

REGOLAMENTO EDILIZIO

1. TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

1.1. INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI

Ai fini del presente Regolamento Edilizio si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio
- le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti
- le opere di qualsiasi genere (anche minori, ricorrenti o temporanee) che siano tali da trasformare o alterare l'area preesistente, l'assetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente.

Chi intenda attuare un intervento ha l'obbligo, a seconda dei casi, di farne tempestivamente denuncia o segnalazione all'Amministrazione Comunale oppure di richiedere alla stessa -presentando idonea documentazione- una concessione edilizia o un'autorizzazione alternativa o concorrente.

Tale obbligo sussiste anche per le amministrazioni pubbliche sovracomunali quando svolgono attività edilizia ed urbanistica nonché per i privati che, essendone debitamente autorizzati, intendano eseguire opere su terreni demaniali.

Ai fini procedurali e disciplinari si distinguono gli interventi di cui agli articoli seguenti.

1.1.1. Interventi minori

Si definiscono interventi minori le piccole opere, le opere di segnaletica e i distintivi urbani realizzati su suolo pubblico o su suolo privato ma visibile da spazi pubblici.

Sono piccole opere soggette ad autorizzazione edilizia o a denuncia inizio attività (D.I.A.) nei casi di cui al successivo art. 1.1.12.:

- le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici per edifici già esistenti, la cui cubatura non superi comunque 1/3 di quella dell'edificio principale.

Si definiscono **pertinenze** le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. Nella fattispecie del presente articolo non possono essere considerate pertinenze soggette ad autorizzazione gratuita opere che comportino aumenti di superficie utile abitabile o di superficie netta non residenziale che determina il contributo sul costo di costruzione e/o gli oneri di urbanizzazione.

- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;

- gli accessi carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo;
- i muri di sostegno delle terre;
- la posa di serbatoi (di carburante ed oli combustibili).

Sono opere di segnaletica soggette ad autorizzazione:

- le tabelle e i cartelloni pubblicitari, murali o a struttura autoportante;
- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- le tende apposte all'esterno quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- le pavimentazioni di portici o marciapiedi o le alterazioni di pavimentazioni tradizionali quando siano di iniziativa privata

Sono distintivi urbani gli oggetti di arredo urbano che, per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale concorrono alla formazione dell'ambiente.

Sono soggetti ad autorizzazione e sono esemplificativamente:

- le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
- le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
- le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione di allarme) e gli apparecchi di manovra e di controllo di servizi interrati ed aerei.

La posa in opera di linee di trasporto e distribuzione di energia elettrica, le linee telefoniche o telegrafiche e simili - siano esse aeree o sotterranee - è soggetta a semplice autorizzazione amministrativa.

E' invece soggetta a concessione edilizia la costruzione dei manufatti inerenti tali linee (stazioni elettriche, ecc.).

Gli interventi di cui ai commi precedenti quando concernano edifici o ambienti di interesse storico-artistico e/o ambientale, vincolati ai sensi delle LL.SS. 1089/39 e 1497/39, sono soggetti a preventivo parere degli organismi preposti al controllo di detti vincoli.

Tra gli interventi minori non sono soggetti a concessione nè ad autorizzazione (o a D.I.A.):

- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave e torbiere;
- le opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
- gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo.

1.1.2. Interventi di manutenzione ordinaria

Concernono le opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile

(fabbricato o unità edilizia o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitino a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono opere di manutenzione ordinaria per gli edifici residenziali, esemplificativamente:

- l'apertura o la chiusura di porte interne;
- a riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda e impermeabilizzazione dei tetti piani, rifacimento del manto);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione dei rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare il materiale impiegato, i colori le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano, ecc.
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento, di ascensori, ecc.)
- la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murali;
- la riparazione delle recinzioni.

Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 1918/77 - sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purchè in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificare le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano e di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche in materia di altezze, di distanze, di rapporto di copertura, ecc.

Pur non essendone obbligato si consiglia il proprietario o l'esecutore delle opere di darne comunicazione al Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica specificando i nomi e gli indirizzi dello scrivente e del proprietario, l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento (via, numero civico, interno) e un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire.

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica controlla l'entità, il numero e la frequenza di tali opere per impedire che esse si configurino - nel loro insieme - interventi soggetti a concessione edilizia, ad autorizzazione o a segnalazione e per reprimere eventuali abusi.

1.1.3. Interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico, tecnologico, funzionale

Sono soggetti ad autorizzazione o a D.I.A. nei casi di cui all'art. 1.1.12. del presente Regolamento Edilizio.

Ai sensi dell'art. 31 della LS 457/78 si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, nè incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastri, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
- il rifacimento della struttura di copertura;
- la sostituzione degli infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni;
- la realizzazione e rifacimento di pavimentazioni, rivestimenti e vespai esterni (porticati, marciapiedi, terrazzi e balconi);
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- l'adeguamento di servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici, apportando -se richiesto- le necessarie modifiche interne e creando gli indispensabili volumi tecnici esterni;
- la modifica del distributivo, cioè la redistribuzione parziale dello spazio interno dell'unità edilizia;
- tutti gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

1.1.4. Interventi di restauro, risanamento conservativo e ripristino tipologico

Sono soggetti ad autorizzazione o a D.I.A. nei casi di cui all'art. 1.1.12. del presente Regolamento Edilizio.

Ai sensi dell'art. 31 della LS 457/78 si definiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

In ogni caso le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico, architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità o agibilità.

Gli interventi di ripristino tipologico o di restauro conservativo-ambientale concernono edifici o loro parti ed ambienti -nel tessuto urbano o in zona rurale- vincolati ai sensi delle LL.SS. 1089/39 e 1497/39, oppure individuati e vincolati dal P.R.G. In tal caso le opere debbono tendere a conservare, a valorizzare ed a restituire i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte degradanti o semplicemente prive di valore.

1.1.5. Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono soggetti a concessione edilizia.

Sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare essi tendono:

- a cambiare -anche parzialmente- la tipologia dell'edificio e/o le sue destinazioni d'uso;
- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali.

In ogni caso non ricomprendono la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

1.1.6. Interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica

La variazione d'uso di un immobile senza esecuzione di opere non è soggetta ad alcun provvedimento autorizzativo. Nell'ipotesi che non siano decorsi dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori inerenti l'ultima concessione riguardante l'uso dei locali, si dovrà pagare, quale adeguamento di carattere fiscale, la differenza degli oneri nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione.

Gli interventi di conversione d'uso con trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale anche ai fini dell'applicazione della LS 10/77 (artt. 9 e 10) e della LR 61/85 art. 81.

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica può consentire la conversione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammettono il P.R.G., il presente Regolamento Edilizio e le altre norme di legge.

Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia.

Nei casi di conversione dell'immobile ad usi produttivi, il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica, anche a mezzo dei competenti uffici dell'USL di appartenenza, deve accertare il rispetto delle leggi (nazionali e regionali) sull'inquinamento ambientale correlato alla salvaguardia della salute pubblica, la disciplina degli scarichi e l'eventuale molestia nei confronti del vicinato. Nei casi di trasformazione tipologica deve valutarne l'opportunità anche sotto il profilo sociale.

In ogni caso il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica deve valutare che l'intervento sia compatibile con il livello di infrastrutturazione della zona.

1.1.7. Interventi di ampliamento

Sono soggetti a concessione edilizia e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

Essi consistono perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione), oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, androni, balconi, verande, pensiline, ecc.)
- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

1.1.8. Interventi di demolizione

Concernono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

Sono soggetti ad autorizzazione.

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti -anche per cause naturali- potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme di Regolamento Edilizio ed alle previsioni di P.R.G. vigente al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

1.1.9. Interventi di nuova costruzione

Sono soggetti a concessione edilizia.

Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati.

Si considerano quindi nuove costruzioni anche:

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato
- le costruzioni leggere anche se prefabbricate
- i palloni di plastica pressurizzati
- i tendoni e i box prefabbricati anche se in lamiera
- le tettoie di protezione dei mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti
- le apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.);
- le vetture (roulotte, case mobili e simili) quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
 - siano adagiate, ormeggiate o incorporate nel terreno in modo fisso
 - siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale o a rete od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, ecc.)
 - abbiano carattere di insediamento continuativo o stagionale
 - vengano utilizzate come abitazioni o ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari come depositi, magazzini, box, ecc.

1.1.10. Interventi di lottizzazione

Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte utilizzative di un'area previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento.

Sono soggetti a concessione edilizia sulla base di un piano attuativo (Piano di Lottizzazione, Piano di recupero urbanistico) approvato dalla Consiglio Comunale.

1.1.11. Variante al progetto

Si ha variante al progetto tutte le volte che si propongono modifiche entro i termini di validità della concessione o autorizzazione originariamente rilasciate.

Nei casi di cui al successivo art. 1.1.12. sono soggette a D.I.A.

1.1.12. Interventi subordinati alla D.I.A.

Gli interventi di:

- a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- b) eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) realizzazione recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) formazione aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) realizzazione di opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle Z.T.O. A, non modificano la destinazione d'uso;
- f) 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;
- g) 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;
- h) realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

qualora non riguardino

- a) immobili vincolati dalle LL. 1089/39 e 1497/39 o a disposizioni immediatamente operative dei piani di cui alla LS 431/85 o della LS 183/89;
- b) immobili assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico testimoniali
- c) immobili oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati

sono subordinati alla D.I.A. ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della LS 537/93.

1.1.13. Parere preventivo

Gli interventi e le opere soggetti a concessione edilizia, ad autorizzazione o a piano attuativo possono essere oggetto di un esame preventivo presentando al Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica un progetto di massima al fine di accertare:

- la loro conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del P.R.G. o di un piano attuativi vigenti
- il tipo di piano attuativo che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito spaziale
- il tipo di autorizzazione necessaria per l'intervento o per le opere che si propongono
- l'idoneità delle opere di urbanizzazione esistenti nella zona, previste dall'Amministrazione Comunale o da prevedere in rapporto all'intervento proposto
- le procedure che il richiedente deve seguire.

1.2. PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

1.2.1. Formulazione della domanda

La domanda di concessione edilizia e la stessa comunicazione formulata su moduli forniti dal Comune va indirizzata al Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica e deve indicare assieme ai dati del richiedente il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

Eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, se persona diversa, devono essere comunicate al Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Vanno allegate le copie delle ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti comunali.

Il loro ammontare ed eventuale aggiornamento verrà definito con provvedimento della Giunta comunale.

Analogamente verranno definite forme ed ammontare per le spese relative a sopralluoghi, stampati, copie di atti, riproduzioni di documenti.

Anche se non dichiarato espressamente nella domanda di concessione o autorizzazione edilizia o nella comunicazione, è consentito ai tecnici comunali e agli agenti di polizia giudiziaria accedere alle proprietà interessate all'edificazione o ai nuovi interventi nella fase dell'istruttoria delle richieste pervenute e successivamente durante l'esecuzione dei lavori autorizzati.

