

COMUNE DI CONCO REGIONE VENETO

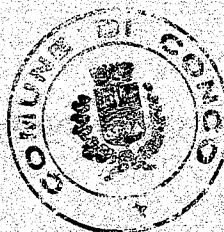


REGIONE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione di
Giunta Regionale n. 3243
in data 12 GIU. 1984

DIPARTIMENTO PER L'URBANISTICA

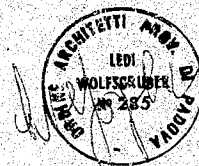
IL COORDINATORE
Arch. Camillo Pizzi

PIANO REGOLATORE GENERALE



IL SINDACO
GHERARDO GIRARDI

REGOLAMENTO EDILIZIO



STUDIO SINTESI

ing. Mario Garbino

arch. Ledi Wolfsgruber

collaboratori urb. Fernando Lucato - Renzo Cortese

P A R T E P R I M A

NORME DI CARATTERE GENERALE

E DISCIPLINA

DEGLI INTERVENTI EDILIZI

TITOLO I°

NORME GENERALI E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 1

CONTENUTO - LIMITI - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo; la conservazione e modificazione del patrimonio edilizio esistente; le procedure e le condizioni per il rilascio di autorizzazioni e concessioni edilizie; le caratteristiche e l'uso dei fabbricati o manufatti in genere; la vigilanza sulle predette attività.

Considerata la sua natura di fonte normativa secondaria il presente regolamento è efficace e vincolante in quanto non contrasti con norme statali o regionali.

Le presenti norme prevalgono su altre disposizioni comunali in precedenza adottate che disciplinano identiche materie.

Oltre alle disposizioni del presente regolamento, devono essere sempre comunque osservate le norme statali o regionali che disciplinano la stessa materia, anche se non espressamente richiamate.

Art. 2

MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data della deliberazione Consiliare di adozione
del P.R.G. o di sue varianti si applicano
ad esso le misure di salvaguardia nei modi e per i
tempi previsti dall'art.71 della L.R.n° 40 del 1980.

Art. 3

RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

L'osservanza del presente regolamento non limita le responsabilità stabilite dalle leggi per i committenti, i titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

Le responsabilità civili, disciplinari e penali previste dalla legge si estendono anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento.

I progettisti e i direttori dei lavori devono operare nell'ambito delle specifiche competenze professionali ed essere iscritti nei relativi ordini, collegi o albi professionali.

Il Sindaco può deferire ai rispettivi ordini e collegi professionali affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro che sia nella veste di progettisti che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

TITOLO II°

OBBLIGO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Art. 4

INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA

Per eseguire gli interventi di seguito elencati deve essere ottenuta la concessione edilizia di cui all'art. 1 della Legge n. 10 del 1977.

- 1) Nuove costruzioni con qualsiasi materiale realizzate, ricostruzioni ed ampliamenti di edifici.

Rientrano nella presente categoria anche: le opere prefabbricate; i palloni pressostatici e tutte le strutture assimilabili aventi carattere di permanenza; costruzioni e impianti per campeggi, villaggi turistici e stabilimenti balneari; costruzioni nel sottosuolo; costruzioni a servizio di attività estrattive; sistemazione fissa di roulotte e simili;

- 2) Interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, mediante:

- a) Restauro e risanamento conservativo non rivolti al recupero abitativo di edifici preesistenti, nonché demolizioni di immobili vincolati a sensi delle L.n° 1089 del 16.1.1939 e n° 1497 del 29.6.1939.
- b) ristrutturazione edilizia
- c) demolizione con ricostruzione.

- 3) Modifiche alla destinazione d'uso degli immobili nei casi non previsti dal successivo art. 14 , terzo comma -

- 4) Opere di urbanizzazione: realizzazione di nuove opere di urbanizzazione; interventi di ristrutturazione urbanistica; apertura di strade anche private; installazione di antenne per trasmissione o ricezione di

onde elettromagnetiche; impianti sportivi ecc.

- 5) Modifiche del suolo dirette al migliore godimento degli edifici esisten
ti o da costruire (asporto o riporto di terra, muri di contenimento
ecc.)
- 6) Realizzazione degli interventi di cui all'art.7 lettera a - b - c della
L.n° 94 del 25.3.1982 quando interessano immobili vincolati a sensi del-
la L.n° 1089 del 1.6.1939 e n° 1497 del 29.6.1939 -

Art. -5

INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco i seguenti interventi:

1) Nuove opere:

- a) realizzazione di pertinenze, accessori e impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti.

Rientrano in questa categoria: autorimesse; servizi igienici; ripostigli, cucine e locali di deposito; le recinzioni; accessi pedonali o carrai, pavimentazioni e arredi esterni; locali per contatori gas, acqua ecc.; cabine elettriche e telefoniche; tettoie per riparo di veicoli; collocazione di cisterne interrato .

Per pertinenza o accessorio si intende qualsiasi opera che sia di servizio o di ornamento all'edificio principale, in conformità a quanto previsto dall'art. 817 c.c.

Salvi casi specifici da documentare di volta in volta, non si considerano pertinenziali le costruzioni che superano il limite del 20% del volume o della superficie del fabbricato principale.

- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- c) Reinterri e scavi esclusi quelli relativi ad attività estrattive e quelli di cui al precedente art. 4 punto 5
- d) costruzione di cabine, chioschi e strutture accessorie per servizi pubblici o collettivi (gas, luce, telefono, acqua, trasporti pubblici, distributori carburante, lavaggio macchine, deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani, perforazione pozzi, segnaletica in genere, copertura stagionale di impianti sportivi con palloni pressurizzati o simili ecc.)

- e) realizzazione o modifica di vetrine di esposizione ; impianti per lo sfruttamento di fonti energetiche alternative; abbattimento di alberi di alto fusto in parchi e giardini ; costruzioni precarie.

Si considerano precarie o provvisorie le opere che , indipendentemente dalle intenzioni del richiedente, sono non stabilmente infisse al suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse, e che inoltre assolvono a funzioni bene individuate e limitate nel tempo. L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più anni esclude la precarietà della costruzione.

2) Interventi sul patrimonio edilizio o urbanistico esistente :

- a) manutenzione straordinaria ;
- b) restauro e risanamento finalizzati al recupero abitativo di edifici preesistenti ;
- c) interventi di ristrutturazione sulle opere di cui al precedente punto 1 ;
- d) demolizione di fabbricati purchè non vincolati a sensi delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939 .

Gli interventi descritti nel presente articolo, punto 1 e punto 2 sub. c - d , qualora interessino immobili vincolati a sensi delle citate leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939 sono sempre soggetti a concessione edilizia.

- 3) Interventi su impianti tecnologici di diffusione o di ripetizione di onde elettromagnetiche radio e televisive.

E' richiesta autorizzazione per interventi che non aumentino la potenza degli impianti esistenti ; in caso diverso è necessaria apposita concessione.

Art. 6

INTERVENTI NON SOGGETTI NE' A CONCESSIONE NE' AD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette ad alcuna preventiva concessione o autorizzazione le seguenti opere :

- 1) interventi di manutenzione ordinaria
- 2) interventi di assoluta urgenza e di necessità immediata disposti in base ad ordinanze emanate dal Sindaco per la tutela della pubblica incolumità.
Tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale.
- 3) gli interventi di demolizione di opere abusive ordinati dal Sindaco a sensi dell'art. 15 della L. 28 Gennaio 1977 n. 10 e artt. 92 - 93 - 95 della L.R. n. 40 del 1980.
- 4) costruzione di baracche da cantiere
- 5) protezioni stagionali; mostre campionarie provvisorie all'aperto
- 6) collocamento di elementi singoli non compresi nei precedenti articoli.

E' altresì consentita anche in mancanza di concessione o di autorizzazione, la realizzazione di opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità : tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore ed è fatto obbligo di dare immediata comunicazione al Sindaco della effettuazione dei lavori e di presentare entro 15 gg. dal loro inizio la domanda di concessione o di autorizzazione a sensi dei precedenti articoli.

Art. 7

OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere da eseguire dal Comune deve essere sentito il parere del responsabile del settore Igiene nei casi previsti dalla legge Pubblica dell'U.L.S.S./ e della Commissione Edilizia.

La deliberazione di Consiglio o di Giunta Comunale che approva il progetto equivale a concessione per la esecuzione delle relative opere. Il termine per l'inizio dei lavori decorre dalla data di appalto.

Art. 8

OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difformi dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione statale competente d'intesa con le Regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle Regioni del programma di intervento, e il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalle previsioni degli strumenti urbanistici, si provvede, sentita la commissione interparlamentare per le questioni regionali, con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro e dei Ministri competenti per materia.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18.12.1973, n° 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2.8.1975, n° 393, relativa alle norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e l'impiego di energia elettrica e dalla legge 24.12.1976 n° 898 per le servitù militari.

Art. 9

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi :

- 1) pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.) -
- 2) Sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali : pluviali, scossoline, grondaie, rivestimenti esterni ecc. -
- 3) Costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura .
- 4) Spostamento di porte interne o chiusura e apertura delle stesse ;
- 5) Interventi descritti nella Circolare Ministero LL.PP.n° 1918 del 16.11.1977 per edifici produttivi -

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiale, le tecnologie e le colorazioni precedenti.

Art. 10

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè 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.

Rientrano in tale categoria, i seguenti interventi:

- 1) apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente o concomitante con modifiche strutturali interne;
- 2) consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione; rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture;
- 3) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni purchè le opere non comportino modifiche sostanziali alla situazione planimetrica salvo il caso di spostamenti per creazioni di servizi (bagni, cucine, ecc.);
- 4) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumento di volumi e di superfici utili quali ad esempio: impianto di ascensori, .., scale di sicurezza, isolamenti termici ed acustici, impianti termici, idrici, igienico sanitari ecc.;
- 5) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili

a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici ;

- 6) sostituzione di intonaci, rivestimenti, tinte, infissi sia interni che esterni, recinzioni, marciapiedi, sistemazioni e arredi esterni anche con caratteristiche e materiali diversi dai preesistenti, aperture di nicchie su pareti esterne per ricavare vetrine di esposizione merci. Nuove canne fumarie su pareti esterne ecc.

Qualora sia prevista la sostituzione di parti strutturali dell'edificio in misura superiore al 50% della singola struttura (murature portanti, solai, copertura ecc.) l'intervento va qualificato di restauro o di ristrutturazione. In tale caso il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e in base a valutazioni tecniche, può prevedere l'obbligo di attuazione globale o parziale dei provvedimenti di cui all'art.18 del D.P.R. 28.6.1977 n° 1052 in tema di isolamento termico.

Art. 11

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono tutti gli interventi 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 consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessorie^e degli impianti richiesti dalle esigenze dall'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Rientrano in questa categoria i seguenti interventi :

- 1) il restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture e, nella impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili;
- 2) Il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale dell'edificio e degli originari spazi liberi, quali le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi;
- 3) La ricostruzione, sulla base di documentazione e di analisi, delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- 4) La eliminazione delle superfetazioni

Sono consentite parziali modifiche sui fronti esterni purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.

Art. 12

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Rientrano in tale categoria :

- 1) la realizzazione di impianti tecnologici o di servizi igienico sanitari anche con modifica dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari;
- 2) L'accorpamento nel fabbricato principale di volumi pertinenziali;
- 3) La modifica della distribuzione interna dei volumi nonché una modifica della sagoma dell'edificio conseguente ad uno spostamento non superiore al 30% del volume esistente.

