

APPROVATO CON DECRETO P. E. R.
N° 493 del 12/6/89

**COMUNE DI
ACQUARO**

(PROV. DI CZ)

**REGOLAMENTO
EDILIZIO**

DATA: 15 FEB. 1986

AGGIORNAMENTI:

I REDATTORI: ARCH. MARISA GIGLIOTTI

M. Gigliotti

ING. BERNARDO SGROMO

B. Sgromo

SEGRETERIA COMUNALE



**Il. SEGRETERIA
(Prof. Romano)**

controllo di cui all'art. 8 del presente regolamento, il Sindaco ritenga che gli stessi non rechino pregiudizio all'igiene pubblica e del suolo, all'incolumità delle persone ovvero all'ambiente.

Art. 27 - Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi ed, in genere, i complessi alberati di valore ambientale ed ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti.

La sostituzione di piante di alto fusto deve essere autorizzata.

L'abbattimento o il danneggiamento fraudolento di alberi viene perseguito ai sensi di legge.

L'Amministrazione comunale può collocare i suddetti oggetti di arredo urbano sulle aree e sulle costruzioni private.

In tale ipotesi, i proprietari non si possono, salvo il ricorso alle tutele di legge, opporre alla loro installazione e non hanno diritto ad indennizzo alcuno.

All'Amministrazione comunale deve essere permessa la attività di manutenzione.

I proprietari, nel caso di cui al III comma del presente articolo, hanno l'obbligo di non riuscire ovvero di non occultare alla pubblica vista i richiamati elementi di arredo urbano e sono tenuti alle spese di ripristino qualora questi ultimi siano stati, per cause a loro imputabili, distrutti, danneggiati o riportati.

Art. 93 - Manutenzione

Il Sindaco può imporre l'esecuzione delle riparazioni e delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni.

Qualora vengono rilevati abusi o colpevoli trascuratezze, il Sindaco, su parere della Commissione edilizia, ordina rinnovamenti, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro, del buon ordine e della pubblica incolumità.

In caso di rifiuto o di inadempimento il Sindaco provvede d'ufficio alle opere necessarie; le spese sono a carico del soggetto tenuto all'esecuzione delle medesime.

CAPO III:

Uscite dai locali interrati e seminterrati ed uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppantisi a livello del piano cantinato

Art. 94 - Uscite dai locali interrati e seminterrati

Le uscite dai locali interrati e seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in zone di pista orizzontali.

Tra il punto di inizio di dette zone ed il fino interno del marciapiede deve esservi una distanza pari ad almeno ml. 2,50.

Dette uscite debbono distare almeno ml. 10 dalle uscite pedonali delle costruzioni destinate ad uso pubblico.

Art. 95 - Uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppantesi a livello del piano cantinato

Le uscite dagli spazi di cui alla rubrica del presente articolo devono avere i requisiti di cui al precedente articolo.

CAPO IV:

Depositi scoperti e zone verdi e parchi

Art. 96 - Depositi scoperti

I depositi scoperti sono vietati nelle zone residenziali.

I depositi scoperti sono ammessi, invece, nelle zone destinate ad insediamenti produttivi purché sentiti gli organi di

Tale divieto vale anche per gli agggetti di tipo mobile o provvisorio.

La realizzazione di balconi, pensiline ed inserme a bandiera è consentita solo a quote pari o superiori a ml. 3,50 sul livello del marciapiede.

Nel caso di cui al comma precedente, gli agggetti non possono avere una sporgenza superiore a ml. 1,10, ovvero superiore alla larghezza del marciapiede sottostante, qualora quest'ultimo risulti inferiore a ml. 1,20.

Le tende ed i tendoni proteggenti superfici finestrate e porte che si affacciano su spazi pubblici possono avere una sporgenza pari a quella del marciapiede diminuita di cm. 40 e non possono, in alcuna parte, essere ad una altezza inferiore a ml. 1,10 dal livello del marciapiede sottostante.

Art. 88 - Coperture

Le coperture ed i volumi tecnici sporgenti da queste devono essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.

Dette coperture devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche in conformità a quanto stabilito dall'art. 56 del presente regolamento.

Le coperture devono, altresì, essere completate con camini - le parti delle canne fumarie di cui all'art. 62 del presente regolamento emergenti dalle coperture stesse - i quali devono avere adeguate dimensioni ed altezza media non superiore a ml. 1,60.

Art. 89 - Intercapedini

L'Amministrazione comunale può concedere l'uso di strisce di terrene pubblico per la creazione di intercapedini, da realizzarsi a norma del precedente art. 79.