All'atto della presentazione della richiesta al Comune viene rilasciata una ricevuta attestante la data e il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento che curerà l'istruttoria, l'acquisizione dei pareri obbligatori e proporrà al Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica l'atto di concessione o autorizzazione edilizia.

1.2.2. Obbligatorietà degli elaborati tecnici

Le domande dirette ad ottenere la concessione edilizia, la autorizzazione edilizia e la denuncia di inizio attività devono allegare gli elaborati tecnici indicati all'art. 1.2.3. che consentono di verificare:

- a) il rispetto dei parametri urbanistici cui alle norme tecniche del Piano Regolatore Generale proposte nel certificato di destinazione urbanistica;
- b) il rispetto dei requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie;
- c) l'eventuale rispetto dei requisiti tipologici ambientali, che il Comune ha determinato al riguardo.

Ai professionisti per le rispettive competenze è richiesto di asseverare che il progetto edilizio da loro sottoscritto è conforme alle previsioni del Piano Regolatore e del Regolamento edilizio, dello strumento urbanistico attuativo, eventualmente approvato, e che le scelte tecniche, i materiali, la destinazione finale e gli impianti previsti, relativamente alle specifiche tecniche descritte al 3° comma, assicurano il raggiungimento dei risultati minimi cui all'allegato "A" del presente regolamento.

Le domande di autorizzazione o concessione riguardanti interventi su edifici esistenti dovranno essere accompagnate da una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dal proprietario dell'immobile che certifichi (in alternativa):

- il fabbricato è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e non modificato successivamente
- il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n° ... in data (o concessione edilizia n° ... in data) e non modificato successivamente.

Diversamente, prima o contestualmente, dovrà essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi della LS 47/85 e dell'art. 97 della LR 61/85.

La struttura tecnica dell'USL esprime il parere igienico-sanitario con riferimento alla sottodescritta serie di argomenti:

- a) Dimensione e caratteristiche dei locali rispetto ai quali devono essere verificate in particolare le superfici minime, le altezze interne dei locali, le superfici illuminanti, le dotazioni igieniche e sanitarie;
- b) Benessere ambientale inteso come assenza nei locali di emissioni di sostanze nocive, di corretta installazione di apparecchi a combustione anche per lo scarico dei prodotti della combustione, presenza dei parametri minimi per l'illuminazione diretta naturale, per la temperatura interna, per l'umidità relativa dei locali e la difesa dai rumori esterni;
- c) Sistemi di approvvigionamento dell'acqua potabile e sistema fognario installati.

Al fine di guidare l'esame del progetto edilizio e di giudicare l'aspetto compositivo dell'intervento e il suo inserimento nel contesto urbano i professionisti devono indicare nella relazione di accompagnamento se siano state rispettate prescrizioni tipologiche, o le ragioni per eventuali proposte che si differenziano, e come in mancanza di prescrizioni tipologiche puntuali sia assicurato il loro inserimento nel territorio.

L'indicazione degli elaborati tecnici proposta all'articolo successivo è tassativa.

I professionisti sono responsabili, ai sensi degli artt. 359 e 481 del c.c., della completezza della documentazione e della sua ammissibilità.

A tal fine il progettista deve precisare nella relazione tecnica che accompagna il progetto quali requisiti obbligatori sono interessati al progetto.

Analogamente procede per la certificazione e le asseverazioni che accompagnano la richiesta di abitabilità o agibilità.

1.2.3. Indicazione degli elaborati tecnici

1. Nuove costruzioni

- a) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
- b) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;

- d) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- e) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;
- f) planimetria, scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione;
- g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali (comma 15° presente articolo);
- h) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- i) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati. I disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- l) almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- m) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle densità edilizie e gli indici di fabbricazione, nonché i dati di cui al precedente punto d);
- n) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- o) documentazione fotografica a colori relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno di formato non inferiore a 15 x 10 cm con didascalia e planimetria con i punti di ripresa.
- p) va poi richiesta una relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o alle norme di attuazione del P.R.G.

In particolare nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati:

- per la parte edilizia, tutti i dati necessari a dimostrare le congruità del progetto al P.R.G. e all'eventuale strumento attuativo;
- per la parte igienico-sanitaria, i livelli di prestazione e relativi calcoli di conformità ai requisiti richiesti secondo quanto prescritto dalle norme di Legge e regolamentari.

Con cifra si devono indicare nei disegni:

- a) le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
- b) altezze di muri frontali di fabbrica;
- c) dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
- d) ogni altro dato necessario per definire l'opera.

Per gli interventi aventi forte rilevanza per le dimensioni, per le caratteristiche storiche e ambientali deve essere presentata anche una simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

q) Gli elaborati grafici di progetto di cui sopra per quanto attiene l'aspetto igienico sanitario, vanno integrati con l'indicazione dei sottodescritti elementi, oppure, per le stesse finalità, vanno presentati distinti elaborati. Sono necessari una 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 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;
- impianti tecnologici (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora di tutte le apparecchiature 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.

I progetti di cui sopra, vanno redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, oppure dovrà essere fornita una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che precisi come l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.

I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447/91 del 6/12/91;

La dichiarazione va 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.

2. Ampliamenti e le sopraelevazioni:

le stesse indicazioni del precedente punto 1) dalla lettera a) alla lettera o) sia per lo stato attuale che per il progetto.

E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari vanno richiesti, se necessari, per la particolare opera progettata.

3. Interventi di manutenzione straordinaria:

le indicazioni del precedente punto 1) per le lettere a), b), c), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti g), h), i), l) o) sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o

colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;

4. Interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia:

- a) le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1);
- b) per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni e per gli edifici di valore culturale indicati dal Piano Regolatore Generale dovranno essere prodotte:
 - rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
 - repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
 - documentazione fotografica specifica per il particolare intervento;
 - progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
 - se necessario schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali;
 - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro.

5. Recinzioni o loro modificazioni, tombinature e i nuovi accessi carrai:

- a) stralcio del P.R.G.;
- b) planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
- c) planimetria, ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- d) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- e) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- f) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- g) l'indicazione dei materiali impiegati.

6. Demolizioni

- a) planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;
- b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;
- c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

7. Interventi diversi e le opere minori

- a) planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati in scala adeguata, qualora necessari;
- c) indicazione dei materiali e dei colori;

- d) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.

8. Varianti in corso d'opera

- a) copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicando con opportune grafie o colori indelebili le variazioni apportate;
b) documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti che dovrà risultare sufficiente per documentare anche il risultato finale dell'opera.

9. Interventi di lottizzazione

- a) cartografia in scala 1:500 riprodotte lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino tra l'altro:
- il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree
 - le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistente per una fascia di almeno ml 200 con l'indicazione della loro destinazione d'uso
 - il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù
 - la viabilità con la relativa toponomastica
 - le aree vincolate ai sensi delle LL.SS. 1089/39 e 1497/39 e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate
 - altri eventuali vincoli
- b) documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali
- c) cartografia di progetto in scala 1:500 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
- le indicazioni del PRG vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto
 - la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici
 - la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento
 - le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli
 - l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali
 - gli edifici da destinare a demolizione o a restauro
 - il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione
 - le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici
- d) elenco catastale delle proprietà e relativo estratto di mappa
- e) norme di attuazione del piano
- f) relazione illustrativa
- g) la convenzione di cui all'art. 63 della LR 61/85.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune o da vincolare a uso pubblico e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.

A corredo dell'atto deliberativo di approvazione dovrà inoltre essere predisposta la seguente documentazione:

- dichiarazione tecnica relativa alla funzionalità urbanistica della delimitazione dell'ambito territoriale d'intervento e di non modificazione, rispetto alle previsioni del P.R.G. del perimetro del piano attuativo che dovrà non eccedere i limiti di cui al punto 2 dell'art. 11 della LR 61/85, come sostituito dall'art. 3 della LR 47/93;
- dichiarazione attestante il rispetto degli standards urbanistici e delle norme regolamentari;
- attestazione di avvenuta acquisizione di tutti i necessari preventivi pareri ed autorizzazioni;
- certificato di eseguita pubblicazione del piano e di notifica alle ditte proprietarie (ove necessario);
- attestazione circa le modalità con le quali il Comune ha provveduto all'identificazione degli elaborati approvati.

La Giunta Comunale con proprio provvedimento definisce quali elaborati, oltre a quelli descritti ai punti precedenti devono in aggiunta essere richiesti e determina il numero delle copie necessarie alla struttura tecnica comunale per la corretta istruttoria della pratica.

Altre copie del progetto potranno essere successivamente richieste dal responsabile del procedimento senza che questo provochi l'interruzione della procedura.

1.3. LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE *(abrogata con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 23.09.2005)*

1.3.1. Composizione

La Commissione edilizia è formata di membri di diritto e membri eletti.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco, o un amministratore da questi delegato, che esercita le funzioni di presidente;
- il capo dell'Ufficio tecnico Comunale, o altro tecnico dell'ufficio stesso, da questi delegato, che esercita le funzioni di segretario.

Sono membri eletti:

- tre esperti, di cui almeno uno in rappresentanza delle minoranze, eletti dal Consiglio Comunale, con voto segreto limitato ad uno.

La Commissione edilizia è inoltre integrata da due membri ai sensi della legge della regione Veneto n. 63/94.

I membri eletti durano in carica cinque anni, sono rieleggibili, ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla elezione dei successori.

1.3.2. Attribuzioni

La Commissione edilizia esprime il proprio parere, successivamente alla verifica di conformità svolta dall'ufficio comunale competente, con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi delle opere edilizie o degli interventi proposti, verifica il loro inserimento nell'ambiente urbano, ambientale e paesaggistico riservando attenzione alle tipologie, ai materiali e ai colori.

La Commissione edilizia entro i termini definiti all'art. xxx può richiedere all'Ufficio preposto all'istruttoria un approfondimento, che non comporta tuttavia l'interruzione dei termini, limitatamente alle problematiche richiamate al comma precedente.

Il Responsabile dell'ufficio tecnico non può richiedere il riesame della pratica quando il parere sia già stato reso.

1.3.3. Competenze

La Commissione edilizia esprime un parere obbligatorio su tutte le richieste di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia .

Sono inoltre sottoposte all'esame della Commissione edilizia:

- le proposte di annullamento di concessioni anche tacitamente assentite.

- le determinazioni su opere abusive;
- gli strumenti urbanistici attuativi sia di iniziativa pubblica che privata.

Alla Commissione edilizia possono essere richiesti pareri:

- in merito ad opere pubbliche di competenza comunale;
- alla modifica degli strumenti urbanistici generali, delle Norme tecniche e del regolamento edilizio.

La Commissione edilizia integrata dagli esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente esprime pareri obbligatori in merito a:

- autorizzazioni ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/39, come integrata dall'art. 1 della L. 431/85, per gli interventi che ricadono in ambiti soggetti a tutela paesaggistico-ambientale;
- alla determinazione dell'indennità prevista dall'art. 15 della stessa legge 1497/39 sia nell'ipotesi di danno ambientale come per il solo profitto conseguito;
- autorizzazioni relative alle linee telefoniche interrate, agli impianti per l'allacciamento delle singole utenze e ai punti telefonici pubblici ove ricadano in ambiti soggetti alla legge 1497/39, come integrata dall'art. 1 della L. 431/85.