Art. 13

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Art. 14

DESTINAZIONE D'USO E VARIAZIONI

I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e le specifiche utilizzazioni dei singoli vani.

Per gli edifici esistenti nei cui progetti non siano riportate le indicazioni relative alla destinazione d'uso, questa va desunta, in mancanza di altri elementi, dalle caratteristiche tipologiche, costruttive e funzionali oggettive dell'immobile.

Il cambio di destinazione che avviene senza interventi edilizi in quanto l'edificio è già strutturalmente funzionale anche per la nuova destinazione, e che rimane nell'ambito delle destinazioni di zona previste dal P.R.G., è soggetto ad autorizzazione -

Il proprietario è obbligato a richiedere il certificato di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione e a corrispondere la eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione.

Il conguaglio del contributo sul costo di costruzione è dovuto nelle ipotesi di cui all'art. 10 della Legge n. 10 del 1977 e art. 97 della L.R. 40 del 1980.

Il cambio di destinazione in contrasto con la destinazione di zona è soggetto a concessione e può avvenire solo nelle ipotesi e nei limiti di cui agli artt. 94 - 97 della L.R. 40.

Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi anche di straordinaria manutenzione è soggetto a concessione edilizia: in tali casi oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, deve essere altresì corrisposto il contributo sul costo di costruzione calcolato in base al preventivo di spesa.

TITOLO III°

RILASCIO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Art. 15

SOGGETTI AVENTI TITOLO

Le domande di concessione o di autorizzazione per la attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile e dal possessore di altro idoneo titolo, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto.

La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione dell'atto di acquisto anche in copia semplice, o di documento giudiziale, di contratti o certificazioni rilasciate dai competenti uffici.

In casi eccezionali è ammessa la dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Tra gli aventi titoli sono compresi:

- 1) il proprietario dell'immobile;
- 2) il superficiario cui è attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprietà;
- 3) l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
- 4) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, i quali hanno diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
- 5) il titolare di servitù prediale coattiva o volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitù attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo.
- 6) il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni

urgenti, a sensi dell'art. 1577 c.c.

- 7) l'affittuario di fondo rustico che può eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonchè gli interventi consentiti dalla L.R. n. 58 del 1978.
- 8) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario; il titolare di provvedimento giudiziale per opera nuova o per danno temuto; di provvedimento atipico di urgenza emesso dalla autorità giudiziaria;
- 9) il tutore di minori e di interdetti legali e giudiziali;
- 10) il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Art. 16

DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE: FORMA E CONTENUTO

Le domande per ottenere il rilascio di concessione o di autorizzazione vanno indirizzate al Sindaco compilate preferibilmente su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo a sensi di legge, e devono contenere:

- 1) generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente
- 2) Individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento
- 3) Indicazione del progettista e suo domicilio
- 4) Indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico - ambientale ecc.) o servitù private gravanti sull'immobile, precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù.
- 5) Eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei Lavori
- 6) Eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione sarà inviata nella residenza dichiarata dal richiedente
- 7) Elenco degli allegati
- 8) Data e sottoscrizione del richiedente

Quando i beni oggetto del programmato intervento appartengono a più proprietari pro quota o siano in regime di comunione familiare, e quando su di essi esistano diritti reali di godimento a favore di terze persone, la domanda deve essere sottoscritta, eventualmente per accettazione, da tutti gli interessati.

Alla domanda devono essere allegati:

- 1) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere la concessione o autorizzazione come indicati nel precedente art. 15
- 2) Gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 17

- 3) Le eventuali autorizzazioni, visti, nulla - osta che devono essere rilasciati da altri Enti (Ispettorato Forestale; Ispettorato per l'Agricoltura, Soprintendenza ai Beni Ambientali e architettonici ecc.) salvo quanto previsto dal successivo art. 19
- 4) Eventuali atti costitutivi di vincolo su proprietà confinanti.

In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene vincolato: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione. Per la deroga alle distanze dai confini può essere ritenuto sufficiente un atto sottoscritto dai proprietari confinanti.

In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 15 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciata la concessione o autorizzazione previo deposito del titolo di acquisto.

ART. 17 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. e datati.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento.
- b) l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina vigente nel territorio comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che l'elaborato contrassegnato con asterisco * / è richiesto solo per gli interventi di particolare rilevanza.

A - Per le nuove costruzioni ed ampliamenti:

- a) relazione sommaria;
- b) planimetria, in scala 1 : 500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere con-

siderati i fabbricati 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. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate dalla planivolumetria di progetto;

- c) planimetria, in scala 1 : 200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione %/.
- d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1 : 100, quotate e recanti la precisa indicazione delle destinazioni dei locali.
- e) pianta, in scala 1:100, delle coperture;
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100;
- g) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
- h) 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; %/
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:500, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati estesi fino alle reti collettrici;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione, alla superficie co-

perta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;

- m) copia dell'atto notarile di proprietà o altro titolo idoneo, con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
- n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione;
- o) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento; °/
- p) dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesaggistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose di interesse artistico, per l'edificazione nelle zone sismiche, per zone franose, derivanti dalla presenza di corsi di ^{anche se incostanti} acqua/ e, in caso positivo, presentazione dei relativi nulla osta prescritti;
- q) autorizzazioni delle competenti autorità qualora richieste dalle vigenti norme;

B - Per manutenzione straordinaria - restauri - ristrutturazione :

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demo-

lire (giallo) e da costruire (rosso) .

- b) qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti al vincolo di cui alla L. n° 1089 e n° 1497 del 1939 , è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

C - Per nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti :

- a) planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:200;
- c) sezione quotata, in scala 1:200, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati

D - Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di opere :

- a) planimetria quotata, in scala 1:500;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:200;
- c) indicazione di materiali e di colori.

E - Per le opere di urbanizzazione :

- a) planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;

- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

F - Per la costruzione di locali nel sottosuolo :

- a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con la indicazione della destinazione dei locali;
- b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

G - Per l'installazione di elementi prefabbricati :

- a) planimetria quotata in scala 1:500 dell'area di intervento;
- b) prospetti illustrativi, anche prestampati, degli elementi;

H - Per le mostre e i depositi :

- a) planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

I - Per le demolizioni :

- a) piante ad almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione del colore (giallo) indelebile per le parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

L - Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata :

- a) stralcio planimetrico, in scala 1:5000 del Piano Regolatore Generale, relativo ad un ragionevole intorno della località interessata dall'intervento con l'ambito dell'intervento

stesso;

- b) stralcio normativo dello stesso Piano Regolatore Generale, riguardante le zone interessate dall'intervento;
- c) estratto catastale e certificato di attuale intestazione rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 90 gg. dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo topografico in scala 1:500 dello stato di fatto planimetrico-geografico della stessa località e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi esterni all'area, ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato;
- e) planimetria dell'intervento disposta sull'estratto catastale;
- f) planimetria in scala 1:500 dell'intervento, comprendente le strade, i servizi, le aree edificabili;
- g) progetto in scala 1:500 delle zone destinate a verde pubblico attrezzato con l'indicazione dei giuochi, delle alberature, degli impianti, delle pavimentazioni, ecc. ;
- h) planimetria particolare o generale di ciascun impianto tecnico di distribuzione e raccolta con allegati accordi preventivi con gli Enti interessati;
- i) norme di attuazione dell'intervento progettato con tabella degli indici prescritti anche ad integrazione di quelli dello strumento urbanistico generale, con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura o superficie realizzabile nell'ambito delle sudette norme;

- l) documentazione fotografica, costituita da almeno due foto di insieme, in formato minimo 18x24, del terreno da lottizzare, preso da punti di vista diversi, che più si prestino ad illustrare le caratteristiche ambientali della località;
- m) relazione illustrativa;
- n) schema di convenzione;
- o) capitolato speciale;
- p) nel caso di P.R.i. Pr., prospetto, piante, sezioni, coperture degli edifici, prima e dopo l'intervento.

M - Per le varianti da apportare a progetti approvati :

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste in colore (rosso) indelebile.

Art. 18

ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA

Le domande di concessione o autorizzazione, dopo la loro registrazione nel protocollo generale del Comune, vengono trasmesse all'Ufficio Tecnico per la relativa istruttoria e sottoposte al parere degli Organi Consultivi del Comune.

L'Ufficio Tecnico verifica i dati del progetto e ne rileva la conformità o meno con le prescrizioni dello strumento urbanistico e stende una sintetica relazione.

La domanda è quindi sottoposta al parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del Settore dell'U.S.L.

Il Sindaco può richiedere per una sola volta documenti integrativi: in questo caso il termine per la decisione decorre dalla data di deposito dei documenti aggiuntivi. Può altresì chiedere che siano apportate eventuali modifiche agli elaborati di progetto suggerite dagli Organi Consultivi : qualora l'interessato si adegui a tale richiesta non è più necessario un nuovo parere dell'Organo Consultivo.

Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al progetto già agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria e il termine per la decisione del Sindaco inizia a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

Art. 18

ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA

Le domande di concessione o autorizzazione, dopo la loro registrazione nel protocollo generale del Comune, vengono trasmesse all'Ufficio Tecnico per la relativa istruttoria e sottoposte al parere degli Organi Consultivi del Comune.

L'Ufficio Tecnico verifica i dati del progetto e ne rileva la conformità o meno con le prescrizioni dello strumento urbanistico e stende una sintetica relazione.

La domanda è quindi sottoposta al parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del Settore dell'U.S.L.

Il Sindaco può richiedere per una sola volta documenti integrativi: in questo caso il termine per la decisione decorre dalla data di deposito dei documenti aggiuntivi. Può altresì chiedere che siano apportate eventuali modifiche agli elaborati di progetto suggerite dagli Organi Consultivi : qualora l'interessato si adegui a tale richiesta non è più necessario un nuovo parere dell'Organo Consultivo.

Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al progetto già agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria e il termine per la decisione del Sindaco inizia a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

Art. 19

PARERI - VISTI - NULLA - OSTA DI ALTRI ENTI

Qualora ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, visto o nulla - osta di altri Enti, l'interessato può comunque presentare la domanda di cui al precedente art. 16 al fine di ottenere il parere degli Organi Consultivi del Comune, riservandosi di presentare successivamente i provvedimenti abilitativi richiesti.

I termini per la decisione definitiva del Sindaco, o per la formazione del silenzio assenso, decorrono solo dalla data di deposito dei provvedimenti rilasciati dagli altri Enti.

Qualora le domande ottengano le approvazioni di tali Enti senza alcuna prescrizione o modifica del progetto non è più necessario un nuovo parere degli Organi Consultivi del Comune e il Sindaco . adotta le definitive determinazio
ni.

Art. 20

DECISIONI DEL SINDACO

Il Sindaco deve adottare i propri provvedimenti definitivi nel termine di giorni 60 dalla presentazione della domanda o dal deposito dei documenti integrativi eventualmente richiesti o dal deposito dei provvedimenti abilitativi di cui al precedente art. 19 .

Salvo quanto previsto dall'art. 21 , decorso il predetto termine la domanda si intende respinta e deve essere eventualmente riproposta : in tale caso non è necessario ripresentare la documentazione essendo sufficiente richiamare quella già esistente agli atti del comune.

La decisione del Sindaco può essere di accoglimento, di rigetto della domanda, o soprassessoria.