Art. 90 - Mostre e vetrine

Le mostre e le vetrine sono parti integranti delle facciate delle costruzioni e devono, pertanto, essere considerate, ad ogni effetto, elementi architettonici.

CAPO II:

Decoro generale, arredo urbano e manutenzione

Art. 91 - Decoro generale

Tutte le costruzioni, gli impianti tecnologici e parti di questi visibili all'esterno devono rispondere a requisiti di ordine e decoro e non devono recare disturbo e confusione visiva.

Art. 92 - Elementi di arredo urbano

Elementi di arredo urbano, ai fini presenti, sono i dispositivi per la segnaletica stradale ed urbana, gli strumenti pubblicitari di qualsiasi genere, le indicazioni turistiche e i numeri civici.

Detti elementi devono essere progettati e realizzati in modo da rispondere a requisiti di uniformità, di ordine e di decoro,

a presentazione del progetto esecutivo degli impianti adottati, firmato da un ingegnere.

TITOLO XI

PRESCRIZIONI VARIETÀ SULLE COSTRUZIONI

CAPITOLO II

Zoccolature, recinzioni, marciapiedi, protezioni, elementi aggettanti, coperture, intercapedini, mostre e vetrine

t. 82 - Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare zoccolatura, che le rendono resistenti all'usura e all'umidità.

Su parere della Commissione edilizia possono essere imposte zoccolature o rivestimenti speciali, quando esigenze tecniche, architettoniche ed ambientali lo richiedano.

t. 84 - Recinzioni

Le aree prospicienti strade o spazi pubblici possono essere recintate con muretto in calcestruzzo armato "faccia vista" d'altezza non superiore a m 0,60 e soprastante ringhiera in ferro per un'altezza non superiore a 2,00 metri.

La barriera metallica può essere sostituita da siepe piante sempre verdi.

Dette recinzioni devono avere una forma semplice, devono essere intonate all'ambiente e non devono costituire pregiudizio alla visibilità per la circolazione.

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesso recinzioni in muratura o in rete metallica di un'altezza massima di ml. 2, purché ne venga riconosciuta sia la compatibilità con l'ambiente sia la necessità.

t. 85 - Marciapiedi

I marciapiedi e gli spazi di pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiali idonei, secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale.

Gli spazi di pubblico passaggio devono altresì essere dotati di impianto di illuminazione, secondo le direttive dell'Ufficio tecnico comunale.

t. 86 - Protezioni

Gli spazi ed i luoghi accessibili, sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto alle aree circostanti, devono essere dotati di elementi di riparo e protezioni, realizzati nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

t. 87 - Elementi aggettanti

Nessuna costruzione può presentare, a quote inferiori a m. 3,50 dal livello del marciapiede, aggetti di sporgenza superiore a cm. 10.

uguale o maggiore a ml. 1,20.

Le murature perimetrali devono, altresì, essere dotate di intercapedine di larghezza pari ad 1/3 dell'ampiezza e con cunette scolante più bassa del pavimento interno.

Quest'ultimo deve posare su un vespaio areato, di spessore uguale o maggiore di cm. 20, mentre la falda freatica e la quota di massima piena della fognatura deve risultare inferiore al piano di posa del vespaiio.

Art. 80 - Vani sottotetto

I vani sottotetto si dividono in abitabili e non abitabili.

Art. 80 bis - Vani sottotetto abitabili

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti nelle sezioni I, III, IV, V del capo I del presente titolo.

Le superfici utili ed i volumi di detti locali vanno computati nel calcolo della superficie utile (SU) e del volume (V) dell'edificio.

Art. 80 ter - Vani sottotetto non abitabili

Sono non abitabili i vani sottotetto con altezza media inferiore a ml. 2,70, ai sensi dell'art. I D.H. 5/7/1975, ovvero a ml. 2,55, giusta l'art. I del medesimo D.H. 5/7/1975.

Detti vani devono, inoltre, essere illuminati mediante lucernai aventi dimensione massima di mq. 0,4, nella misura di 0,4 mq. di superficie trasparente per ogni 20 mq. di pavimento.

In ogni caso, i vani sottotetto aventi altezza superiore ai limiti di cui al I comma del presente articolo saranno considerati ai fini del calcolo della superficie utile (SU) e del volume (V).

Art. 81 - Locali per il gioco dei bambini

Gli edifici residenziali con un numero di appartamenti superiori a 4, devono essere provvisti di un locale destinato a gioco bimbi.

Detto locale deve avere una superficie netta minima di mq. 20 aumentata di mq. 2 per ogni appartamento in più fino a 12 e di 1 mq. per ogni appartamento oltre i 12.