1.3.4. Attività di indirizzo

La Commissione edilizia per uniformare la propria attività consultiva può definire in un documento i criteri di valutazione e i parametri che in assenza di tipologie edilizie definite possono assicurare un equilibrato rapporto tra spazi e volumi edificati.

Il documento di indirizzi preciserà altresì quando e in che limiti siano ammissibili audizioni di professionisti o di privati.

Il documento cui ai punti precedenti può essere aggiornato o integrato, anche successivamente.

1.3.5. Regolamentazione interna

La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal suo Presidente con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione.

Il Presidente predispose l'ordine del giorno distinguendo quali argomenti devono essere trattati in Commissione Edilizia allargata ai componenti esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente.

L'ordine del giorno, che va allegato all'avviso di convocazione e pubblicato su apposito spazio riservato, precisa il tipo di intervento edilizio, il nome del richiedente e del tecnico progettista.

Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e di almeno la metà dei componenti.

Le riunioni non sono pubbliche.

Possono essere sentiti i tecnici redattori del progetto in esame nei modi e limiti previsti nei criteri di indirizzo cui ai criteri di indirizzo.

La Commissione edilizia può svolgere sopralluoghi se dai componenti è richiesto e risulta utile un più approfondito esame dell'opera per la quale è richiesto il parere.

Il parere è assunto a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione.

Nelle riunioni di commissione ai componenti eletti dal Consiglio Comunale sono applicabili le norme di incompatibilità previste per i consiglieri comunali oltre alle particolari norme deontologiche cui devono attenersi i liberi professionisti nominati. Singolarmente dai componenti interessati devono essere fatte presenti le situazioni che li obbligano ad assentarsi.

Nelle ipotesi in cui opera la Commissione Edilizia integrata i pareri possono essere assunti solo se presente almeno uno dei componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

La loro presenza modificherà il numero dei componenti per dichiarare regolare la seduta e per esprimere il parere.

I singoli commissari possono chiedere che sia verbalizzato il motivo del proprio voto contrario o della astensione.

Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole.

Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, che il Sindaco trasmette alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

I pareri sono sottoscritti dal Presidente e dal Segretario della Commissione edilizia.

1.4. PROCEDURE

1.4.1. Il procedimento di rilascio della concessione edilizia

E' responsabile del procedimento, salvo diversa determinazione assunta dal Comune con il regolamento di Organizzazione, il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica preposto all'Unità organizzativa che cura il ricevimento, l'istruttoria delle pratiche edilizie e l'assunzione del provvedimento finale.

Entro 15 giorni dalla protocollazione della richiesta di rilascio della concessione edilizia o di autorizzazione edilizia il Responsabile del procedimento, il cui nominativo va in ogni caso comunicato al privato richiedente, può richiedere l'integrazione della documentazione trasmessa.

L'integrazione della documentazione va richiesta quando dall'esame preliminare degli atti si rilevi:

- a) che non tutti gli elaborati richiamati all'art. 1.2.3. sono stati presentati;
- b) che non è stata asseverata dal professionista abilitato la conformità alle previsioni di P.R.G.;
- c) che non è stata asseverata la conformità delle opere o impianti alle prescrizioni di legge e alle previsioni regolamentari.

La richiesta di integrazione deve prevedere un termine entro il quale l'interessato dovrà provvedere.

Dall'invio della documentazione decorrono nuovamente i termini prefissati dal comma 60 dell'art.2 della legge 23.12.96, n.662.

Decorso inutilmente il termine, o l'eventuale proroga, viene restituita l'intera documentazione agli atti.

Il responsabile del procedimento nella relazione istruttoria esprime le proprie valutazioni, che vanno espressamente richiamate, anche in merito a condizioni preclusive relative al profilo idrogeologico, in applicazione della delega di cui all'art. 20 della L.R. 58/96 come integrato dall'art. 4 della L.R.25/ 97.

La Commissione edilizia e il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica nel rilasciare la concessione o autorizzazione edilizia potranno fare proprie le prescrizioni di natura idrogeologica.

Nei 30 giorni successivi alla presentazione della richiesta o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento provvede ad istruire le pratiche secondo l'ordine cronologico di presentazione, verificando :

- la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie per quanto attiene i dati metrici e volumetrici e la destinazione d'uso.
- la regolarità delle attestazioni del progettista relativamente agli elaborati riconosciuti obbligatori per la particolare opera;

Il responsabile del procedimento effettua sopralluoghi e convoca il progettista per chiarimenti;

- acquisisce eventuali pareri di enti competenti ed ogni altro parere che deve essere acquisito prima del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia .

La verifica non entra nel merito delle particolari soluzioni progettuali ma accerta la conformità alle previsioni urbanistiche e l' idoneità dell' opera edilizia a raggiungere i risultati di benessere ambientale dichiarati nel progetto.

Il Responsabile del procedimento propone quindi al presidente della Commissione edilizia l'iscrizione dell'argomento all'ordine del giorno accompagnando la pratica con una propria relazione.

La Commissione edilizia nei 30 giorni successivi alla prima iscrizione all'ordine del giorno esprime il proprio parere.

Il Responsabile del procedimento ha obbligo di trasmettere alla Commissione edilizia l'elenco degli atti per i quali ha dato applicazione ai criteri cui al precedente comma.

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica può disporre l'anticipato esame di una pratica quando ne sia giustificata l'approvazione:

- per un necessario coordinamento dei nuovi lavori con altri interventi di soggetti pubblici o privati;
- in casi di urgenza da esplicitare nel parere;
- nei casi collegati ad interventi eseguiti per evitare pericoli alla pubblica incolumità o di assoluta urgenza, cui all'art. xxx.

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica provvede al rilascio della concessione edilizia entro 15 giorni dalla scadenza del termine indicato al 7° comma del presente articolo acquisita la proposta del Responsabile del procedimento o trascorsi 60 giorni dall'invio dell'autorizzazione ex art. 7 della legge 1497/39 alla Soprintendenza ai BB.AA.

Entro lo stesso termine il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica può negare la concessione o l'autorizzazione edilizia per le motivazioni che nell'atto stesso vanno indicate.

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica quando provvede disattendendo le indicazioni della Commissione edilizia è tenuto ad esplicitare nell'atto i motivi e a comunicare quanto deciso all'Organo tecnico nella seduta successiva.

Se nei termini sopra descritti non sia stata rilasciata dal Comune la concessione edilizia il privato può diffidare il Comune a provvedere nel termine dei successivi 15 giorni.

Successivamente può venire richiesto al Presidente della Giunta Regionale l'invio di un commissario ad acta.

I tempi e le modalità per diffidare il Comune ad adempiere e, in caso di ulteriore silenzio, per inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale sono descritti ai commi 5 e 6 della legge 4.12.93, n. 493, come modificata dal comma 60 dell'art. 2 della legge 23.12.96, n. 662.

Al Comune non è impedito di provvedere purchè la determinazione venga assunta prima che il Commissario decida sul caso.

I privati interessati a concessioni o autorizzazione edilizia relative ad immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 non possono attivare la procedura sostitutiva descritta al comma precedente.

1.4.2. Il procedimento per la D.I.A.

Gli interventi edilizi indicati all'art. 1.1.12. possono essere eseguiti trascorsi venti giorni dalla denuncia di inizio attività da formularsi su modello predisposto dal Comune.

L'asseverazione del tecnico abilitato e la documentazione tecnica che accompagna la richiesta vanno formulate nei termini indicati agli artt. 1.2.2. e 1.2.3. del Regolamento.

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica entro i venti giorni dalla comunicazione di inizio lavori può disporre di non eseguire le trasformazioni provvedendo con ordinanza da notificare con le modalità indicate al precedente articolo, ove riscontri l'assenza delle condizioni stabilite all'art. 1.1.12. o l'incompletezza della documentazione tecnica o dell'asseverazione.

Se l'ordine di non eseguire le trasformazioni attiene elementi riferibili alla incompletezza della documentazione tecnica o dell'asseverazione la domanda può venire successivamente riproposta.

Anche per gli interventi oggetto di denuncia di inizio attività valgono le norme del presente regolamento relative alla conduzione del cantiere, vigilanza da parte degli uffici comunali e dichiarazione di ultimazione dei lavori.

1.4.3. Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione edilizia

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica deve rilasciare l'autorizzazione edilizia per gli interventi che non necessitano di parere della Commissione edilizia integrata, entro 90 giorni dalla richiesta .

Il termine può venire interrotto per una sola volta se nei 15 giorni successivi alla richiesta di rilascio dell'autorizzazione edilizia il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica ritenga la documentazione tecnica e/o le asseverazioni trasmesse carenti rispetto agli elementi obbligatori definiti agli artt. 1.2.2. e 1.2.3. del Regolamento .

Scaduto il termine senza che il Responsabile dell'Ufficio tecnico abbia rilasciato l'autorizzazione edilizia il privato può dare inizio ai lavori trascorsi ulteriori 20 giorni dalla comunicazione di inizio attività da formulare con le modalità indicate all'articolo precedente per i soli interventi previsti al punto 7, comma 60 della L 662/97.

Vanno richiamate, in questo caso, l'elaborazione tecnica e le asseverazioni allegate alla richiesta di autorizzazione edilizia.

1.4.4. Richiesta di pareri

Il titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo deve richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni.

Alla domanda di concessione o di autorizzazione, il richiedente deve allegare i pareri, autorizzazioni, nulla-osta o certificazioni di altre Amministrazioni Pubbliche.

Le Pubbliche Amministrazioni competenti devono esprimere nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta il parere, nulla osta, autorizzazione di competenza.

Decorso il termine previsto al punto precedente il Comune ed il privato può prescindere dal parere.

Quest'ultima previsione non è applicabile per le concessioni o autorizzazioni relative ad interventi su beni vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.

In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni o nulla osta, o certificazioni, descritta ai commi precedenti, e limitatamente ad ipotesi rilevanti per la complessità e ampiezza delle trasformazioni urbanistiche e la particolare tutela degli immobili oggetto di concessione, al Responsabile del procedimento può essere richiesto di indire una conferenza di Servizio, disciplinata dall'art. 14 della legge 7.8.90, n.241 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti nel provvedimento di rilascio della concessione edilizia.

La Conferenza dei Servizi è presieduta dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica.

Vanno trasmesse agli Enti, Autorità invitate gli elaborati tecnici che accompagnano la richiesta di rilascio della concessione edilizia.

Nella prima riunione deve essere determinato il termine finale entro cui pervenire ad una decisione,

Detto termine non può comunque essere superiore ai 60 giorni dalla convocazione della Conferenza dei Servizi.

Per determinare la posizione del Comune il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica acquisisce la relazione del Responsabile del procedimento e il parere della Commissione Edilizia, o della Commissione Edilizia Integrata.