Quando accoglie la domanda nonostante l'eventuale parere contrario degli Organi Consultivi è tenuto a darne idonea motivazione anche in documento separato dal proprio definitivo provvedimento.

Quando respinge la domanda, deve sempre dare adeguata indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.

Deve sospendere ogni decisione sulla domanda quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.

La concessione per realizzare le opere di urbanizzazione e le costruzioni previste in strumenti attuativi definitivamente approvati, può essere rilasciata solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione di lottizzazione.

Art. 21

CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE TACITA

Affinchè possa formarsi il silenzio-assenso previsto da vigenti disposizioni di legge, le domande di concessione o di autorizzazione devono contenere le indicazioni essenziali per la loro validità tra quelle descritte nel precedente art.16 - In caso di successive integrazioni il termine per la formazione del silenzio-assenso inizia a decorrere dal deposito di tali integrazioni che deve comunque avvenire prima che si verifichi il silenzio-rigetto, o un formale provvedimento di diniego del Sindaco.

Le autorizzazioni, i nulla osta, i visti ed altri atti previsti da norme Statali, Regionali o Comunali che devono corredare la domanda, sono solo quelli richiesti come presupposto per il rilascio della concessione o autorizzazione. Qualora gli Enti interessati non abbiano adottato un formale provvedimento sulle istanze loro rivolte e si sia quindi formato il silenzio-assenso anche in ordine a tali istanze, in luogo del formale provvedimento sarà allegata copia della istanza rivolta ai predetti Enti con documentata la sua avvenuta presentazione e la relativa data ; e una dichiarazione del richiedente che sulle predette istanze non è intervenuta alcuna richiesta o provvedimento da parte dell'Ente interessato.

Art. 22

CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione è rilasciata dal Sindaco al richiedente che ne ha titolo a sensi del precedente art.15, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata la istruttoria della pratica. Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro della concessione o autorizzazione, a pena di decadenza, entro 120 giorni previo pagamento degli oneri eventualmente dovuti. Entro 15 giorni dovrà altresì essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio, contenente l'indicazione del titolare della concessione e della localizzazione dell'intervento. Nello stesso periodo qualsiasi interessato può prendere visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici, dei documenti relativi alla procedura svolta che devono essere depositati presso gli Uffici Tecnici o di Segreteria.

La concessione o autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio della concessione o autorizzazione comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento sindacale.

Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro/diventano/responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dalla concessione o autorizzazione.

Art. 23

CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE ATIPICA

Il provvedimento di concessione o autorizzazione deve essere di norma redatto utilizzando appositi stampati ; può comunque consistere in qualsiasi atto proveniente e sottoscritto dal Sindaco dal quale risulti in modo non equivoco la decisione adottata - (comunicazione del parere favorevole della Commissione Edilizia ; dizione "visto si approva" apposta sui progetti, e simili) .

Quando il provvedimento sindacale, pur esprimendo un parere di accoglimento, richiede una integrazione della domanda o degli allegati indicati nel precedente art.16, non si ritiene avvenuto il rilascio della concessione o autorizzazione.

Quando invece contiene semplici prescrizioni per l'adempimento di formalità accessorie (versamento di importi per tasse o per oneri, produzione di pareri o autorizzazione che non siano presupposti per il rilascio della concessione ; ecc.), l'adempimento di tali prescrizioni è solo condizione per l'efficacia del provvedimento o per la regolare esecuzione delle opere.

ART. 24 RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilito dal Sindaco o dal Segretario Comunale. Il diritto di visione si estende anche alle attività istruttorie svolte ed ai pareri espressi.

Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Sindaco in competente bollo, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto. I documenti sono sempre rilasciati in copia autentica e previa corresponsione al Comune dei diritti e spese relative.

Il Sindaco con provvedimento motivato può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimità della concessione o autorizzazione o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone, o notizie da considerare riservate. In tali casi il rilascio di copie può avvenire solo previa disposizione della Autorità Giudiziaria.

TITOLO IV°

ONEROSITA' DELLE CONCESSIONI

ART. 25 ONERI COLLEGATI ALLA CONCESSIONE

Ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto dalla legge 27.1.1977, n° 10 -

Al momento del rilascio della concessione vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di definizione degli oneri . L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia della concessione edilizia, ma comporta la corresponsione degli interessi legali di mora delle sanzioni previste dall'art.15 L. 27. 1.1977 n° 10 per l'ipotesi che il ritardo sia superiore a trenta giorni. Quando i termini di pagamento sono indicati nella concessione, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.

In caso di rateizzazione dei contributi, i concessionari sono tenuti a prestare adeguate garanzie con fidejussione bancaria o assicurativa.

In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste dalla concessione, i contributi versati sono utilizzati per altra concessione, o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.

Nel caso in cui in relazione al tipo di intervento (es. muri di sostegno o di recinzione, scavi o asporto e riporto terreno , opere precarie o accessorie o pertinenziali, arredi esterni ecc.) non si abbia aggravio urbanistico e/o non sia previsto alle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art.5 L.27.1.1977 n°10 alcun criterio per la quantificazione degli oneri, non è dovuto alcun contributo .

ART. 26 RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI

Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi indicati dall'art.9 della L.n° 10 del 1977 e successive modificazioni o integrazioni.

In particolare non è dovuto alcun contributo :

- a) per la esecuzione di opere che richiedono il rilascio di semplice autorizzazione, salvo quanto previsto dal successivo art.30 per il cambio di destinazione d'uso.
- b) Per gli interventi descritti nel precedente art. 4, punti 4-5-6, e nel precedente art.6' ;
- c) Per la ricostruzione senza modifiche del preesistente organismo edilizio, di edifici in tutto o in parte distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore, e nel caso di concessioni in sanatoria relative ad interventi ultimati prima del 29.1.1977 ;
- d) Per interventi su edifici unifamiliari e per loro ampliamenti fino al limite del 20% del volume preesistente .

ART. 27 EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo è ridotto alla sola quota relativa alle opere di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo approvata dalla Regione.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale devono essere trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

La convenzione o atto d'obbligo possono essere stipulati anche dopo il rilascio della concessione fino alla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, con conseguente diritto del concessionario ad ottenere il rimborso delle somme versate eccedenti a quanto dovuto.

Il Sindaco può accettare la richiesta di risoluzione delle convenzioni o atti d'obbligo stipulati previa corresponsione da parte del concessionario degli oneri determinati con riferimento alla data di rilascio della concessione, maggiorati della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso ufficiale di sconto (art.9 L.n°94/1982) -

ART. 28 SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBA-
NIZZAZIONE -

Il concessionario, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione, può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e precisate in apposita convenzione. Deve comunque trattarsi di opere che si inseriscono funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali o che abbiano una loro completa funzionalità.

Lo scomputo viene effettuato confrontando il valore delle opere verificato dall'Ufficio Tecnico Comunale, con l'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Il diritto allo scomputo è riconosciuto anche per opere già in precedenza realizzate dal concessionario o suoi danti causa che non siano già state oggetto di scomputo o adempimento di specifiche obbligazioni assunte. Il relativo valore viene determinato in base ai prezzi attuali, detratto il degrado.

ART. 29 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'aliquota da applicare in relazione al costo di costruzione va determinata con riferimento alle caratteristiche del progetto approvato . Se nel corso dei lavori vengono apportate varianti che modificano le predette caratteristiche si effettuano i conguagli dovuti in base alla nuova aliquota. Quando invece le caratteristiche del fabbricato vengono modificate in seguito ad interventi successivi al rilascio della abitabilità non si fa luogo ad alcun conguaglio.

Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per interventi di residenza pubblica e per la costruzione della prima casa di abitazione a sensi dell'art.9 della L.n°94 del 25.3.1982, nonchè per la costruzione di fabbricati produttivi artigianali, industriali o agricoli.

ART. 30 ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono congruati in base alla nuova destinazione.

Se il cambio di destinazione avviene successivamente al rilascio del certificato d'uso, nei casi previsti dallo art.10, ultimo comma, della legge 27.1.1977 n° 10, sono dovuti tutti gli oneri richiesti dalla nuova destinazione senza alcun congruo con quanto già corrisposto. In ogni altro caso è dovuto il congruo della quota relativa agli oneri di urbanizzazione e il pagamento del contributo sul costo di costruzione limitatamente agli eventuali nuovi interventi edilizi.

I congrui vengono calcolati confrontando gli oneri tabellari in vigore relativi alla precedente e alla nuova destinazione, senza alcun riferimento a quanto effettivamente corrisposto per i fabbricati esistenti.

E' considerato cambio di destinazione anche la vendita degli immobili prevista nell'art.7, ultimo comma della L.R. 24.11.1978 n° 62, nonché la trasformazione in superficie utile abitabile di superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori.

TITOLO V°

VALIDITA' - DECADENZA - ANNULLAMENTO
DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI

Art. 31

VALIDITA' DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione perde la sua validità qualora opere previste non siano iniziate entro il termine di un anno oppure non siano ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, o entro quel diverso termine che può essere previsto nella concessione o autorizzazione o in specifiche disposizioni di legge.

Le opere realizzate durante il periodo di efficacia della concessione-autorizzazione possono essere conservate ed ultimate, previo rilascio di altra concessione anche se in contrasto con sopravvenute disposizioni di legge o di regolamento, a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali; in caso contrario le opere realizzate devono essere demolite.

Le nuove previsioni urbanistiche che ai sensi dell'art. 10, comma 11, della L. n. 765 del 6.8.1967. possono causare la decadenza della concessione, sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune.

ART. 32

DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione ad edificare decade nei seguenti casi :

- 1) quando i lavori non sono iniziati entro i termini assegnati o comunque entro un anno dalla notifica della concessione o autorizzazione.
- 2) Quando i lavori non sono ultimati nei termini previsti o in quelli prorogati con formale atto del Sindaco.
- 3) Quando le opere autorizzate sono in contrasto con nuove previsioni urbanistiche entrate in vigore e i lavori non sono ancora iniziati, oppure non sono ultimati nel termine di tre anni dalla data di inizio.

La decadenza non opera di diritto ma deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Sindaco, da notificare all'interessato.

ART. 33

ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE

La concessione e l'autorizzazione ad edificare, anche tacitamente assentite, possono essere annullate per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco deve sentire la Commissione Edilizia ed invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.

Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Sindaco, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, la concessione o autorizzazione.

ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'

ART. 34 - ATTIVITA' PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

Prima di dare inizio alla attuazione delle opere autorizzate il titolare della concessione o autorizzazione deve:

- 1) Comunicare al Sindaco i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto.
- 2) Comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello.
per le opere soggette a concessione
- 3) Predisporre e porre in opera, all'interno del cantiere ma visibile dall'esterno, un tabellone con dimensioni di almeno 1 x 1,50 con indicati:
 - a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
 - b) il nome del progettista, del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori;
 - c) il titolare della concessione o autorizzazione e gli estremi delle stesse;
- 4) Depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia:
 - a) la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal Progettista come stabilito dall'art.17 della L. 30.4.1976 e degli artt. 17-18 e 19 del DPR 28 giugno 1977 n° 1052 predetti.

- b) copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato, ove prescritta (L. n° 1086 del 5.11.1971) ;
- c) copia della autorizzazione rilasciata dall'Ispettorato Forestale per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico;
- d) ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.

ART.35 DIRETTORE DEI LAVORI

Il direttore dei lavori è richiesto per qualsiasi intervento eccedente la straordinaria manutenzione e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.