Detto locale deve, altresì, avere altezza minima di ml. 2,40 e rapporto minimo di illuminazione e di areazione pari a 1/8.

La sua superficie lorda non viene computata ai fini del calcolo della superficie utile dell'edificio.

Art. 82 - Impianti speciali

Qualora sia prevista l'installazione di impianti di area zione o di condizionamento dell'aria, tra i documenti a corredo della richiesta di concessione edilizia di cui all'art. 6, II comma, del presente regolamento deve essere compreso uno schema di principio degli impianti adottati, unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dei medesimi.

Su tali schemi dovrà essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al

Sez. III:

Caratteristiche dei locali S

Art. 74 - Finestre: areazione

I locali di categoria S possono essere illuminati ed aereati mediante finestre (luce e velute) apribili su cavedi o spazi equiparabili a questi ultimi, fatta eccezione per le centrali termiche.

Dette 1^a e 1^o possono essere anche ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

Il rapporto tra superficie finestrata ed in pianta non deve essere minore di 1/12, così come prescritto dal D.M. 5/7/1975 (15).

Le finestre non possono, in ogni caso, avere una superficie inferiore a ml. 600.

Art. 75 - Dimensioni minime

I locali S devono rispettare le dimensioni minime stabilite dai regolamenti specifici.

In qualunque ipotesi l'altezza minima non potrà essere inferiore a ml. 2,40.

Sez. IV:

Caratteristiche dei locali S1

Art. 76 - Accesso dei locali di tipo A

I locali di categoria S1 possono avere accesso diretto ai locali A solo attraverso disimpegno.

Qualora l'unità edilizia (appartamento, uffici, alberghi ecc.) abbia più servizi igienici, almeno uno deve avere le caratteristiche di cui al I comma del presente articolo, mentre i rimanenti possono avere l'accesso diretto dai locali cui sono pertinenti.

Sez. V

Caratteristiche dei locali S2 ed S3

Art. 77 - Locali di categoria S2

Fermo quanto stabilito nella sez. III del capo I del presente titolo, i locali S2 di cui alla lett. g) del II comma dell'art. 68 dovranno essere progettati nel rispetto dei regolamenti specifici di ogni tipo di allevamento.

Art. 78 - Locali di categoria S3

I locali S3 possono essere senza aria e luce diretta.

Sez. VI

Locali e spazi particolari

Art. 79 - Piani seminterrati

I locali seminterrati possono essere utilizzati come le ali di categoria A2, purché il dislivello medio tra il soffitto e il marciapiede esterno e il profilo del terreno circostante sia

Sez. I

Caratteristiche dei locali A1

t. 69 - Finestre

Tutti i locali di categoria A1 devono ricevere luce e aria diretta da spazi liberi esterni.

Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici finestrate e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8, così come prescritto dal D.M. 5/7/1975.

Ai fini presenti si considerano superfici finestrate tutte le superfici vetrate apribili sull'esterno.

t. 70 - Dimensioni minime

I locali A1, ai sensi del D.M. 5/7/1975 le seguenti dimensioni minime:

altezza: ml. 2,70;

superficie: mq. 9;

L'altezza minima, nel caso di soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media minima con un minimo assoluto di ml. 2,20.

L'altezza minima nelle zone montane al di sopra dei 1000 metri può essere ridotta, tenute conto delle condizioni climatiche locali e della tipologia edilizia del luogo, a ml. 2,55, fermo restando quanto fissato nel comma precedente.

t. 71 - Locali adibiti a cucina

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5 con il lato minore uguale o maggiore di ml. 1,6.

Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestratura oppria, con volume massimo di mc. 15, quando siano adiacenti ad soggiorno o ad una sala da pranzo aventi un volume minimo di 30 e purché non risultino da queste divise con pareti fisse.

t. 72 - Dimensioni degli alloggi monostanza

Fermo restando le disposizioni contenute negli artt. che eccezion fatta, le dimensioni minime per gli alloggi monostanza sono fissate, ai sensi dell'art. 3 D.M. 5/7/1975

- monostanza per una persona: mq. 28;

- monostanza per due persone: mq. 38

Sez. II

Caratteristiche dei locali A2

t. 73 - Caratteristiche dei locali A2

Fermo restando quanto stabilito nella Sez. I del presente capo per ciò che riguarda le finestre e le dimensioni planimetriche, l'altezza minima dei locali di tipo A2 è di ml. 3,30.

TITOLO X

CARATTERISTICHE EDILIZIE

CAPO I:

Tipologie edilizie

Art. 66 - Locali di abitazione

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.