Il parere delle Autorità, Enti ed Amministrazioni pubbliche partecipanti alla Conferenza dei Servizi deve risultare favorevole ed unanime per consentire il prosieguo della procedura di rilascio della concessione edilizia.

Se le Amministrazioni preposte alla tutela del Patrimonio Artistico, Paesaggistico-territoriale, del Patrimonio storico - artistico, e alla Tutela della Salute dei cittadini esprimono un motivato dissenso, entro 30 giorni, il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica richiede una determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi al Presidente del Consiglio dei Ministri.

Analogamente va richiesto al Presidente della Regione e della Provincia la determinazione conclusiva del procedimento ove il dissenso sia stato espresso dal Rappresentante della Regione o di un Ente o Istituzione regionale.

1.4.5. Opere e interventi urbanistico-edilizia di competenza dello Stato o di altri Enti pubblici

Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi-urbanistici di competenza dello Stato, di Enti o Aziende Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, ad eccezione di quelli destinati alla difesa militare, l'accertamento di conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale è fatto d'intesa con la Regione in applicazione dell'art. 81 del D.P.R. 616/77.

Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi-urbanistici della Regione, di Enti o Aziende regionali, ove esista conformità allo strumento urbanistico generale è necessario acquisire il previo parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica.

Se invece la localizzazione dell'opera o dell'intervento regionale non risulti conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale va richiesto al Consiglio Comunale di esprimere un parere che nel provvedimento di approvazione del progetto va indicato. L'approvazione del progetto comporta variazione urbanistica, dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dei lavori, e sostituisce la concessione o autorizzazione edilizia.

Per le opere pubbliche, di competenza della Provincia, di altri Enti locali o di altri Enti pubblici va richiesto al Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica il rilascio della concessione edilizia.

L'attività consultiva del Consiglio Comunale cui ai commi 2 e 3 del presente articolo non richiede il previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

1.4.6. Opere comunali

Le opere pubbliche o gli interventi edilizi urbanistici proposti dal Comune non necessitano di concessione o di autorizzazione edilizia.

La Giunta Comunale, competente nell'approvazione dei progetti, ha obbligo di acquisire il preventivo parere della Commissione Edilizia o della Commissione Edilizia Integrata, nel caso di opere o di interventi soggetti alle leggi 1089/1939 e 1497/1939.

Il competente ufficio comunale è comunque responsabile dell'istruttoria diretta a valutare la conformità dell'opera o dell'intervento alle previsioni del Piano Regolatore Generale e della acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni di altre Pubbliche Amministrazioni demandando alla Commissione Edilizia, o alla Commissione Edilizia Integrata, l'approfondimento degli altri profili, cui agli artt. 1.3.2. e 1.3.3. del presente Regolamento.

1.5. ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1.5.1. Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia

L'atto di concessione edilizia deve riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali si subordina l'esecuzione delle opere.

L'atto di concessione deve contenere:

- a) l'identificazione del titolare della concessione stessa e gli estremi della domanda presentata;
- b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite con riferimento alle tavole di progetto che a parte vengono elencate intendendosi allegati alla concessione edilizia;
- c) il richiamo alle N.T.A. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'intervento concessionato;
- d) gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, ovvero l'intervenuto silenzio per decorso dei termini entro i quali il parere doveva essere espresso;
- e) i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Il termine massimo per l'esecuzione dei lavori è fissato in anni tre, tuttavia il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica per considerazioni che devono essere indicate nell'atto di concessione può decidere un termine più breve. Possono altresì essere concesse delle proroghe oltre il periodo dei tre anni per fatti estranei all'esecutore dei lavori, quando le caratteristiche tecniche delle opere concessionate giustificano il ritardo.
- f) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) nel caso di concessioni convenzionate fa parte della concessione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo.

La concessione viene sempre rilasciata salvi impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione viene comunicato all'interessato che dopo avere versato l'importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione o avere rilasciato fideiussione per le rate non ancora pagate, nel termine di 120 giorni può ritirarla.

Con la concessione viene restituita una copia, vidimata dal competente ufficio degli elaborati che descrivono i lavori e le opere da eseguire con indicate le particolari prescrizioni.

La comunicazione della concessione o autorizzazione rilasciata viene pubblicata all'albo pretorio e chiunque è interessato può prendere visione degli elaborati presso l'Ufficio tecnico ed eventualmente proporre ricorso al Presidente della Provincia entro 60 giorni dalla pubblicazione.

La concessione legittima il titolare ad iniziare i lavori entro un anno dalla notifica del rilascio.

Oltre tale termine la concessione decade.

Se il titolare nei termini cui al 2° comma, lett. e) non esegue o non completa l'opera deve richiedere una nuova concessione o autorizzazione che interesserà però la parte non ancora eseguita.

In quella sede l'Ufficio tecnico conguaglierà l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti.

- Vincolo di pertinenza

L'area su cui insiste il fabbricato, comprendendo anche gli spazi a verde o a parcheggio, costituisce pertinenza urbanistica.

Tutta intera detta area è soggetta agli indici volumetrici e di superficie e alla destinazione d'uso della Z.T.O. di riferimento.

Nelle ipotesi disciplinate dalla legge regionale 24/85 e dalla legge 122/89 il vincolo relativo all'area che legittima l'intervento deve essere trascritto.

Solo una variante urbanistica che disciplini diversamente l'area di pertinenza del fabbricato potrà modificare il preesistente vincolo cui al 2° comma del presente articolo e potrà proporre altri indici volumetrici e di superficie e una diversa destinazione d'uso.

- Voltura della concessione

La concessione è trasferibile a terzi che hanno acquisito nel frattempo la proprietà o che possono fare valere sull'immobile, oggetto di intervento, altro titolo abilitativo.

A seguito della comunicazione fatta dal titolare della concessione edilizia e acquisiti gli atti relativi al subentro di un nuovo soggetto cui dovrebbe essere riferita la concessione edilizia, l'Ufficio tecnico comunale annota il cambio di titolarità della concessione ed assume garanzie per il versamento degli oneri e del contributo di costruzione non ancora pagati e per gli obblighi assunti in precedenza per la corretta esecuzione delle opere e degli interventi edilizi.

Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza della originaria concessione o autorizzazione.

- Onerosità della concessione

La legge regionale determina la quantità di standard che il privato deve conferire o alla cui realizzazione deve contribuire.

Il contributo che il Comune richiede al privato è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

L'Ufficio tecnico comunale determina il loro ammontare ovvero dà applicazione alla convenzione, che accompagna gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata ove sono descritte le opere da realizzare, i tempi e le garanzie per la loro corretta esecuzione.

Il Consiglio Comunale determina in maniera generale le situazioni che consentono all'Ufficio tecnico nelle lottizzazioni e nei piani di recupero di monetizzare la superficie da destinare a servizi e relativa alle opere di urbanizzazione secondaria in quanto risulta opportuno realizzarli in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità, stabilendone l'ammontare a metro quadro.

A tale riguardo va considerato il costo sostenibile per l'acquisto da parte comunale dell'area e la spesa di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Non può essere monetizzato lo standard per i parcheggi entro il limite minimo definito dall'art. 2 della legge 24.3.1989, n. 122; né possono essere autorizzati cambi di destinazione d'uso che seppure compatibili con la destinazione principale dell'immobile non conferiscono gli standard obbligatoriamente previsti per la nuova utilizzazione.

- Oneri di urbanizzazione

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle Tabelle parametriche proposte e con le variazioni, motivate in rapporto a specifiche situazioni locali, nei limiti definiti dalle leggi statali e regionali.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio.

Il privato può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di quattro rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori.

Il settore (ufficio) comunale competente ha obbligo di acquisire idonee garanzie secondo le indicazioni dell'art. 81 della L.R. 61/1985, provvedendo, nei casi di mancato versamento delle quote successive alla prima, per il recupero del credito.

Anche per le concessioni tacitamente assentite è fatto obbligo al privato di corrispondere le quote relative all'ammontare degli oneri di urbanizzazione prima di dare inizio ai lavori potendo il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica ordinare la loro sospensione se non si sia provveduto.

Valgono, a tale riguardo, le identiche previsioni circa la rateizzazione del contributo e le garanzie da fornire al Comune descritte ai punti 1) e 2).

L'Ufficio tecnico comunale decide rispetto a richieste di concessione edilizia gratuita a quelle che comportano il solo versamento degli oneri di urbanizzazione,

obbligandosi il privato a sottoscrivere con il Comune una convenzione che limita la commerciabilità dell'immobile.

L'ufficio tecnico comunale provvede ad applicare la misura del contributo, determinata dal Consiglio Comunale per gli interventi relativi ad opere con destinazione diversa da quella residenziale, considerando la superficie utile di tutti i piani compresi quelli interrati.

Per le attività produttive la quota del contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e a quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.

- Costo di costruzione

Il Consiglio Comunale, conformemente alle indicazioni regionali, provvede a determinare l'ammontare della quota di contributo relativo al costo di costruzione e l'incidenza percentuale da applicare alle diverse destinazioni.

L'Ufficio tecnico comunale competente all'atto del rilascio della concessione edilizia determina in maniera preventiva, con riferimento agli elaborati tecnici di progetto agli atti, l'ammontare del contributo che verrà definitivamente accertato sulla base della documentazione allegata alla dichiarazione di ultimazione dei lavori congruando l'importo del contributo versato.

Il contributo relativo al costo di costruzione può essere suddiviso in quattro rate, di cui l'ultima va corrisposta entro 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori. Al concessionario va richiesta la presentazione di una fidejussione o altra apposita garanzia che rassicuri il Comune del corretto adempimento dell'obbligazione assunta.

Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto per opere o impianti destinati alla residenza.

Per gli usi turistici, commerciali e direzionali va applicata la incidenza percentuale specificatamente determinata dal Consiglio Comunale, come indicato al punto 1).

Il contributo relativo al costo di costruzione non è invece dovuto quando in applicazione dell'art. 7 della legge 28.1.77, n. 10 con atto unilaterale d'obbligo o con convenzione da trascrivere nei registri immobiliari il privato limiti la commerciabilità dell'immobile o dell'unità abitativa da realizzare.

- Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

Il concessionario può in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta, quale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'Ufficio tecnico comunale, in conformità all'art. 86 della legge regionale 61/1985 provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale ammissibile sulla

base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.

La determinazione dello scomputo per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere con obbligo di conguagliare l'importo ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello sostenuto.

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria è generalmente possibile ove il privato sia obbligato ad intervenire su aree classificate a standard di Piano Regolatore Generale incluse all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo approvato dal Consiglio Comunale.

1.6. ESECUZIONE E CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Prima dell'inizio dei lavori concessi o autorizzati gli interessati devono darne comunicazione al Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica con apposito modulo che sarà fornito a tale scopo dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' facoltà del Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica determinare i punti planoaltimetrici fissi che le costruzioni dovranno rispettare, che saranno comunicati agli interessati con tracciamenti in sito, ovvero su mappa di scala adeguata, eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale potrà avvalersi di personale e mezzi tecnici dell'assuntore dei lavori, che è tenuto a fornirglieli.