La sua nomina può essere fatta contestualmente alla domanda di concessione o autorizzazione, o con dichiarazione successiva ma precedente all'inizio dei lavori ; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico.

La eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune.

In tale caso i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore .

Il direttore dei lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate.

ART. 36 ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

Nel cantiere, oltre al tabellone di cui al precedente art.34 punto 3, devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare dalle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro .

Il cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato ; all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.

Nelle ore non lavorative e in specie di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.

Il carico e scarico di materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere. Qualora ciò non sia possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito. In ogni caso non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte, e devono essere chieste le autorizzazioni eventualmente prescritte.

ART. 37 - OCCUPAZIONE DI SUOLO DI USO PUBBLICO

Qualora per l'esecuzione dei lavori fosse necessaria l'occupazione anche temporanea di suolo, sotto-suolo o spazio aereo di uso pubblico, deve essere presentata apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa concessione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Sindaco ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, in caso di interruzione dei lavori superiore a 30 giorni non causata da forza maggiore, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.

In caso di occupazione di spazi ad uso pubblico, ed altresì quando il luogo destinato alla esecuzione di opere edilizie si trovi in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, lungo i lati prospicienti gli spazi pubblici medesimi è obbligatorio l'impianto di una recinzione con assito, con le caratteristiche e modalità prescritte dal Comune.

Gli angoli sporgenti degli assiti o di qualunque altro genere di riparo, devono essere imbiancati per tutta la loro altezza e muniti di un faro a vetri rossi, o altro analogo segnale, che deve restare acceso dal tramonto al levar del sole.

ART. 38 - MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSULO PUBBLICO

Chiunque intende eseguire opere di vario genere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici deve presentare specifica domanda al Comune ed ottenere la relativa concessione : la domanda deve essere corredata dalla occorrente documentazione tecnica atta a precisare in dettaglio quali sono le opere che si intendono eseguire, precisando i tempi ; modalità, durata dei lavori ed attrezzatura per attuarli.

Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori, ed in ogni caso evitare qualsiasi lesione o danno agli stessi.

Durante i lavori deve essere sempre presente un incaricato del concessionario pienamente responsabile dell'esecuzione delle opere, al quale poter impartire direttamente le eventuali istruzioni da parte del Comune . Il suo nominativo deve essere indicato nella lettera comunicante l'inizio dei lavori.

La concessione si ritiene data a tutto rischio e pericolo del Concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità .

I lavori dovranno essere eseguiti adottando tutte le prescritte segnalazioni, anche luminose, sia diurne che notturne a tutela del pubblico transito, in osservanza alle norme del vigente Codice della strada,

dando preavviso scritto al Comune della data di inizio dei lavori.

Il materiale di risulta degli scavi deve essere portato a rifiuto per almeno il 50% del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi mediante apposito compattatore meccanico. Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evitare, in seguito, avallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile: ove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati.

Al termine dei lavori nel sottosuolo pubblico, la sede stradale ed ogni altro spazio ed ogni manufatto manomesso dovranno essere prontamente ripristinati.

I lavori da eseguire nel sottosuolo pubblico per la introduzione di sottoservizi, possono dal Comune essere affidati alle Aziende o imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione.

ART. 39 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e per opere di urbanizzazione, deve essere chiesta al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo entro cinque giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige, in/contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per tali operazioni.

Trascorso il termine di cui al 2° comma senza che il Tecnico Comunale (o il Tecnico a ciò delegato) abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha diritto di iniziare i lavori.

ART. 40. - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'accertamento dell'inizio dei lavori deve basarsi non solo sulla quantità e qualità delle opere realizzate, ma soprattutto sulla loro idoneità a dar prova della reale volontà del titolare della concessione di dar corso all'opera autorizzata.

Negli altri casi, per inizio dei lavori si intende lo istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

La data di ultimazione dei lavori corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare abitabile o agibile l'opera attuata, salva l'ipotesi di cui all'art.10, undicesimo comma, della L.n°765 del 6.8.1967 per la quale l'ultimazione dei lavori va riferita alle opere realizzate al grezzo.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di area, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

In mancanza di tali dichiarazioni e di diverse sicure
risultanze, sono d'ufficio assunte come data di inizio
dei lavori quella di notifica della concessione o
autorizzazione , e come data di ultimazione quella
dell'accertamento promosso dal Sindaco.

ART. 41 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

- 1) - Ultimati i lavori e al fine di ottenere i prescritti certificati di abitabilità o agibilità, il concessionario deve munirsi e produrre i seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo statico in ossequio al disposto dell'art. 8 della legge 5.11.1971 n° 1086 eseguito secondo le modalità prescritte dall'art. 7 della stessa legge rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nello ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal progettista e dal direttore dei lavori;
 - b) eventuale nulla osta rilasciato da enti od organi che sono competenti e tenuti a rilasciarlo ai sensi di legge;
 - c) dichiarazione congiunta prescritta dall'art. 17 della legge 30.4.1976 n° 373 e art. 20 del D.P.R. n° 1052 del 28.6.1977, quando ricorra il caso, relativamente agli impianti ed isolamenti termici, e la conformità degli stessi al progetto e alle prescrizioni di legge e di regolamento.
 - d) nei casi previsti dalla legge, il rilascio del certificato d'uso è subordinato alla preventiva verifica, da parte del Comune, della conformità degli impianti e degli isolamenti termici alle norme della L. 373 del 30.4.1976. Tale verifica deve avvenire entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori dichiarata dal committente (art. 17 L. n° 373/1976).
 - e) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per quei fabbricati che sono tenuti a munirsene.

- 2) - Per le opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di terreni il collaudo dev'essere perfezionato secondo le modalità riportate nella corrispondente convenzione di lottizzazione.
- 3) - Il Sindaco, qualora ne ravvisi l'opportunità, può chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti e impianti non rientranti nelle ipotesi di cui alla precedente lett. a).

ART. 42 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

Prima di occupare i locali o i volumi oggetto della concessione, a sensi del precedente art.4 (punti 1-2-3-6 prima parte) o di autotizzazione a sensi dello art.5 (punto 1 lettere a-d e punto 2 lettere a-c), deve essere chiesto ed ottenuto il certificato d'uso previsto dall'art. 221 T.U.L.S. n° 1265 del 1934 -

Il Sindaco richiede il sopralluogo e apposita relazione al Responsabile del settore ^{Igiene pubblica} dell'U.L.L.S. e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o di altro tecnico a ciò delegato, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite al progetto approvato e alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti.

Nel caso siano accertate difformità parziali e sia stata determinata la applicazione delle sole sanzioni pecuniarie, il rilascio del certificato d'uso è subordinato alla presentazione di idonea cauzione.

In assenza del certificato è fatto divieto al Comune di erogare i servizi pubblici e di effettuare le relative forniture.

Il rilascio del certificato, oltre che agli accertamenti di cui al presente articolo, è altresì subordinato alla presentazione della documentazione prevista nel precedente art 41, ove necessaria .

Nel caso di abusiva occupazione del fabbricato, il Sindaco inoltra il rapporto alla Autorità Giudiziaria ed ordina lo sgombero dai locali a sensi dell'art.221 T.U.L.S.S

CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI

ART. 43 - VISITE DI CONTROLLO

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio Comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge, del Regolamento presente e delle modalità esecutive fissate nella concessione o autorizzazione.

è

La vigilanza/esercitata dai funzionari ed agenti municipali delegati dal Sindaco, i quali hanno libero accesso agli immobili ; a tale scopo, nei cantieri di fabbrica devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali la concessione edilizia con i tipi di progetto allegati, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.

Le visite ai cantieri devono avere luogo senza preventivo preavviso alla ditta interessata la quale non può mai sollevare eccezioni di sorta nè in sede amministrativa nè in sede giudiziaria.

Rivestono particolare interesse le seguenti visite :

a) visita alle fondazioni :

appena le opere edilizie abbiano raggiunto il livello campagna ;

b) visita al rustico :

appena ultimata la costruzione delle strutture portanti ivi compreso le murature di ambito, scale e coperture

c) visita a lavori ultimati :---

per constatare in via definitiva la corrispondenza delle opere al progetto autorizzato o alle eventuali varianti preventivamente autorizzate.

ART. 44 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi :

- 1) Inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o la accettazione del direttore dei lavori, o in casi di mancato deposito di documenti di cui all'art.34 punto 4 -
- 2) Esecuzione dei lavori privi di concessione o autorizzazione o dopo la notifica di annullamento o decadenza delle stesse.
- 3) Esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle previsioni impartite nella concessione o autorizzazione.
- 4) Esecuzione dei lavori privi di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione.
- 5) Ogni altro caso previsto dalla legge.

L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate e non richiede il preventivo parere della Commissione Edilizia.

Entro 60 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, assuntore dei lavori), il Sindaco adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità . Nel caso di leggerezza difformità rispetto al progetto, può anche consentire la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.

L'ordine di sospensione non può essere impartito per necessità di accertamenti sulla regolarità delle opere o per difformità che non comportino modifica di sagoma, superficie utile, destinazione d'uso e che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 45 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità della concessione o autorizzazione, il Sindaco applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione e trasmette rapporto alla competente Autorità Giudiziaria.

Se viene presentata domanda di sanatoria, deve essere sospeso il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative fino alla decisione sulla predetta domanda. La concessione in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.

Quando le opere sono parzialmente difformi dal progetto approvato, e non è possibile la demolizione senza compromettere la parte regolare, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, notifica agli interessati la diffida a demolire e, decorso inutilmente il termine assegnato, adotta direttamente i provvedimenti necessari per applicare la sanzione pecuniaria.

In ogni altro caso, dopo la diffida a demolire, sottopone la pratica al Consiglio Comunale per la decisione di demolizione o di acquisizione dell'opera abusiva. Nel caso di acquisizione, l'area su cui insiste il fabbricato comprende le immediate pertinenze e gli accessi o relative servitù.

Quando le opere abusive sono state realizzate in periodo anteriore al 29.1.1977 e non è stata iniziata tempestiva

procedura sanzionatoria, la applicazione delle sanzioni amministrative deve essere giustificata da un interesse pubblico attuale e concreto, diverso dalla semplice tutela della osservanza delle generali norme edilizie o urbanistiche.

I provvedimenti sindacali sono notificati agli interessati nelle forme previste dal codice di procedura civile a messo dell'Ufficiale Giudiziario o del messo notificatore competente.

TITOLO VIII°
COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 46 - COMMISSIONE EDILIZIA : COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE

La Commissione Edilizia Comunale è composta da quattro membri eletti dal Consiglio Comunale.

Sono membri di diritto :

- Il Sindaco, o un Assessore a tale compito delegato dal Sindaco, che funge da Presidente;
- Un rappresentante del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ;
- Il Responsabile del settore Igiene Pubblica dell'U.L.L.S.S., o un suo delegato;
- Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o altro Tecnico a ciò delegato -

I membri eletti sono nominati dal Consiglio Comunale tra esperti in materia edilizia o urbanistica, e di essi almeno due devono essere laureati in urbanistica oppure in architettura, ingegneria, giurisprudenza, o diplomati o periti in scienze pertinenti .

una sola volta consecutiva

Durano in carica tre anni e sono rieleggibili/; esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica di successori.

Non possono fare parte della Commissione Edilizia membri che siano tra loro parenti o affini fino al quarto grado.

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale che provvede alla loro sostituzione.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione .

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco, o suo delegato, e ne esercita le funzioni di Segretario il Tecnico Comunale che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta.