Il perseguimento gli abusi in materia di interventi sul territorio è regolamentato dalle leggi regionali e nazionali vigenti nei casi previsti dall'art. 77 della LR 61/85.

1.6.1. Certificato di abitabilità o agibilità

Nessuna costruzione può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica o tacitamente assentita ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.4.94, n. 425.

Detta autorizzazione è altresì necessaria per l'occupazione di edifici nei quali siano stati eseguiti interventi di demolizioni con:

- ricostruzione;
- ampliamento e/o sopraelevazione;
- restauro e ristrutturazione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso (con opere).

Il certificato di abitabilità rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessionata, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità.

In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica, acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori completa della documentazione descritta al successivo 5° comma, nei 30 giorni successivi può verificare la conformità delle opere al progetto approvato.

Nell'ipotesi fosse stata presentata una documentazione incompleta nelle dichiarazioni o attestazioni può essere richiesto per una sola volta l'integrazione della documentazione.

Se il privato non ottempera nei termini di 60 giorni il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica restituisce la documentazione agli atti e scaduti i termini di validità della concessione o autorizzazione non potrà prendere in esame nuove richieste.

Ove non si provveda a visita ispettiva da parte dell'Ufficio tecnico comunale l'abitabilità si intende acquisita trascorsi 45 giorni dalla presentazione della richiesta, completa delle seguenti attestazioni e certificazioni:

- a) certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
 - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica;
 - c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
 - d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
 - e) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
 - f) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
- Nei casi in cui sia necessario vanno allegati:
- h) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F;
 - i) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
 - l) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.6.1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
 - m) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

Trascorso detto termine il Comune e gli Enti erogatori dei servizi potranno disporre l'attivazione delle rispettive forniture.

Nei successivi 180 giorni la struttura comunale competente può ispezionare la struttura realizzata ed eventualmente richiedere al Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica la dichiarazione di non abitabilità.

La dichiarazione di non abitabilità o agibilità va pure comunicata agli Enti erogatori di servizi pubblici che ai sensi dell'art. 45 della legge 47/85 devono a loro volta revocare i contratti di fornitura già sottoscritti.

Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi mentre l'esercizio della specifica attività, soggetto alla vigilanza sanitaria, potrà iniziare solo a seguito di apposita denuncia al settore Igiene Pubblica dell'USL chiamato a verificare il rispetto della normativa particolare.

Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al settore igiene pubblica dell'USL

che potrà proporre ispezioni, accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche sanitarie.

I locali nei quali è svolto lavoro a domicilio, come definito dalla legge 18.12.73, n. 877, anche se costituiscono parte integrante dell'abitazione del lavoratore a domicilio, devono rispondere a tutte le previsioni che interessano i locali ad uso produttivo. Detta destinazione d'uso deve essere dichiarata al momento della presentazione della domanda di concessione o autorizzazione. Quando poi si intenda modificare l'originaria destinazione è richiesta distinta autorizzazione e apposito rilascio del certificato di agibilità.

2. NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

Le norme di questo capitolo si intendono riferite alla totalità degli edifici e quindi sono indipendenti dalla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee; esse riguardano sia gli interventi sull'esistente, che quelli di nuova costruzione.

2.1. Decoro degli edifici e degli spazi di pertinenza

Le parti di edificio visibili da spazi pubblici *e loro spazi pertinenziali* devono essere sistemate e mantenute in modo decoroso.

E' facoltà del Sindaco intervenire direttamente per le suddette finalità qualora verifichi l'indisponibilità, comunque motivata, del proprietario, rivalendosi su questo per le spese sostenute.

E' ammesso l'arredo dei giardini privati di pertinenza delle abitazioni con gazebo, prefabbricati chiusi in legno fino a una superficie massima di mq. 10.00 e altezza massima di ml. 2.00 in gronda, purchè siano posti ad almeno ml. 1.50 dal confine del lotto e la realizzazione di piscine accessorie all'abitazione, purchè siano poste ad almeno ml 1,50 dai confini ed autorizzate mediante presentazione di D.I.A.

Il proprietario o l'esecutore delle opere dovrà darne comunicazione scritta all'Ufficio tecnico comunale, specificando l'ubicazione dell'immobile (via, n. civico, dati catastali, ecc.) ed un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire.

2.2. Autorimesse e posti per auto

Ciascuna costruzione dovrà prevedere un adeguato numero di posti per auto al coperto (autorimesse) o a cielo libero, ma fuori dagli spazi pubblici, in relazione alla sua destinazione d'uso ed in aggiunta alle quote di parcheggio derivanti dall'applicazione degli standard previsti dalle norme di attuazione del piano regolatore generale.

La precedente norma è derogabile solo in caso di dimostrata impossibilità dovuta a ristrettezza di spazio disponibile, e solo in interventi sull'edilizia esistente.

Devono essere rispettate le seguenti dotazioni:

- per residenza; un posto per auto per alloggio;
- per attività **commerciali e direzionali**: un posto per auto ogni **venti** metri quadrati di **superficie lorda di pavimento**;
- per attrezzature ricettive: un posto per auto ogni due posti-letto, più un posto per auto ogni quindici metri quadrati di area di pavimento delle sale da pranzo e dei bar;
- per cinema, teatri, sale di riunione e simili: un posto per auto ogni cinque metri di area di pavimento degli ambienti destinati al pubblico, esclusi i "foyer" e quelli per la distribuzione;

- per attrezzature scolastiche pubbliche e private di ogni ordine: due posti per auto per ogni aula.

Per altre destinazioni d'uso il fabbisogno di posti per auto sarà calcolato caso per caso,

Per destinazioni d'uso miste il fabbisogno di posti per auto sarà pari alla somma di quelli derivanti da ciascuna destinazione d'uso, sulla base dei rapporti sopra citati.

In ogni caso la dotazione di parcheggi non potrà essere inferiore ad mq 1.00 per mc 10.00 di costruzione, ai sensi della legge nazionale 122/89.

E' ammessa la realizzazione di strutture leggere in legno, alluminio e ferro, con copertura mediante elementi ombreggianti (teli, reti, piante rampicanti, ecc.) e purchè aperte su almeno tre lati e distanti dai confini minimo ml. 1.50 o anche a confine previo assenso registrato e trascritto del confinante.

2.3. Cantine e locali di sgombero

Ciascuna costruzione ad uso anche parzialmente residenziale deve essere dotata di un locale di sgombero di area di pavimento non minore di mq 5.00.

2.4. Cortili, chiostrine e cavedi

Si definiscono "cortili" o "chiostrine" o "cavedi" spazi a cielo libero di diretta pertinenza degli edifici, perimetrali per oltre tre quarti del loro perimetro da muri alti più di mi 2.50.

Si tratta di "cortili" quando l'area di calpestio supera il 25% della somma delle aree dei muri che la perimetrano, ed è configurata in modo che in essa possa essere inscritto un cerchio di almeno ml 10.00 di diametro.

Si tratta di "chiostrine" quando l'area di calpestio è compresa tra il 10% ed il 25% della somma delle aree dei muri che la perimetrano, ed è configurata in modo che in essa possa essere inscritto un cerchio di almeno mi 5.00 di diametro.

Si tratta di "cavedi" negli altri casi.

Cortili e chiostrine sono sempre ammessi; cavedi mai.

Sulle chiostrine possono aprirsi solo vani non abitabili (secondo la definizione di cui al successivo capitolo 4), e dovranno essere prese precauzioni per evitare introspezioni indesiderate.

Le aree di calpestio di cortili e chiostrine dovranno essere pavimentate e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque meteoriche.

Deve essere garantita la ventilazione verticale di cortili e chiostrine completamente perimetrali da muri tramite riscontro d'aria dal basso, ottenuto con un varco che consenta almeno il passaggio di un uomo nel caso delle chiostrine, e di un'auto nel caso dei cortili.

2.5. Aggetti su suolo pubblico

Gli aggetti e tutti gli elementi che sporgono su suolo pubblico sono regolamentati dalla seguente casistica:

- fino a tre metri di altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico sono consentiti solo piccoli aggetti derivanti da elementi decorativi o tecnici sporgenti dalla facciata, comunque per non più di cm 20 e solo se prospettanti su marciapiedi di larghezza maggiore di m 1.20; non sono consentiti serramenti la cui "volata" sporga, nel momento di maggiore sporto, per più di cm 20;
- oltre cinque metri di altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico sono consentiti aggetti che non superino i cm 120;
- fra tre e cinque metri di altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico sono consentiti aggetti solo in presenza di marciapiedi, e con il limite che la loro proiezione non superi il cordolo esterno del marciapiede, e comunque i cm 120.

Sono ammesse tende a sporgere retrattili, con altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico non minore di cm 240, purché non costituiscano ostacolo alla visibilità ed alla circolazione dei veicoli.

2.6. Illuminazione dei locali sotterranei

Sotto i portici e sui marciapiedi ricavati su aree private, pur aperte al pubblico sono ammesse finestre in piano orizzontale, per l'illuminazione dei locali nel sottosuolo, purché siano ricoperte di elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e non sporgenti dal livello del suolo.

Sono del pari ammesse "bocche di lupo" protette da griglie metalliche.

Sono ammesse feritoie nelle zoccolature degli edifici e nelle alzate dei gradini, purché munite di idonee barriere all'acqua ed alla polvere.

2.7. Sovrastrutture varie

Sono ammessi elementi di sovrastruttura, come comignoli, antenne per ricezioni ad uso privato, terminali di canne di ventilazione e simili, purché di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

2.8. Recinzioni

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

1. nelle zone residenziali, le recinzioni possono essere realizzate con siepi, cancellate, muratura con soprastante cancellata. L'altezza complessiva non deve superare i **ml 2,20** mentre la parte in muratura non deve superare l'altezza di **ml 0,80** misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano campagna per confini interni
2. *nel caso invece di lotti residenziali di almeno mq. 2.000 di superficie, nei suoi lati interni (tranne quindi il lato o i lati visibili dal fronte strada) sono consentite recinzioni fino a ml. 3.00 di altezza sulla base di un progetto edilizio che con un'analisi delle caratterizzazioni insediative del contesto in cui ricade il lotto d'intervento, oltre che per forma, materiali e colori, garantisca un loro omogeneo inserimento nell'edificato esistente.*
3. *nelle zone destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad essi assimilati così come nelle zone agricole, ed esclusivamente per i confini interni non prospicienti il fronte strada, (tranne quindi il lato o i lati visibili dal fronte strada) sono consentite anche recinzioni del tutto piene fino a ml. 3.00 di altezza sempre sulla base di un progetto edilizio che, con un'analisi delle caratterizzazioni insediative – ambientali del contesto in cui ricade l'area d'intervento, oltre che per forma, materiali e colori, garantisca un loro omogeneo inserimento nell'impianto insediativo e/o nell'ambiente circostante.*
4. *Nei lotti e nelle zone di cui ai precedenti punti 2) e 3) oltre a quanto ammesso è altresì possibile realizzare anche recinzioni piene su tutti i lati sempre sulla base di un progetto edilizio che con un'analisi delle caratterizzazioni del contesto in cui ricade il lotto d'intervento, oltre che per forma, materiali e colori, garantisca un idoneo inserimento nell'ambiente circostante.*

Specchiature piene sono ammesse per l'allocazione dei contatori enel, gas, cancelli, ecc.;

In corrispondenza di incroci le recinzioni dovranno avere un raggio di curvatura minimo pari a ml 5.00.