Le riunioni e il funzionamento della C.E. sono disciplinati dal Regolamento 12.2.1911 n° 297, capo II° titolo III°, e dal T.U.L.C.P. n° 383 del 1934, in quanto applicabili.

Il voto espresso dal Responsabile di settore USL non equivale o sostituisce il nulla osta di cui all'art.220 T.U.n° 1265 del 1934 .

I pareri della C.E. sono obbligatori ma non vincolanti per il Sindaco il quale, ove ritenesse di non doverli seguire, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento che sarà trasmesso alla C.E. nella sua prima seduta successiva.

Ai membri della C.E. che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, spetta un gettone di presenza per ogni riunione oltre al rimborso delle spese di trasferta - L'entità del gettone sarà fissata dal Consiglio Comunale.

ART. 47 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Comunale di Edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta ogni 30 giorni ; il Presidente può inoltre disporre la convocazione in via straordinaria ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità.

La convocazione straordinaria è obbligatoria qualora la maggioranza dei componenti ne faccia domanda scritta.

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere recapitato ai membri della Commissione almeno due giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno tre dei membri in carica, oltre al Presidente o chi ne fa le veci, e al segretario.

Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti la commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione : potrà tuttavia essere ascoltato per le illustrazioni dell'argomento. Della osservanza di tale prescrizione dovrà essere dato atto a verbale.

Le decisioni prese dalla Commissione Edilizia sono valide solo se riportano la maggioranza dei voti dei presenti.

In particolari casi di evidente importanza la Commissione potrà decidere di sentire il titolare (firmatario) della pratica da esaminare e ciò di propria iniziativa ovvero a richiesta scritta del predetto titolare il qua-

le può farsi assistere dal proprio tecnico progettista-
Analogamente la Commissione può decidere opportuni sopralluoghi per acquisire tutti gli elementi ritenuti necessari per una più approfondita valutazione delle opere delle quali è chiesto il suo parere. In ogni caso non potrà rinviare per più di una volta la propria decisione sul progetto.

Il presidente può incaricare, se lo ritiene utile, uno dei membri della Commissione, quale relatore su particolari progetti.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

ART. 48 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è tenuta ad esprimere il proprio parere sia sotto il profilo tecnico edilizio ed urbanistico che giuridico di conformità alla vigente normativa, su tutte le pratiche sottoposte al suo esame.

La consultazione della Commissione è obbligatoria nei casi espressamente previsti dalla legge e in particolare : per il rilascio di concessioni o di autorizzazioni ad edificare, per la valutazione sulle difformità della opera rispetto al progetto approvato, per la emanazione dell'ordine di demolizione o per la applicazione della sanzione pecuniaria.

Può essere chiesto il suo parere anche sui progetti di strumento urbanistico generale o attuativo sia di iniziativa pubblica che privata, e su loro varianti.

Qualora la C.E. per qualsiasi motivo, dopo acquisita la eventuale documentazione integrativa richiesta dal Sindaco, non dovesse esprimere il proprio parere, il Sindaco potrà egualmente adottare i provvedimenti di propria competenza motivandoli adeguatamente.

ART. 46: COMMISSIONE EDILIZIA - COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE.

La Commissione Edilizia Comunale è composta da due membri di diritto e da quattro membri eletti dal Consiglio Comunale con voto limitato a uno; tra questi ultimi vi sono anche due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente per la formulazione dei pareri di cui all'art.4 della L.R. 63/94.

Sono membri di diritto:

- Il Sindaco, o un Assessore da lui delegato;
- Il Responsabile del servizio.

I membri elettivi sono nominati dal Consiglio Comunale tra esperti in materia edilizia, urbanistica, geologica ed agronomica; deve essere garantita la nomina di almeno un rappresentante della minoranza.

La Commissione Edilizia decade alla decadenza del Consiglio Comunale o in caso di modifica delle norme che disciplinano la composizione della stessa; i membri sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica dei successori.

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive, senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale, che provvede alla loro sostituzione.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

Non possono far parte della Commissione Edilizia membri che siano tra loro parenti o affini fino al quarto grado né i professionisti che progettano nei settori dell'urbanistica e dell'edilizia, che abbiano lo studio nel Comune di Conco o che, di norma, operino nell'ambito del territorio comunale.

ART. 47: COMMISSIONE EDILIZIA - FUNZIONAMENTO e ADUNANZE.

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco, o da un suo delegato; esercita le funzioni di segretario un dipendente dell'Ufficio Urbanistica - Edilizia, che redigerà il verbale della seduta il quale sarà sottoscritto dai partecipanti.

Ogni membro ha diritto ad un voto; in caso di parità il voto del Presidente diventa determinante.

Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi, comunque, interessato uno dei componenti della Commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione; l'osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

La Commissione potrà sentire il titolare della pratica o il progettista, potrà, inoltre, effettuare i sopralluoghi ritenuti necessari. Dovrà comunque sempre motivare esaurientemente le ragioni di un eventuale parere negativo.

CE n° 34/2000

L'Amministrazione Comunale ed il Responsabile del servizio in materia edilizia potranno, comunque, discostarsi dal parere espresso dalla Commissione, purché sia data idonea motivazione.

Ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti spetta un gettone di presenza per ogni riunione, oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entità del gettone è fissata dalla Giunta Comunale.

La Commissione è convocata dal presidente, di norma, almeno una volta al mese; può, inoltre, disporre la convocazione in via straordinaria ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità.

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere recapitato almeno due giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

I membri sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

ART. 48: COMMISSIONE EDILIZIA - ATTRIBUZIONI E COMPETENZE.

La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo dell'Amministrazione Comunale e del responsabile del servizio in materia edilizia.

Il parere della Commissione edilizia non è vincolante ed è obbligatorio solo nei casi d'opere sottoposte a vincolo paesaggistico – ambientale, negli altri casi, deve essere espresso esclusivamente per le pratiche e per gli aspetti che l'Amministrazione Comunale, od il Responsabile del servizio in materia edilizia lo ritengano opportuno, compresi i casi di valutazione degli aspetti relativi alla qualità progettuale ed all'inserimento nel contesto ambientale.

COMUNE DI CONCO (VI)
ESTRATTO DAL REGOLAMENTO EDILIZIO
(testo vigente)

TITOLO 8°

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 46 – COMMISSIONE EDILIZIA : COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE

La Commissione Edilizia Comunale è composta da due membri di diritto e da quattro membri eletti dal Consiglio Comunale con voto limitato a uno; tra questi ultimi vi sono anche due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente per la formulazione dei pareri di cui all'art.4 della L.R. 63/94.

Sono membri di diritto:

- ♦ Il Sindaco, o un Assessore da lui delegato;
- ♦ Il Responsabile del servizio.

I membri elettivi sono nominati dal Consiglio Comunale tra esperti in materia edilizia, urbanistica, geologica ed agronomica; deve essere garantita la nomina di almeno un rappresentante della minoranza.

La Commissione Edilizia decade alla decadenza del Consiglio Comunale o in caso di modifica delle norme che disciplinano la composizione della stessa; i membri sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica dei successori.

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive, senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale, che provvede alla loro sostituzione.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

Non possono far parte della Commissione Edilizia membri che siano tra loro parenti o affini fino al quarto grado né i professionisti che progettano nei settori dell'urbanistica e dell'edilizia, che abbiano lo studio nel Comune di Conco o che, di norma, operino nell'ambito del territorio comunale.

ART. 47 – COMMISSIONE EDILIZIA - FUNZIONAMENTO e ADUNANZE

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco, o da un suo delegato; esercita le funzioni di segretario un dipendente dell'Ufficio Urbanistica - Edilizia, che redigerà il verbale della seduta il quale sarà sottoscritto dai partecipanti.

Ogni membro ha diritto ad un voto; in caso di parità il voto del Presidente diventa determinante.

Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi, comunque, interessato uno dei componenti della Commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione; l'osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

La Commissione potrà sentire il titolare della pratica o il progettista, potrà, inoltre, effettuare i sopralluoghi ritenuti necessari. Dovrà comunque sempre motivare esaurientemente le ragioni di un eventuale parere negativo.

L'Amministrazione Comunale ed il Responsabile del servizio in materia edilizia potranno, comunque, discostarsi dal parere espresso dalla Commissione, purché sia data idonea motivazione.

Ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti spetta un gettone di presenza per ogni riunione, oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entità del gettone è fissata dalla Giunta Comunale.

La Commissione è convocata dal presidente, di norma, almeno una volta al mese; può, inoltre, disporre la convocazione in via straordinaria ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità. L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere recapitato almeno due giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

I membri sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

ART. 48 – COMMISSIONE EDILIZIA – ATTRIBUZIONE E COMPETENZE

La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo dell'Amministrazione Comunale e del responsabile del servizio in materia edilizia.

Il parere della Commissione edilizia non è vincolante ed è obbligatorio solo nei casi d'opere sottoposte a vincolo paesaggistico - ambientale, negli altri casi, deve essere espresso esclusivamente per le pratiche e per gli aspetti che l'Amministrazione Comunale, od il Responsabile del servizio in materia edilizia lo ritengano opportuno, compresi i casi di valutazione degli aspetti relativi alla qualità progettuale ed all'inserimento nel contesto ambientale.

COMUNE DI CONCO (VI)
ESTRATTO DAL REGOLAMENTO EDILIZIO
(nuovo testo con modifiche in grassetto)

TITOLO 8°

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 46 – COMMISSIONE EDILIZIA : COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE

La Commissione Edilizia Comunale è composta da **un membro** di diritto e da quattro membri eletti dal Consiglio Comunale con voto limitato a uno; tra questi ultimi vi sono anche due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente per la formulazione dei pareri di cui all'art.4 della L.R. 63/94.

E' membro di diritto:

- ♦ (paragrafo eliminato)-
- ♦ Il Responsabile del servizio.

I membri elettivi sono nominati dal Consiglio Comunale tra esperti in materia edilizia, urbanistica, geologica ed agronomica; deve essere garantita la nomina di almeno un rappresentante della minoranza.

La Commissione Edilizia decade alla decadenza del Consiglio Comunale o in caso di modifica delle norme che disciplinano la composizione della stessa; i membri sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica dei successori.

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive, senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale, che provvede alla loro sostituzione.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

Non possono far parte della Commissione Edilizia membri che siano tra loro parenti o affini fino al quarto grado né i professionisti che progettano nei settori dell'urbanistica e dell'edilizia, che abbiano lo studio nel Comune di Conco o che, di norma, operino nell'ambito del territorio comunale.

ART. 47 – COMMISSIONE EDILIZIA - FUNZIONAMENTO e ADUNANZE

La Commissione Edilizia è presieduta dal **Responsabile del Servizio**, o da un suo delegato; esercita le funzioni di segretario **lo stesso Presidente o** un dipendente dell'Ufficio Urbanistica - Edilizia, che redigerà il verbale della seduta il quale sarà sottoscritto dai partecipanti.

Su invito del Presidente può assistere ai lavori, senza diritto di voto, il Sindaco o l'Assessore da lui delegato.

Ogni membro ha diritto ad un voto; in caso di parità il voto del Presidente diventa determinante.

Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi, comunque, interessato uno dei componenti della Commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione; l'osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

La Commissione potrà sentire il titolare della pratica o il progettista, potrà, inoltre, effettuare i sopralluoghi ritenuti necessari. Dovrà comunque sempre motivare esaurientemente le ragioni di un eventuale parere negativo.