I cancelli degli accessi carrai su strade di larghezza inferiore a ml 8,00 vanno arretrati di ml 5,00 dal filo strada con creazione di svassi a 45°.

Le recinzioni devono essere comunque di disegno semplice.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, di imporre recinzioni omogenee su lotti contigui, come pure imporre la rimozione o la modifica di recinzioni che siano di ostacolo alla visibilità, alla circolazione dei veicoli e, in generale, a funzioni pubbliche di qualunque tipo.

2.9. Alberature

Tutti gli spazi a cielo libero di pertinenza degli edifici e che non sono pavimentati dovranno essere convenientemente arborati; questa norma ha valore ordinatorio, ma può assumere valore perentorio se posta come prescrizione particolare inclusa nella concessione edilizia.

2.A. Coperture

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, di imporre soluzioni per le coperture di forma e materiale che si armonizzino con il sito in cui il fabbricato si colloca.

L'installazione di pannelli solari sulle coperture è ammessa, purché essi abbiano giaciture complanari con le falde.

2.B. Scale esterne

La proiezione a terra delle scale esterne non è significativa ai fini della determinazione delle distanze, del rapporto di copertura e del volume.

La realizzazione di scale esterne su edifici esistenti ricade nella categoria della "ristrutturazione edilizia", secondo la definizione della lettera "d" del primo comma dell'art 31 della legge 457/78.

2.C. Marciapiedi

Lungo gli edifici posti in fregio a spazi pubblici ed in tangenza al confine di proprietà il Comune provvede alla sistemazione dei marciapiedi.

In caso di edifici arretrati rispetto al confine di proprietà il Comune provvede alla sistemazione dei marciapiedi sull'area pubblica; i proprietari frontisti sono tenuti a completare i marciapiedi sull'area di loro proprietà, a loro spese, e mantenendo l'uguaglianza delle quote e delle pavimentazioni.

Il Sindaco può obbligare i proprietari frontisti a tali opere, ed intervenire direttamente, a spese degli stessi, in caso di loro verificata inerzia.

3. NORME IGIENICHE E SANITARIE

Questo capitolo deve essere interpretato come complementare al regolamento comunale di igiene ed alle più generali disposizioni di legge in vigore.

Esso si limita quindi solo ad alcune prescrizioni più direttamente connesse all'attività edilizia.

3.1. Igiene del suolo e del sottosuolo

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo.

E' quindi vietato costruire su terreni riconosciuti paludosi o comunque soggetti ad allagamenti e ristagni d'acqua e negli avvallamenti ed anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

3.2. Protezione dall'umidità

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità sia permanente che temporanea del suolo e del sottosuolo.

Le strutture emergenti dal suolo devono essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca la salita di acqua per capillarità.

Gli ambienti di piano terra, in assenza di ambienti sotterranei sottoposti, devono essere impostati su vespai ventilati.

Le murature perimetrali degli edifici devono essere di materiali o di combinazioni di materiali efficaci a contrastare l'imbevimento e il trasferimento all'interno dell'umidità atmosferica.

3.3. Smaltimento dei rifiuti

3.3.1. Rifiuti solidi

Il Comune fissa con proprio regolamento specifico le condizioni, le norme e le modalità di smaltimento dei rifiuti solidi.

Sono comunque vietate in ogni edificio le canne di caduta per le immondizie, ed ogni altro contenitore per le stesse, che dovranno essere portate a cura dei cittadini negli appositi luoghi di raccolta con continuità, in modo da evitarne l'accumulo in spazi privati.

3.3.2. Liquami

Lo smaltimento dei liquami è in via generale assoggettato al disposto della legge 319/76.

4. REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Questo capitolo fissa le norme relative ai requisiti degli ambienti interni, residenziali e non.

Per la piena comprensione degli articoli che seguono, si precisa che:

- per "ambiente" si intende genericamente tanto una "stanza" che un "vano";
- per "stanza" si intende un ambiente di area netta di pavimento maggiore di mq 9.00, completamente fuori terra, nel quale sia inscrivibile un cerchio di almeno mi 2.00 di diametro, con luce ed aria provenienti direttamente dall'esterno, attraverso finestrate di area, misurata al netto delle aperture, e a partire da cm 70 sopra il piano di calpestio, non minore di un ottavo dell'area di pavimento stessa;
- per "vano" si intende un ambiente non dotato delle caratteristiche proprie delle stanze, come sopra descritte.

4.1. Ambienti destinati alla residenza

Ogni alloggio deve contenere al minimo una stanza per soggiorno e pranzo, di area netta di pavimento non minore di mq 14.00; tale area deve essere incrementata di almeno mq 2.00 se la stanza suddetta svolge anche le funzioni di cucina.

Le stanze da letto devono essere di area netta di pavimento non minore di mq 9.00 se destinate ad una sola persona, e di mq 14.00 se destinate a due persone.

Stanze da letto destinate a più di due persone devono avere un'area netta di pavimento minima (espressa in metri quadrati) pari al numero delle persone per cui sono destinate, moltiplicato per 7.

Non sono ammessi alloggi di area netta di pavimento inferiore a mq 28.00.

Le norme del presente comma si applicano anche ad ambienti residenziali non organizzati in alloggi, come edifici per comunità, attrezzature ricettive, e simili.

4.1.1. Altezza delle stanze

Nel caso che pavimento e soffitto delle stanze formino due piani continui e paralleli, è prescritta una distanza minima tra essi di mi 2.70.

Nel caso che pavimento e soffitto siano su più piani, ovvero su piani non paralleli, la suddetta distanza minima va intesa come media; in nessun caso comunque la distanza minima può scendere al di sotto di mi 2,00.

La distanza minima tra pavimento e soffitto delle stanze è derogabile per interventi di manutenzione e restauro di edifici esistenti, purché igienicamente compatibili.

4.1.2 Altezza dei vani

Nel caso che pavimento e soffitto dei vani formino due piani continui e paralleli, è prescritta una distanza minima tra essi di mi 2.40.

Nel caso che pavimento e soffitto siano su più piani, ovvero su piani non paralleli, la suddetta distanza minima va intesa come media; in nessun caso comunque la distanza minima può scendere al di sotto di mi 1.90.

La distanza minima tra pavimento e soffitto dei vani è derogabile per interventi di manutenzione e restauro di edifici esistenti.

4.1.3. Soffitti bassi

Sono ammessi volumi con altezza di soffitto inferiore a mi 1.90, sia autonomamente configurati, sia collegati con continuità a volumi di ambienti.

L'area di pavimento relativa ai suddetti volumi non è computabile ai fini del calcolo delle aree nette di pavimento complessive.

4.1.4. Cucine e zone di cottura

La "cucina" è sempre una stanza.

Oltre che da una stanza, le funzioni della cucina possono essere organizzate in un vano il cui volume sia collegato con continuità a quello della stanza di soggiorno o pranzo; si parlerà in tale caso di "zona di cottura".

La zona di cottura deve avere area di pavimento minima di mq 2.00 ed essere connessa alla stanza a cui è collegata da un varco di area di prospetto non minore di mq 4.00.

Sia nelle cucine che nelle zone di cottura dovranno essere previste due canne separate per ventilazione ed evacuazione dei fumi e dei vapori prima che si diffondano; per costruzioni a più piani sono ammesse canne principali correnti, collegate a quelle di ambiente mediante "shunt".

4.1.5. Bagni e locali igienici

Sono definiti "bagni" ambienti dotati di almeno quattro apparecchi igienici, e precisamente un vaso, un bidè, un lavabo ed una vasca oppure una doccia.

Sono definiti "locali igienici" ambienti dotati di apparecchi simili, ma in numero minore.

Ciascun alloggio deve essere dotato di almeno un bagno, o un numero di locali igienici tale da conseguire la dotazione di apparecchi igienici di un bagno.

Sono sempre ammesse la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale dei bagni e dei locali igienici.

4.1.6. Corridoi e disimpegni

Le prescrizioni metriche di questo articolo sono applicabili solo in quanto non contrastino con le norme nazionali relative all'eliminazione delle barriere architettoniche richiamate al successivo capitolo 5).

Corridoi e disimpegni interni agli alloggi devono avere larghezza utile netta non minore di mi 0.80.

Se corridoi e disimpegni collegano aree di pavimento a quote diverse, e quindi sono attrezzati con rampe di scala, queste ultime possono essere di qualunque forma di pianta, e sono assoggettate ai seguenti limiti metrici:

- alzata dei gradini non maggiore di cm 20;
- pedata dei gradini non minore di cm 23.

In caso di gradini di pianta non rettangolare, il suddetto dato minimo si applica alla pedata media.

Sono sempre ammesse la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale dei corridoi e disimpegni.

4.2. Ambienti comuni all'interno di edifici destinati (anche parzialmente) a residenza

4.2.1. Ingressi, atri, disimpegni comuni

L'estremo dell'edificio e gli alloggi in esso collocati possono essere collegati tramite ingressi, atri, disimpegni comuni sui quali si affacciano gli accessi degli alloggi di piano terra e l'arrivo dei collegamenti verticali comuni.

Ingressi, atri e disimpegni comuni devono avere altezza interna netta non minore di ml 2.40 ed essere di forma tale da consentire in essi l'iscrizione di un cerchio di almeno mi 1.20 di diametro.

Sono sempre ammesse la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale di ingressi, atri e disimpegni comuni.

4.2.2. Ambienti di servizio e di prolungamento degli alloggi

Talune funzioni complementari alla residenza, ma non organizzate negli alloggi, possono o devono trovare sistemazione in ambienti appositi, per i quali sono fissati i seguenti limiti metrici minimi:

- per ambienti destinati a deposito di cose, altezza netta interna non minore di mi 2.40;
- per ambienti destinati a funzioni che possano comportare la presenza continuativa di persone per oltre un'ora, altezza netta interna non minore di mi 2.70 e caratteristiche di "stanza".

4.2.3. Collegamenti verticali comuni

Le prescrizioni metriche di questo articolo sono applicabili solo in quanto non contrastino con le norme nazionali relative all'eliminazione delle barriere architettoniche richiamate al successivo capitolo 5.

I collegamenti verticali comuni all'interno degli edifici devono essere attrezzati con rampe di scala rettilinee di larghezza non minore di mi 1.00.

I gradini devono avere alzata non maggiore di cm 18.

E' sempre ammesso l'ascensore; *esso è obbligatorio quando l'edificio prevede tre piani fuori terra.*

I pianerottoli intermedi devono avere larghezza non minore di quella delle rampe di scala.