L'Amministrazione Comunale ed il Responsabile del servizio in materia edilizia potranno, comunque, discostarsi dal parere espresso dalla Commissione, purché sia data idonea motivazione.

Ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti spetta un gettone di presenza per

ogni riunione, oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entità del gettone è fissata dalla Giunta Comunale.

La Commissione è convocata dal presidente, di norma, almeno una volta al mese; può, inoltre, disporre la convocazione in via straordinaria ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità. L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere recapitato almeno due giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

I membri sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

ART. 48 – COMMISSIONE EDILIZIA – ATTRIBUZIONE E COMPETENZE

La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo dell'Amministrazione Comunale e del responsabile del servizio in materia edilizia.

Il parere della Commissione edilizia non è vincolante ed è obbligatorio solo nei casi d'opere sottoposte a vincolo paesaggistico - ambientale, negli altri casi, deve essere espresso esclusivamente per le pratiche e per gli aspetti che l'Amministrazione Comunale, od il Responsabile del servizio in materia edilizia lo ritengano opportuno, compresi i casi di valutazione degli aspetti relativi alla qualità progettuale ed all'inserimento nel contesto ambientale.

P A R T E S E C O N D A

NORME SULLA EDIFICAZIONE

E SUGLI SPAZI SCOPERTI

TITOLO I°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 49 - CORTILI

Il cortile è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche i locali abitabili, delimitata lungo il suo perimetro da costruzioni che possono consistere anche in muri di cinta se di altezze maggiore a ml. 2,50.

Il cortile deve:

avere un superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che lo circondano;

essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche;

essere facilmente accessibile dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbbligo.

La distanza minima tra le pareti di edifici fronteggianti deve essere conforme a quanto stabilito dalle norme sul distacco tra fabbricati.

ART. 50 - CHIOSTRINE E CAVEDI

La chiostrina è l'area libera scoperta delimitata da edifici lungo tutto il suo perimetro e destinata alla illuminazione e ventilazione dei locali.

Il cavedio è lo spazio ricavato mediante l' arretramento di una parte dell'ingresso del fabbricato.

Devono essere previste adeguate pavimentazioni, assicurati lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

ART. 51 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Tutti i locali accessori, quali garages, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi locali accessori stacca ti dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

ART. 52 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio deve essere previsto almeno un posto macchina per ogni unità abitativa tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

TITOLO II°
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E SPAZI SCOPERTI

ART. 53 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc. ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscono deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai comuni precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 54 - DECORI DEGLI SPAZI

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione; essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco, sentita La Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 55 - AGGETTI E SPORTI

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono soggetti alle seguenti discipline:

- 1) Terrazzini, balconi e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano sottostante.
Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a m. 5 solo se sovrastanti a marciapiede. In ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede e il limite massimo di m. 1,50. *→ PER LE INSEGNE CHE PROSPETTANO SU STRADA E/O MARCIAPIEDE*
- 2) Inferriate, serramenti, cornici, decorazioni e simili: non possono sporgere per più di 10 cm. da paramento esterno del fabbricato. I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico e collocati ad altezza inferiore a m. tre devono potersi aprire senza sporgere all'esterno.
- 3) Tende di protezione: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la loro proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 20 (venti) dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.
- 4) Per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

ART. 56 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo.

ART. 57 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposita concessione al Sindaco allegando i seguenti elaborati :

- 1) planimetria in scala 1 : 2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione della fascia d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine.
- 2) Una sezione in scala 1 : 2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzi l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, le zona d'ombra e gli abitanti esistenti nel tragitto del fascio d'onda.
- 3) lo schema dell'antenna in scala 1 : 200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra.
- 4) Due sezioni ortogonali in scala 1 : 200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda.

I predetti impianti possono essere collocati in qualsiasi Z.T.O. del Comune con l'obbligo di osservare una distanza di almeno 200 metri dai centri abitati esistenti o previsti dal P.R.G. - Qualora nella zona radioattiva esistano case destinate ad abitazione fissa a distanza inferiore di 200 metri dall'impianto, l'intensità del campo elettrico non deve superare 20 V/mq e quella del campo magnetico 0,02 a/mq -

La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti esistenti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

ART. 58 - RECINZIONE DELLE AREEE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, reti-grigliati , ecc. che non possono avere uno zoccolo superiore ai 60 cm. L'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano di campagna per i confini interni, non ^{compreso lo zoccolo} può essere superiore/a mt. 1,50 (unoecinquanta).

per le siepi si fa riferimento alle norme del C.C.

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 3,00;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

ART. 59 - ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati in prossimità ed al servizio degli altri edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

ART. 60 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante .

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

ART. 61 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima di ml. 3,00 dal piano di campagna.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Nelle ristrutturazioni sono ammesse le scale esterne senza limiti di altezza, per comprovati motivi di utilità.

Sono altresì ammesse le scale esterne se previste da uno strumento urbanistico attuativo.

Le disposizioni contenute nei commi precedenti, non sono applicabili per quegli edifici che il P.R.G. ha individuato e per i quali è esclusa la possibilità di realizzare scale esterne.

ART. 62 - MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiede.

I proprietari devono curare la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, se non recintata per uso privato, deve essere sistemata con cura e spese del proprietario frontista in omogeneo all'area pubblica.

ART. 63 - PORTICI

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario. Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminati, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti all'uso pubblico.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore a ml. 2,40 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70.

ART. 64 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE

L'esecuzione di opere edilizie ed urbanistiche deve di regola at tenersi alle seguenti prescrizioni particolari.

- a) Tutti i materiali impiegati per la costruzione devono essere quelli tradizionali locali, quali: pietra, mattoni, cemento intonacato a rustico, legno trattato naturale e verniciato.
- b) La decorazione dei prospetti deve uniformarsi a quella degli edifici circostanti e dell'ambiente in cui sorge.
- c) Tutti i serramenti esterni devono essere di tipo alpino con oscuri in legno verniciati è vietato l'uso di persiane e di serramenti in alluminio.
- d) Le falde di copertura devono avere una pendenza non superiore al 45%. Il materiali di copertura devono uniformarsi a quelli tradizionali degli edifici circostanti.
- e) I parapetti di protezione dei poggiali, delle balconate, del le terrazze e dei portici devono essere realizzati in conformità alla tipologia tradizionale (legno, ferro, pietra).
- f) Tutti i muri di contenimento, di controripa o di scarpata o di eventuali altre opere di protezione devono essere realizza ti in pietrame del luogo o in calcestruzzo intonacato a rusti co.

Il manto erboso deve comunque essere ripristinato.

- g) Le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione e all'interno dei singoli lotti devono correre in condot ti sotterranei o su palificazione di sostegno in legno o cemento.
- h) Tutte le essenze erbose proprie di ogni lotto devono essere mantenute nei limiti consentiti dalle costruzioni.

i) E' consentito di derogare alle suddette prescrizioni solo in casi particolari di motivata necessità od opportunità.

Tali deroghe sono sempre comunque subordinate alla preventiva autorizzazione del Sindaco sentita la Commissione Edilizia.

TITOLO III°
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 65 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MANU-
MENTALE, ARCHEOLOGICO

Fatti salvi gli obblighi di Legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico- artistico ed archeologico, il Sindaco può richiedere il parere degli organi competenti (soprintendenza ai beni Architettonici, Regione) per tutte le opere soggette a concessioni ed autorizzazioni ricadenti:

- a) Nelle zone contigue a particolari connotati naturali del territorio, ancorchè non vincolate;
- b) Nelle zone contigue a preesistenze storico- artistico o archeologiche, ancorchè non vincolate..
- c) Devono comunque essere sempre rispettati i termini per il rilascio delle singole autorizzazione e concessioni.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, il Sindaco sentita la Commissione Edilizia può vietare l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti e sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi.

ART. 66 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO -
ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

ART. 67 - INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI
COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle Vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre in infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

ART. 68 - NUMERI CIVICI.

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità - agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede alla applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numera zione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

P A R T E T E R Z A

NORME IGIENICO-SANITARIE

E SUGLI SCARICHI

- 94 -

TITOLO I°
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. 69 - 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, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Resp. ^{Igiene Pubblica} Sett./dell'ULSS e dall'Ufficio Tecnico comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

ART. 70 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

ART. 71 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra devono essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 30 oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato: devono comunque essere adeguatamente isolati con idoneo materiale impermeabile, che nel caso di locali parzialmente interrati deve proseguire
oltre alla quota del terreno. fino a 50 cm.

ART. 72 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polvere, esalazioni, ecc. di varia natura, conformemente alla legge 13/7/1966 n. 615, ai relativi decreti di applicazione, alle seccessive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato e proseguire fino a superare il manto di copertura, ed essere comunque a distanza di almeno 5 metri da finestre su immobili contigui.

Il Sindaco fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO II°

FOGNATURE E SCARICHI

ART. 73 - FOGNATURE PRIVATE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla legge 10/5/76 n. 319, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale.

ART. 74 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.)

, è fatto divieto di immettere
direttamente acque usate per gli usi domestici, industriali, ecc.
diverse da quelle meteoriche.

ART. 75 - CONDOTTI CHIUSI

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi recapitate secondo le prescrizioni progettuali.

ART. 76 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In attesa di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia d'igiene, ai sensi della legge 10/5/1976 n. 319 successiva normativa di applicazione.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservando si l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 77-ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per le acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti, e qualità delle acque da immettere.

ART. 78 - FOGNATURE RESIDENZIALI

Va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale, o con un impianto terminale di depurazione;

l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla legge 10 Maggio 1976 n. 319, nonchè alle vigenti norme statali e regionali in materia. Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico - economici, l'allacciamento alla fognatura comunale, dovrà essere predisposta idonea depurazione (camera IMOF) al servizio di uno o più edifici, localizzati sia in zona di completamento che in quella di espansione, anche se all'interno di un piano attuativo, salvo l'eventuale obbligo di predisporre le tubazioni, qualora richieste dal Comune.

ART. 79 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattacabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone .

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il cui tratto terminale nel caso che sia fronteggiante spazi aperti al pubblico, deve essere costruito in ghisa o acciaio per un 'altezza non inferiore a ml 2.00; e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

Sono consentiti i doccioni quanto siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

ART. 80 - RIFIUTI SOLIDI URBANI

Le convivenze e i condomini con vano scala al servizio di due o più alloggi, devono disporre di contenitore con coperchio posto in prossimità dall'accesso alla strada ove riporre i sacchi a perdere contenenti i rifiuti.

Salvo che dal Comune non venga attuato un diverso sistema di raccolta.

TITOLO III°
REQUISITI INTERNI DEGLI AMBIENTI

ART. 81 - PARAMETRI ABITATIVI

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

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

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purchè abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 se per due persone.

ART. 82 - LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 8,00, con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,55 per locali di abitazione e ml. 2,40 per i locali accessori, ^{anche} salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali/in caso di svuotamento è consentita l'altezza preesistente;
- c) superficie di illuminazione ed aereazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento locale.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 2,80, salvo il caso di fabbricati preesistenti nei quali possono essere conservate le altezze in atto.

Nei negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente al negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Sono ammesse altezze inferiori, fino ad un minimo di ml. 2,20,

nel caso che, nell'ambito della stessa unità immobiliare (appartamento, negozio, ecc.) il volume a disposizione, diviso per la superficie coperta netta, dia l'altezza media eguale o superiore a ml. 2,55.

Inoltre nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.

ART. 83 - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE ABITAZIONI FRUENTI DI
CONTRIBUTO STATALE

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruenti di contributo dello Stato, ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457, devono avere le seguenti caratteristiche:

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

0424/780910

COMUNE DI CONCO (Vi)

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3243 del 12.01.1984 e successive varianti di cui alle D.G.R. n. 4613 del 12.10.1993 e n. 4633 del 09.12.1998

Adozione della variante parziale ai sensi dell'art. 50.4 L.R. 61/85, come modificato dalla L.R. 21/98, relativa alla modifica delle disposizioni del R.E.C. per l'inserimento della norma relativa al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Integrazione normativa - nuovo articolo -
come approvata dal Consiglio Comunale

Art. 84 bis - sottotetti esistenti

1-E' consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 purchè siano rispettati i seguenti parametri:

- $H_{med} = 2,20 m$
- a) l'altezza utile media di 2,20 metri, calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile; $2,160 mt.$
 - b) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

2-Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

3-Per l'illuminazione dei sottotetti è ammessa la realizzazione di lucernai e abbaini arretrati rispetto al filo esterno della parete del fabbricato, con larghezza esterna massima pari a metri 1,50. La somma della larghezza esterna dei singoli lucernai e/o abbaini non può superare il 40% della lunghezza della falda sulla quale insistono.

$m^2/10m^3$ 4-Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

5-In assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito, a giudizio dell'Amministrazione, previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi corrispondenti.

N. 5 del Registro

N. 499 di Prot. 71



COPIA

COMUNE DI CONCO

Provincia di Vicenza

Verbale di Deliberazione di CONSIGLIO COMUNALE

Sessione ordinaria Convocazione prima Seduta pubblica

L'anno duemila 2000 il giorno venticinque del mese di gennaio nella sala delle adunanze, convocato dal Sindaco, con invito n. 327 del 19.01.2000 recapitato ad ogni Consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale, presieduto dal Sig. Crestani Stefania - Sindaco e con la partecipazione del Segretario Comunale Sig. dr. Renato Graziani

Fatto appello risulta quanto segue:

	Presenti	Assenti
Crestani Stefania	x	
Cortese Rudy	x	
Girardi Gherardo	x	
Stefani Graziella	x	
Pilati Carlo	x	
Ciscato Maria Clara	x	
Pezzin Gianni	x	

	Presenti	Assenti
Fincati Attilio	x	
Dinale Alberto	x	
Trotto Roberto	x	
Ronzani Giuseppe	x	
Bagnara Romolo	x	
Pozza Danilo		x

Presenti n. 12

Assenti n. 1

Constatato legale il numero dei presenti, il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita a discutere sul seguente

OGGETTO

PIANO REGOLATORE GENERALE: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 50, 7° COMMA, L.R. 61/1985 RELATIVA AL RECUPERO DEI SOTTOTETTI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerato che la Regione Veneto in data 06.04.1999 ha promulgato la legge n. 12, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 32 del 09.04.1999, recante disposizioni per il "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" con l'obiettivo di ridurre l'utilizzazione edilizia del territorio e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico - sanitarie, riguardanti le condizioni di abitabilità, indicando dei limiti specifici di applicazione;

Rilevato che la Regione ha inoltre stabilito i termini entro cui i Comuni devono adeguare gli elaborati del piano regolatore generale alle nuove previsioni, di cui all'art. 2, richiamando la procedura semplificata di cui ai commi 6, 7, 8 dell'art. 50 della L.R. n. 61/85, come modificata dalla L.R. n. 21/98 e n. 7/99 ;

Vista la delibera di Consiglio n. 64 del 30.11.1999 con la quale veniva adottata la variante parziale ai sensi dell'art. 50 comma 4° della L.R. 61/85, come modificato dalla L.R. 21/98, relativa al recupero dei sottotetti;

Considerato che la variante adottata è stata depositata e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 2.12.1999 al 12.12.1999 e all'Albo Pretorio della Provincia dal 10.12.1999 al 20.12.1999 e che nei successivi 20 giorni non sono pervenute osservazioni od opposizioni;

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi i pareri favorevoli previsti dall'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n. 142;

Visti l'articolo n. 4 della L.R. n. 12/99 ed anche l'articolo n. 50 della L.R. n. 61/85;

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. di approvare la variante parziale, come da allegato alla presente, ai sensi dell'art. 50 comma 7° della Legge Regionale n. 61 del 27.06.1985 come sostituito dall'art. 1 della Legge Regionale n. 21 del 05.05.1998, integrato dalla L.R. n. 7/99;
2. di demandare all'Ufficio Tecnico la predisposizione degli atti e delle procedure pubblicazione previste dalla legge e per l'invio alla struttura regionale competente.



COMUNE DI CONCO (Vi)

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3243 del 12.01.1984 e successive varianti di cui alle D.G.R. n. 4613 del 12.10.1993 e n. 4633 del 09.12.1998

Adozione della variante parziale ai sensi dell'art. 50.4 L.R. 61/85, come modificato dalla L.R. 21/98, relativa alla modifica delle disposizioni del R.E.C. per l'inserimento della norma relativa al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Integrazione normativa - nuovo articolo -
come approvata dal Consiglio Comunale

Art. 84 bis - sottotetti esistenti

1-E' consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 purchè siano rispettati i seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di 2,20 metri, calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

2-Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonchè delle linee di pendenza delle falde.

3-Per l'illuminazione dei sottotetti è ammessa la realizzazione di lucernai e abbaini, arretrati rispetto al filo esterno della parete del fabbricato, con larghezza esterna massima pari a metri 1,50. La somma della larghezza esterna dei singoli lucernai e/o abbaini non può superare il 40% della lunghezza della falda sulla quale insistono.

4-Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

5-In assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito, a giudizio dell'Amministrazione, previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi corrispondenti.

Pareri ai sensi art. 53 Legge 142/1990

In ordine alla regolarità tecnica PARERE: FAVOREVOLE IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO F.to <u>dr. Renato Graziani</u>	In ordine alla regolarità contabile PARERE: FAVOREVOLE IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO F.to <u>/</u>
---	---

Si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi art. 55, comma 5, Legge 142/90.

IL RAGIONIERE

F.to /

Letto, confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Crestani Stefania

F.to dr. Renato Graziani

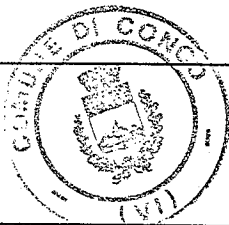
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Addi, 26.01.2000

IL FUNZIONARIO INCARICATO
F.to La Vigna Dr.ssa Raffaella

Per copia conforme all'originale.
Addi, 26.01.2000



IL FUNZIONARIO INCARICATO
La Vigna Dr.ssa Raffaella

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- ☒ è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi a partire dal 26.01.00
- ☐ è stata trasmessa al Prefetto in data _____
- ☐ è stata trasmessa al Co.Re.Co in data _____
- ☐ è stata sospesa/annullata con ordinanza Co.Re.Co., nr. _____ del _____
- ☐ controdeduzioni fornite con deliberazione/nota nr. _____ del _____
- ☒ è divenuta esecutiva in data 6.2.00

IL FUNZIONARIO INCARICATO
F.to La Vigna Dr.ssa Raffaella

ART. 84 - SOTTOTETTI E MANSARDE.

I sottotetti per essere adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente articolo punti a-b 82, ed essere opportunamente isolati termicamente.

Si considera abitabile la porzione di sottotetto avente una altezza media, riferita all'intera unità immobiliare, di mt. 2,40 a partire da un'altezza minima di mt. 1,50 ed ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima ecc.

Si considera agibile la porzione di sottotetto avente una altezza media di mt. 1,80 a partire da un'altezza minima di mt. 1,10.

ART. 85 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo n. 82, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la copertura del tetto per la aspirazione dei vapori di cottura, sostituibile con cappa chimica; un altro è necessario per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

ART. 86 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aereati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente ventilazione;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera;

Tutti i locali pubblici o di uso collettivo debbono essere muniti di ^{un adeguato numero di} servizi igienici/^{ciascuno} con superficie di almeno mq. 1,40, pavimento e pareti rivestiti di materiale lavabile fino all'altezza di ml. 2,00 e preceduto da antilitrina di almeno mq. 1,40.

ART. 87 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore di ml. 1,00 ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ed alloggi uni-bifamiliari è ammessa la larghezza minima di m. 0,90.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

In tutti i fabbricati con 4 o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore. Il vano ascensore attiguo a camere da letto, deve essere acusticamente isolato.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 0,90; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

In conformità all'art. 19 della legge 27 maggio 1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

ART. 88 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

ART. 89 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente articolo 71.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

T I T O L O I V °

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 90 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi ora;
- c) devono essere muniti come prescritto dalla legge di adeguato numero di uscita si sicurezza dotata di parte con apertura antipanico;
- d) per gli alberghi valgono le disposizioni del R.D. 24/5/25 n. 11 - 2 modificato con D.P.R. 30/12/70 n. 1437. Per le camere vengono richiamate le altezze minime previste per le abitazioni.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Inoltre, nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.

ART. 91 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi. Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo n. 87, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

ART. 92 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTO-
RIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, e alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari quando ne ricorrano le caratteristiche relative.

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, ecc. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

ART. 93 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 82 e seguenti. Sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso ricovero animali, fienile, granaio, e simili a condizione che siano introdotti accorgimenti tali da evitare ogni inconveniente di carattere igienico sanitario.

Non è comunque consentito destinare ad abitazione locali sovrastanti la stalla o in diretta comunicazione con la stessa.

ART. 94 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo e superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30 m. dalle abitazioni di altri proprietari.

Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 25 m. dalle abitazioni, e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 20 m. dalle strade, non minore di 50 m. dalle cisterne e prese di acqua potabile.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 73. Per gli allevamenti a carattere industriale si richiamano le disposizioni di cui all'art. 5 della L. Reg. n. 58 del 13/9/78.

P A R T E Q U A R T A

STABILITA' E SICUREZZA
DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 95 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

ART. 96 - MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.

ART. 97 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli stessi.

TITOLO II°

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

ART. 98 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COM-
BUSTIBILI ED INFIAMMABILI.

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale VV.FF., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

ART. 99 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

ART. 100 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

- Preventivo nella osta dei Vigili del Fuoco.

E' richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco da esibirsi prima dell'inizio dei lavori, per i seguenti edifici ed impianti:

- a) alberghi;
- b) edifici industriali ed artigianali, nei casi previsti dalla legge
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici a struttura metallica;
- f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq.; (o con più di nove posti macchine);
- g) impianti termici di potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano - G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
 - riscaldamento ambienti;
 - produzione acqua calda per edifici civili;
 - cucine e lavaggio stoviglie;
 - sterilizzazione e disinfezione mediche;
 - lavaggio biancheria e simili;
 - distribuzione rifiuti (inceneritori);
 - forni di pane e forni di altri laboratori artigiani;
- h) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (Cat. C) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiori a 24 m. e aventi corsa superiore a 20 m.

- Collaudi dei Vigili del Fuoco.

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibi-

lità degli edifici e degli impianti di cui al precedente articolo è richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

- Imprese ed attività soggette alle norme di prevenzione incendi ed al controllo da parte dei Vigili del Fuoco.

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono determinate con le tabelle A e B annesse al D.P.R. 26.5.1959 n. 689. Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella legge 26.7.1965 n. 966.