I pianerottoli di arrivo sui quali si aprano accessi agli alloggi devono avere larghezza non minore di mi 1.20 se il collegamento verticale non è attrezzato con l'ascensore, e di mi 1.50 se lo è.

I parapetti dei pianerottoli e delle rampe devono avere altezza non minore di cm 100;

eventuali forature nei parapetti non devono consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.

Sono sempre ammesse la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale dei collegamenti verticali comuni.

4.3. Ambienti per attività primarie

Gli unici limiti metrici e di requisiti degli ambienti per attività primarie sono quelli fissati dalle norme del regolamento comunale di igiene e da norme sovracomunali settoriali pertinenti.

4.4. Ambienti per attività secondarie

Gli ambienti per attività secondarie in cui sia prevista la presenza continuativa di lavoratori, come pure gli ambienti ad essi complementari, dovranno avere caratteristiche di "stanze".

Sono ovviamente salve le disposizioni del regolamento comunale di igiene e quelle derivanti da norme sovracomunali settoriali pertinenti, nonché quelle di volta in volta impartite dal settore igiene pubblica della competente ULSS.

4.5. Ambienti per attività terziarie

Gli ambienti per attività terziarie in cui sia prevista la presenza continuativa di lavoratori o l'accesso di pubblico, come pure gli ambienti ad essi complementari, dovranno avere caratteristiche di "stanze".

Sono ovviamente salve le disposizioni del regolamento comunale di igiene e quelle derivanti da norme sovracomunali settoriali pertinenti, nonché quelle di volta in volta impartite dal settore igiene pubblica della competente ULSS.

5. BARRIERE ARCHITETTONICHE

I progetti relativi alle costruzioni di nuovi edifici, ovvero le ristrutturazioni di interi edifici devono essere redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche contenute nella legge 13/89, nella corrispondente circolare esplicativa 1660/UL e del relativo DM 236/89 di applicazione.

6. CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DEGLI EDIFICI

Gli edifici devono essere, nel loro complesso, ed in ogni loro parte, confortevoli, funzionali, salubri e sicuri.

Le norme di questo capitolo 6) fissano le prescrizioni minime tendenti al conseguimento degli obiettivi suddetti, indicando i minimi requisiti:

- termici ed igrometrici,
- di illuminamento,
- relativi alla purezza dell'aria,
- relativi agli impianti tecnologici,
- relativi all'accessibilità,
- relativi all'umidità ed alla secchezza,

che tutti gli edifici, sia di nuova costruzione, che esistenti, devono possedere.

Ogni intervento sull'edilizia esistente deve quindi essere prioritariamente finalizzato al conseguimento dei qui indicati "minimi requisiti" ed è facoltà del Sindaco non assentire interventi su edifici esistenti che non ne siano in possesso e non ne prevedano il conseguimento.

Norme settoriali riferite a particolari tipi di edifici, più restrittive di quelle di questo capitolo, prevalgono su di esse.

6.1. Requisiti termici ed igrometrici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni ambiente siano conseguiti, sia nei mesi caldi, che in quelli freddi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere delle persone e la conservazione delle cose.

In termini generali deve essere garantita una temperatura dell'aria secca non minore di 18 gradi Celsius quando la temperatura esterna scende a -10 gradi, e non maggiore della temperatura esterna, quando questa sale.

Deve essere garantita l'uniformità della temperatura dell'aria nei diversi ambienti di un'unica unità immobiliare, tramite opportune possibilità di circolazione della stessa.

A serramenti chiusi, la velocità intema dell'aria non deve superare i 0.25 m/sec in ambienti destinati alla residenza, e i 0.50 m/sec negli altri casi.

Le pareti non devono presentare punti di permanente condensazione del vapore, e deve essere garantita con mezzi statici o dinamici la possibilità di compensare variazioni contingenti del tasso di umidità interno.

I requisiti di questo articolo possono essere ottenuti sia in modo naturale, che con impianti adeguati e di dimostrata efficacia.

6.2. Requisiti di illuminamento

Gli edifici devono essere orientati in modo che ogni ambiente goda di condizioni di illuminazione adeguate al tipo di funzione che in esso si svolge.

L'illuminazione diurna delle stanze e degli ambienti ad esse assimilabili deve essere naturale e diretta, e le parti finestrate non devono avere area inferiore ad un ottavo dell'area netta di pavimento a cui si riferiscono.

Le aperture comprese tra il piano del pavimento ed un piano parallelo al di sopra di esso e distante cm 70 non sono computabili al fine di determinare l'area delle finestrate.

Possono usufruire di illuminazione indiretta o artificiale, o comunque scendere al di sotto del limite di un ottavo suddetto:

- gli ambienti che non hanno caratteristiche di stanza (cioè i "vani");
- gli ambienti destinati ad uffici e ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- gli ambienti comunque bisognosi di illuminazione di tipo speciale;
- qualunque tipo di ambiente di edifici esistenti, nel caso che ragioni di salvaguardia impediscano la modifica delle aperture e delle finestrate.

6.3. Requisiti acustici

Deve essere garantito un adeguato isolamento acustico degli ambienti, sia per proteggerli da rumori esterni, sia per evitare che si propaghino i rumori prodotti al loro interno, indipendentemente dal mezzo di propagazione.

La soglia sonora massima ammissibile per ogni tipo di ambiente è di 80 dB.

Pareti o altre opere divisorie devono garantire una capacità di attenuazione del rumore non inferiore a 40 dB per pareti piene, 25 dB per pareti leggere e serramenti e 15 dB per griglie e prese d'aria.

In ogni caso va fatto riferimento al vigente Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.

6.4. Requisiti relativi alla purezza dell'aria

In ogni ambiente deve essere ottenuto un ricambio d'aria adeguato, tramite ventilazione sia naturale che forzata con impianti adeguati.

Si considera adeguata ai fini della ventilazione naturale la possibilità di aprire a tale scopo finestrate di area non minore di un dodicesimo dell'area netta di pavimento corrispondente.

Si considera adeguato un impianto di ventilazione forzata se è in grado di immettere nell'ambiente per il quale è previsto, in un'ora continua di funzionamento, un volume convenzionale di aria (espresso in metri cubi) pari al volume dell'ambiente stesso.

6.5. Requisiti degli impianti tecnologici

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che, insieme con gli altri loro elementi costitutivi, assicurino il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, sicurezza ed attività.

Gli impianti, nelle loro varie parti, devono essere concepiti in modo da garantire prontezza ed economia di manovra, di manutenzione e di riparazione; le parti che lo richiedono devono essere ubicate in ambienti di adeguata misura, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Tutti gli edifici nei quali sia prevista presenza continuativa di persone, e salvo i casi successivamente esplicitamente citati, devono essere dotati degli impianti appresso elencati, con indicazione dei loro fondamentali requisiti.

Tutti gli impianti devono essere progettati e realizzati in modo da eliminare qualunque spreco o dispersione accidentale di quello che somministrano.

6.5.1 Impianto di distribuzione dell'energia elettrica

Deve essere dimensionato in portata sulla base delle utilizzazioni previste, e realizzato secondo le norme internazionali di sicurezza CEI.

Può non essere previsto in edifici destinati ad attività primarie dei quali si preveda l'utilizzazione saltuaria.

6.5.2. Impianto di distribuzione dell'acqua potabile

Deve essere dimensionato in portata sulla base delle utilizzazioni previste, e realizzato con materiali e componenti che difendano la purezza dell'acqua.

Può non essere previsto in edifici destinati ad attività primarie dei quali si preveda l'utilizzazione saltuaria.

6.5.3. Impianto di raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche

La copertura di ogni edificio, ed ogni altra parte a cielo libero, devono essere attrezzate per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche verso condotte e, attraverso queste, verso fognature private o pubbliche.

La libera dispersione sul suolo delle acque meteoriche è ammissibile solo in zone a bassa densità insediativa, e deve comunque essere concessa di volta in volta, segnalandolo esplicitamente sulla concessione o autorizzazione edilizia.

6.5.4. Impianto di allontanamento delle acque usate e dei liquami

Le acque usate ed i liquami devono essere convogliati, attraverso condotte adeguate per misura e materiale, verso fognature pubbliche o private, previa adeguata depurazione.

L'impianto di allontanamento delle acque usate e dei liquami può non essere previsto in quegli edifici in cui possa non essere previsto l'impianto di distribuzione dell'acqua potabile, e non sussista l'obbligo, né si ravvisi la necessità dell'impianto igienico-sanitario.

6.5.5. Impianto di trasporto verticale delle persone e delle cose

Gli impianti di trasporto delle persone e delle cose sono regolamentati dal disposto del DPR 1497 del 29 maggio 1963 e successive modifiche e integrazioni.

6.5.6. Impianto antincendio e di protezione dai fulmini

L'impianto antincendio è obbligatorio in quegli edifici in cui è ritenuto tale dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e andrà uniformato alle indicazioni di questo.

L'impianto di protezione dai fulmini è obbligatorio solo negli edifici pubblici o di interesse pubblico, ed è costituito da uno o più captatori in posizione elevata, con scarico a terra autonomo; anche le caratteristiche di tale impianto vanno concordate con il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

6.5.7. Impianto di distribuzione dei combustibili

La distribuzione di combustibili di qualunque natura deve avvenire attraverso condotte installate all'esterno degli edifici, e portate all'interno secondo la via più breve, compatibilmente con esigenze estetiche.

Prima di ogni penetrazione all'interno dovrà essere prevista una saracinesca di intercettazione, anche integrata col contatore, che ha lo scopo di evitare che la conduttura divenga elemento di propagazione degli incendi.

I contenitori di combustibile, comprese le bombole di gas, anche liquefatto, dovranno essere collocate all'esterno degli edifici, in luogo protetto, ma rapidamente accessibile in caso di emergenza.

L'impianto di distribuzione di combustibili non è obbligatorio in edifici a destinazione diversa dalla residenza.

Sono implicitamente assunte da questo regolamento tutte le norme di carattere settoriale, connesse ai diversi tipi di combustibile da distribuire; in particolare è assunto il disposto delle circolari 73/71 (combustibili liquidi), 68/69 (combustibili aeriformi) e 4124183/75 (gas di petrolio liquefatto) del Ministero degli Affari Interni.

6.5.8. Impianto di espulsione dei gas combusti e di evacuazione dell'aria viziata

Ciascun ambiente nel quale si producono sia residui di combustione di qualunque origine, sia aria viziata deve essere dotato di canne di esalazione di adeguata sezione, estese fin oltre il bordo più alto delle più alte finestrate, e comunque oltre la linea di gronda.

6.5.9. Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento può non essere previsto in edifici destinati ad attività primarie dei quali si preveda l'utilizzazione saltuaria.

Per il dimensionamento degli impianti di riscaldamento si fa riferimento alla legge 373/76.

Gli apparecchi degli impianti di riscaldamento sono soggetti alle norme di sicurezza in materia di prevenzione degli incendi, nonché alle disposizioni del decreto del Min. dell'Industria del 07 giugno 1973.

Nei bagni non sono ammessi apparecchi a fiamma libera.