- Particolari Norme di Legge o di buona Tecnica:

1) Alberghi e pensioni.

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n. 27030/4122 del 21.10.1974.

2) Autorimesse.

Devono essere applicate le norme di cui al D.M.31.7.1934, con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero dell'Interno D.G.S.A. n. 119 del 14.11.1967.

3) Impianti termici.

Gli impianti termici di cui al punto g) che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamenti come appresso indicato:

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'Interno n. 73 del 29.7.1971;
- impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) Circolare del Ministero dell'Interno n. 68 del

25.11.1969;

- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.)
Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n. 412/4183
del 6.2.1975.

4) Rete idrica antincendio.

In linea di massima l'impianto antincendio dovrà essere costituito da una rete di tubazione di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protetta contro il gelo e concepita in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca.

Gli idranti UNI 45 - 70 mm., muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

5) Impianti elettrici.

La legge 1.3.1968 n. 186 "Disposizioni concernenti . . . (omissis) le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (Norme CEI).

6) Impianti per l'impiego del gas combustibile.

La legge del 6.12.1971 n. 1083 "Norme per la sicurezza dello impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le Norme dello Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e del Commercio.

ART. 101 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE.

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca dalla rete di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere protette con materiali resistenti al fuoco.

ART. 102 - USO DI GAS IN CONTENITORI

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati preferibilmente in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

TITOLO III°

CONTROLLO ENERGETICO - RISCALDAMENTO

ART. 103 - NORME GENERALI

Ai fini del riscaldamento invernale devono essere osservate le disposizioni contenute nella Legge n. 373 del 30.4.1976, D.P.R. 28.6.1977 n. 1052, al DM 10.3.1977 ed ogni altra norma vigente in materia.

ART. 104 - APERTURE VETRATE

La superficie delle vetrate, dovrà essere ridotta in modo da coterperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

ART. 105 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI

La composizione dell'edificio (in pianta ed in elevazione) deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne a parità di volume.

ART. 106 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI

Ai fini del contenimento delle variazioni di temperatura le pareti verticali opache dovranno avere un peso di almeno 85 Kg/mq.

ART. 107 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA

Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna tranne che nel caso di sistemi che non ne permettono l'installazione. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

T I T O L O I V°.

NORME TECNOLOGICHE

ART. 108 - NORME GENERALI

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

Essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perchè siano conseguiti gli obbiettivi stabiliti dal comma precedente.

I detti requisiti sono:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- ecologici.

Si danno per ogni requisito norme generali alle quali devono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, per gli edifici sperimentali, e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito del-

le opere previste, per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

ART. 109 - TERMINOLOGIA

I termini più ricorrenti e le definizioni ad essi attinenti vengono così riassunte:

- locale: spazio di volume determinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali contigui, mediante parete.
- parete: concreta separazione di un locale dall'ambiente esterno o da un altro locale contiguo; solitamente la parete ha uno spessore determinato od è delimitata da due superfici parallele, aventi un'area determinata, l'una interna rivolta verso il locale e l'altra esterna rivolta verso l'ambiente esterno o verso un locale contiguo.
- livello sonoro: livello di pressione sonora in un punto determinato, ponderato in funzione della frequenza.
- isolamento acustico fra due locali: differenza tra il livello di pressione sonora nel locale in cui vi è la sorgente sonora ed il livello di pressione sonora nel locale disturbato aventi in comune la parete in prova.
- coefficiente di ricambio: rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo.
- coefficiente volumico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali: fabbisogno di calore di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario e alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

ART. 110 - REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in generale secondo la Legislazione vigente, in particolare quella relativa alla sicurezza del lavoro e all'igiene del lavoro.

Per gli impianti elettrici, telecomunicazioni, ecc., si deve far riferimento alle norme C.E.I.

Inoltre gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, nei mesi freddi temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi; e almeno concepiti e realizzati in modo che non vengano superate in ogni locale, nei mesi caldi, le massime temperature dell'aria e delle superfici interne ed eventualmente esterne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

Gli edifici, nei quali sono installati impianti che non consentono il benessere termico delle persone, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire almeno la salvaguardia della parità del bilancio termico delle medesime o nei posti di lavoro o, qualora non dovesse essere possibile, in appositi locali a questi adiacenti.

La temperatura superficiale interna delle parti riscaldate delle pareti e quella dei corpi scaldanti non devono superare i valori compatibili con il benessere delle persone.

Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si devono avere condensazioni e tracce di acqua permanenti.

La temperatura risultante secca degli alloggi non deve essere inferiore a 18°C., allorchè la temperatura esterna è pari a 5° C.

La temperatura superficiale interna delle parti opache delle pareti degli alloggi non deve essere in alcun punto inferiore alla temperatura dell'aria, diminuita di 6° C., nei mesi freddi. La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi e in ogni loro locale.

La velocità dell'aria nella zona dei locali occupati dalle persone, a serramenti chiusi, non deve eccedere i seguenti valori:

- 0,25 m/sec., se i locali non sono destinati ad attività industriali;
- da 0,25 m/sec. a 0,50 m/sec., se i locali sono destinati ad attività e permanenza delle persone;

negli ambienti condizionati devono essere mantenute condizioni di temperatura e di umidità relativa, compatibili con il benessere termico delle persone qualora sia prevista la permanenza fissa delle medesime.

ART. 111 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI.

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locali si abbiano condizioni di illuminazione adeguate all'impegno visivo richiesto e compatibile con il benessere delle persone.

L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale e indiretta oppure di illuminazione diurna artificiale:

- a) i locali destinati a uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purchè delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad $1/3$ delle medesime;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) i locali destinati a servizi igienici; le cabine di cottura di superficie inferiore a 4,00 mq. ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) i locali non destinati alla permanenza di persone.

Le pareti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere progettate e posizionate in modo da permettere l'illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana".

Le pareti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere aree inferiori a $1/8$ del piano di calpestio dei locali medesimi.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento, sia parziale che totale.

ART. 112 - REQUISITI ACUSTICI

La progettazione riguardante sia l'edilizia civile che industriale deve prevedere l'impiego di materiali e di tecniche costruttive tali da limitare per quanto possibile la produzione e la propagazione di rumori.

In particolare gli impianti e condotte possono essere sorgente di suoni devono essere isolati con adeguato materiale fonoassorbente dalle rimanenti strutture edilizie. I muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni; nei piani di calpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente per qualità e quantità sufficiente ad evitare disturbi alle sottostanti unità abitative.

Negli insediamenti produttivi, la struttura, il pavimento e le basi delle macchine devono essere scelti in modo che tutte le sorgenti sonore possano essere dotate di valido isolamento dalle vibrazioni; le parti dell'edificio dove sono installate attrezzature che producono vibrazioni devono essere isolate dalle rimanenti parti con appositi giunti di connessione.

Le aree ove sono installati macchinari rumorosi devono essere possibilmente separate dalle altre con pannelli fonoassorbenti ; i soffitti e murature rivestiti di materiale idoneo ad assorbire i rumori dall'esterno.

Il Sindaco, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e delle ULLS, può imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione o la propagazione dei suoni e nei casi in cui l'intensità del rumore o delle vibrazioni eccede i limiti di normale tollerabilità o comunque quelli fissati in norme di legge o regolamentari può revocare il permesso di agibilità o abitabilità".

ART. 113 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locali non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

I locali destinati a servizi igienici, cabine di cottura qualora gli stessi non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata meccanica della aria.

Negli alloggi tale espulsione potrà avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I servizi, le cucine, ecc. nei quali è prevista la espulsione forzata dovranno avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

Gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e vasca o piatto doccia.

Gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione nei locali di servizio, e la mutua diffusione in questi ultimi delle esalazioni in essi prodotte.

I materiali impiegati negli alloggi non devono emettere, nè poter immettere odori ed esalazioni.

ART. 114 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, assicurino il benessere delle persone e i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza, alle loro attività.

Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione.

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione e i punti di utilizzazione medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazioni nè l'eccesso di animali e di insetti indesiderati, negli edifici e nei loro locali.

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;

Le acque usate e i liquami dovranno essere immessi nei collettori urbani attraverso eventuali forme di depurazione se richieste.

Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani.

Gli alloggi devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
- espulsione di gas combustibili.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi devono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

ART. 115 -- REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'

Gli arredi devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali agevolmente e attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici devono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte.

La manutenzione e la eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici, o di parti dei medesimi elementi, devono poter essere facilmente effettuate.

Gli edifici e i loro componenti costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire deformazioni che siano compatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

Gli impianti di cui all'articolo precedente devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

ART. 116 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici e i depositi di combustibile devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.

ART. 117 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

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

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare la acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

ART. 118 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter subire, per effetto di trattamenti di disinfezione e disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti e le loro superfici interne devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni e il loro decoro.

ART. 119 - REQUISITI ECOLOGICI.

Gli edifici e i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modi che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella accezione più lata, vengano contenuti al massimo.

T I T O L O V °

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.

ART. 120 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cosa, ed attuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in sfregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

ART. 121 - SCAVI E DEMOLIZIONI.

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali devono pertanto essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere vietato il polverio.

ART. 122 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

ART. 123 - NORME ABROGATE

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si intende abrogata ogni eventuale norma contenuta in altri Regolamenti comunali in contrasto con le presenti disposizioni o che disciplina diversamente la stessa materia.

ART. 124 - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

ART. 125 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge Comunale e Provinciale.

I N D I C E

PARTE I° - NORME GENERALI E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Titolo 1° - Natura e finalità del Regolamento Edilizio

art. 1
art. 2
art. 3

Titolo 2° - Obbligo di concessione o autorizzazione

art. 4
art. 14

Titolo 3° - Procedura per il Rilascio di concessione o autorizzazione

art. 15
art. 24

Titolo 4° - Onerosità delle concessioni

art. 25
art. 30

Titolo 5° - Validità - decadenza - annullamento delle concessioni o autorizzazioni

art. 31
art. 33

Titolo 6° - Inizio di esecuzione dei lavori - Collaudo e abitabilità

art. 34
art. 42

Titolo 7° - Controlli e provvedimenti repressivi

art. 43
art. 45

Titolo 8° - Commissione Edilizia

art. 46
art. 48

PARTE II° - NORME SULLA EDIFICAZIONE E SPAZI SCOPERTI

Titolo 1° - Caratteristiche edilizie

art. 49

art. 52

Titolo 2° - Aspetto esterno degli edifici e spazi scoperti

art. 53

art. 64

Titolo 3° - Prescrizioni di carattere speciale

art. 65

art. 68

PARTE III° - NORME IGIENICO SANITARIE E SUGLI SCARICHI

Titolo 1° - Prescrizioni igienico - costruttive

art. 69

art. 72

Titolo 2° - Fognature e scarichi

art. 73

art. 80

Titolo 3° - Requisiti interni degli ambienti

art. 81

art. 89

Titolo 4° - Costruzioni a speciale destinazione

art. 90

art. 94

PARTE IV° - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Titolo 1° - Norme di buona costruzione

art. 95

art. 97

Titolo 2° - Prevenzione dai pericoli di incendio

art. 98

art. 102

Titolo 3° - Controllo energetico - Riscaldamento

art. 103

art. 107

Titolo 4° - Norme tecnologiche

art. 108

art. 119

Titolo 5° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

art. 120

art. 121

art. 122

art. 123

art. 124

art. 125