6.6. Requisiti relativi all'accessibilità

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da poter consentire l'accesso, per le normali vie, ad arredi di normale misura.

Gli edifici devono essere accessibili in ogni loro parte a mezzi di soccorso alle persone; in particolare deve essere consentito il trasporto fuori dall'edificio di persone impedite di camminare.

Gli spazi destinati alla circolazione non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, ed essere insufficientemente illuminati.

6.7. Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche ed all'umidità dell'aria, ed intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare la acque di edificazione e quelle di condensazione, anche per evaporazione.

Essi non devono poter essere imbibiti irreversibilmente da acque meteoriche, stagnanti o freatiche.

7. SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Le norme di questo capitolo si applicano senza possibilità di deroga sia ad interventi di nuova costruzione, sia ad interventi su edifici esistenti

7.1. Sicurezza statica

Ogni intervento edilizio deve essere realizzato in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni permanenti ed accidentali delle strutture, alle cautele ed alle modalità di calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture, al fine di assicurare la stabilità degli edifici in ogni loro parte sia nel corso dei lavori, che a lavori ultimati.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da garantirne permanentemente la stabilità.

Il Sindaco può ordinare ai proprietari interventi di manutenzione anche straordinaria su edifici di proprietà privata quando ne ravvisi l'opportunità, al fine di salvaguardare la pubblica incolumità, notificando, previa visita ispettiva dell'Ufficio Comunale Competente, i provvedimenti da adottare immediatamente.

In caso di inerzia dei proprietari il Sindaco può esercitare poteri sostitutivi, ai sensi di legge.

7.2. Prevenzione degli incendi e difesa passiva

Questo articolo fissa alcuni principi fondamentali di prevenzione degli incendi e di difesa passiva dai loro effetti, e deve essere considerato complementare alle disposizioni in vigore in forza di provvedimenti regionali e nazionali.

7.2.1. Edifici destinati a residenza

E' richiesto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, da esibirsi prima del ritiro della concessione o autorizzazione edilizia quando ricorra anche solo uno dei seguenti casi:

- quando nell'edificio sia installato un impianto termico di potenzialità superiore a 30 megacal/ora, qualunque sia la finalità di esso;
- quando nell'edificio siano previste autorimesse con oltre nove posti per auto, anche se organizzati in box separati;
- quando la struttura portante è metallica.

Prima del rilascio del certificato di abitabilità è richiesto il nulla-osta definitivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Indipendentemente dall'obbligatorietà dei nulla-osta sopra citati, devono essere osservate le seguenti norme:

- le strutture, comprese quelle delle coperture, devono essere realizzate con materiali resistenti al fuoco per non meno di 120 minuti primi, o per caratteristiche loro proprie, o per trattamenti specifici;
- gli edifici devono essere collegati al sistema stradale in modo da consentire l'agevole avvicinamento e l'operatività dei mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco;
- le scale comuni devono essere realizzate entro gabbie continue resistenti al fuoco per almeno 120 minuti primi, ed adeguatamente ventilate; sono vietate condutture di combustibili entro di esse.

7.2.2. Edifici a destinazione non residenziale

Diverse categorie di edifici a destinazione non residenziali sono soggetti a norme di sicurezza specifiche emanate dallo Stato, alle quali si rinvia.

8. CONDOTTA DEI LAVORI

Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo ai lavoratori ed a terze persone, nonché danni alle cose; si deve inoltre agire per attenuare le molestie che l'esecuzione delle opere può comportare.

I lavoratori dei cantieri devono essere tutelati da forme assicurative pari o superiori a quelle previste dai contratti collettivi di lavoro; nei cantieri devono essere predisposti tutti i presidi ed osservate tutte le norme di sicurezza previste dai contratti collettivi di lavoro.

Nei cantieri dovranno essere rispettate le disposizioni normative della L. 494/96.

Il Comune vigila anche sul rispetto delle norme generali in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

I lati di perimetro dei cantieri devono essere recintati con steccati o reti di recinzione alti almeno due metri.

E' facoltà del Sindaco imporre ulteriori opere provvisorie per garantire la sicurezza della circolazione e l'accessibilità a luoghi esterni cantiere, che gli steccati o i recinti potrebbero ostacolare.

Gli angoli sporgenti degli steccati devono essere evidenziati mediante zebratura bianca e nera, e, alla notte, mediante luce rossa da mantenere accesa per tutto il tempo in cui lo resta l'illuminazione pubblica.

Deve essere assolutamente impedita la caduta di materiali di qualunque natura su spazi esterni al perimetro del cantiere.

8.1. Scavi e demolizioni

Particolari cautele dovranno riguardare le opere di scavo e di demolizione, per l'intrinseca pericolosità di queste.

Gli scavi ai margini di aree aperte al pubblico devono essere condotti in modo da evitare il franamento delle stesse.

Sono vietati i lanci a terra di materiali pesanti, tali da provocare pericoli per le persone e la produzione di vibrazioni nocive e moleste.

Devono essere evitati urti di qualunque natura superiori a kgm 2500 (pari a quelli prodotti dalla caduta da quattro metri di altezza di una massa di un quintale).

Sono vietati i lanci dall'alto di materiali sfusi, tali da immettere polveri nell'atmosfera; simili materiali saranno convogliati entro apposite condotte provvisorie.

8.1.1. Reperimenti archeologici e storici

Quando, nel corso di scavi, venissero alla luce reperti di interesse paleontologico, archeologico o storico, la direzione dei lavori deve immediatamente disporre la sospensione degli stessi, e dare immediata notizia al Sindaco, che provvederà agli adempimenti d'ufficio conseguenti e disposti dalle vigenti leggi in materia di salvaguardia del patrimonio culturale e storico.

8.2. Movimento ed accumulo dei materiali

E' vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta in aree esterne al perimetro del cantiere, o non espressamente destinate a tali usi.

8.3. Poteri di controllo e di sanzione

Le funzioni di controllo del rispetto delle prescrizioni di questo capitolo, nonché di tutte quelle previste da norme nazionali e regionali pertinenti, sono attribuite al Sindaco, che provvede alle conseguenti sanzioni amministrative in caso di trasgressioni o inadempienze, oltre che alla notifica di esse ad altri enti o istituzioni eventualmente interessate.

INDICE

1. TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- 1.1.1. Interventi ed obblighi connessi
- 1.1.2. Interventi minori
- 1.1.3. Interventi di manutenzione ordinaria
- 1.1.4. Interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico, tecnologico, funzionale
- 1.1.5. Interventi di restauro, risanamento conservativo e ripristino tipologico
- 1.1.6. Interventi di ristrutturazione edilizia
- 1.1.7. Interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica
- 1.1.8. Interventi di ampliamento
- 1.1.9. Interventi di demolizione
- 1.1.10. Interventi di nuova costruzione
- 1.1.11. Interventi di lottizzazione
- 1.1.12. Variante al progetto
- 1.1.13. Interventi subordinati alla D.I.A.
- 1.1.14. Parere preventivo

1.2. PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

- 1.2.1. Formulazione della domanda
- 1.2.2. Obbligatorietà degli elaborati tecnici
- 1.2.3. Indicazione degli elaborati tecnici

1.3. LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (abrogato)

- 1.3.1. Composizione
- 1.3.2. Attribuzioni
- 1.3.3. Competenze
- 1.3.4. Attività di indirizzo
- 1.3.5. Regolamentazione interna

1.4. PROCEDURE

- 1.4.1. Il procedimento di rilascio della concessione edilizia
- 1.4.2. Il procedimento per la D.I.A.
- 1.4.3. Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione edilizia
- 1.4.4. Richiesta di pareri
- 1.4.5. Opere e interventi urbanistico-edilizia di competenza dello Stato o di altri Enti pubblici
- 1.4.6. Opere comunali

1.5. ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- 1.5.1. Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia

1.6. ESECUZIONE E CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ' EDILIZIA (invariato)

1.6.1. Certificato di abitabilità o agibilità

2 NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

- 2.1. Decoro degli edifici e spazi di pertinenza
- 2.2. Autorimesse e posti auto
- 2.3. Cantine e locali di sgombero
- 2.4. Cortili, chiostrine e cavedi
- 2.5. Aggetti su suolo pubblico
- 2.6. Illuminazione dei locali sotterranei
- 2.7. Sovrastrutture varie
- 2.8. Recinzioni
- 2.9. Alberature
- 2.A. Coperture
- 2.B. Scale esterne
- 2.C. Marciapiedi

3 NORME IGIENICHE E SANITARIE

- 3.1. Igiene del suolo e del sottosuolo
- 3.2. Protezione dall'umidità
- 3.3. Smaltimento dei rifiuti
 - 3.3.1. Rifiuti solidi
 - 3.3.2. Liquami

4 REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

- 4.1. Ambienti destinati alla residenza
 - 4.1.1. Altezza delle stanze
 - 4.1.2. Altezza dei vani
 - 4.1.3. Soffitti bassi
 - 4.1.4. Cucine e zone di cottura
 - 4.1.5. Bagni e locali igienici
 - 4.1.6. Corridoi e disimpegni
- 4.2. Ambienti comuni all'interno di edifici destinati (anche parzialmente) a residenza
 - 4.2.1. Ingressi, atri, disimpegni comuni
 - 4.2.2. Ambienti di servizio e di prolungamento degli alloggi
 - 4.2.3. Collegamenti verticali comuni
- 4.3. Ambienti per attività primarie
- 4.4. Ambienti per attività secondarie
- 4.5. Ambienti per attività terziarie

5 BARRIERE ARCHITETTONICHE

6 CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DEGLI EDIFICI

6.1. Requisiti termici ed igrometrici

- 6.2. Requisiti di illuminamento
- 6.3. Requisiti acustici
- 6.4. Requisiti relativi alla purezza dell'aria
- 6.5. Requisiti degli impianti tecnologici
 - 6.5.1. Impianto di distribuzione dell'energia elettrica
 - 6.5.2. Impianto di distribuzione dell'acqua potabile
 - 6.5.3. Impianto di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche
 - 6.5.4. Impianto di allontanamento delle acque usate e dei liquami
 - 6.5.5. Impianto di trasporto verticale delle persone e delle cose
 - 6.5.6. Impianto antincendio e di protezione dai fulmini
 - 6.5.7. Impianto di distribuzione dei combustibili
 - 6.5.8. Impianto di espulsione dei gas combusti e di evacuazione dell'aria viziata
 - 6.5.9. Impianto di riscaldamento
- 6.6. Requisiti relativi all'accessibilità
- 6.7. Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza

7 SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

- 7.1. Sicurezza statica
- 7.2. Prevenzione degli incendi e difesa passiva
 - 7.2.1. Edifici destinati a residenza
 - 7.2.2. Edifici a destinazione non residenziale

8 CONDOTTA DEI LAVORI

- 8.1. Scavi e demolizioni
 - 8.1.1. Reperti archeologici e storici
- 8.2. Movimento ed accumulo di materiali
- 8.3. Poteri di controllo e sanzione

NOTE PER LA LETTURA:

*corsivo = parti aggiunte con le
varianti citate*