Art. 67 - Classificazione

I locali di cui all'articolo precedente sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie: A1 e A2.
La categoria A1 comprende:

- a - soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b - alloggi monostanza;
- c - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- b - laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e - magazzini, depositi e archivi.

Art. 68 - Locali accessori

I locali accessori sono di tre tipi: S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a - scale che collegano più di due piani;
- b - corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 m. di lunghezza;
- c - magazzini e depositi in genere;
- d - autorimesse di solo posteggio;
- e - sale di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f - lavanderia, stenditori e legnaie;
- g - stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a - disimpegni inferiori a 12 mq;
- b - ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.

TITOLO IX

RINVIO A LEGGI SPECIALI

65 - Normative speciali

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione del costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione e degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente si rinvia alle relative normative - leggi e regolamenti - vigenti.

L'attività edilizia, è, altresì, soggetta alle leggi speciali riguardanti le tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

Quest'ultima deve giungere al tetto e deve essere dimensionata in modo da assicurare almeno cinque ricambi d'aria al l'ora.

CAPO VII

Rifornimento idrico

Art. 6^b - Rifornimento idrico

Tutte le costruzioni devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficio sanitarie.

La rete idrica deve essere progettata in maniera da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali abitabili e del numero degli abitanti, secondo le disposizioni normative vigenti.

CAPITOLO IV:

Raccolta e scarico dei rifiuti solidi

Art. 60 - Raccolta dei rifiuti solidi

Tutte le costruzioni devono essere provviste di un deposito per i rifiuti solidi dimensionato in ragione delle caratteristiche - volumetriche e funzionali - delle costruzioni medesime.

Detto deposito, se collocato all'interno della costruzione, deve essere dotato di accesso e di illuminazione diretta nonché di un sistema di ventilazione realizzato mediante tubazione - di sezione non inferiore a cmq. 250 - con sbocco sulla sommità del tetto.

Qualora il deposito di cui al I comma del presente articolo sia ubicato all'esterno della costruzione, il ricambio dell'aria dovrà essere assicurato da una griglia con sezione di almeno cmq. 2000.

Detta griglia deve avere comunicazione diretta con lo esterno.

In ogni caso, il deposito deve avere pareti adeguatamente impermeabilizzate e deve essere munito di presa di acqua e di scarico sifonato.

Volumetria superiore a m³ 4000. (quattromila)

PER IL SINDACO
(Prof. Rocco ROTURA)

CAPITOLO VI:

Impianti igienico-sanitari

IL SEGRETARIO COMUNALE

Art. 61 - Dotazione minima degli alloggi

In ogni alloggio deve esservi un locale di categoria S1, di cui all'art. 68 del presente regolamento, destinato a camera da bagno e dotato almeno di un water-closed, di un bidet, di un lavabo, di una doccia o di una vasca da bagno.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

CAPITOLO VII:

Impianti di smaltimento dei fumi

Art. 62 - Canne fumarie

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno una canna fumaria opportunamente dimensionata in funzione dell'altezza della costruzione.

Art. 63 - Tubazioni di sfogo

Ogni locale di categoria A1, individuato ai sensi dell'art. 67 del presente regolamento, destinato a cucina e tutti i locali di categoria S1 di cui allo stesso art. 68 debbono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico alla sommità del tetto.

Le camere oscure, i laboratori scientifici nonché le autorimesse a più posti macchina debbono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione.

vasche da bagno, docce, bidets e di ogni altro accessorio svolgente analoga funzione sia le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- e - acque luride:
sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- d - acque inquinanti:
sono quelle che tali sono considerate dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

Sez. III

Modalità di scarico delle acque

Art. 56 - Scarico delle acque meteoriche

Per il deflusso delle acque di cui alla lettera a) del precedente articolo deve essere prevista una apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque può essere realizzate solo mediante un sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posta all'esterno della costruzione.

Art. 57 - Scarico delle acque nere

Per il deflusso delle acque descritte nella lettera b) del precedente articolo 55 deve prevedersi la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistemi di aerazione.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Per il collegamento allo scarico generale delle acque vale quanto previsto nel II comma dell'articolo precedente.

Art. 58 - Scarico delle acque luride

Le acque di cui alla lettera c) dell'art. 55, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati per difficoltà di smaltimento, o altra ragione, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione ed in specie della volume abitativa.

Detta fossa biologica deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere posta all'esterno della costruzione e ad una distanza non minore di ml. 1 dalle murature perimetrali. Non sono ammessi pozzi neri perdenti.

Per l'allacciamento allo scarico generale delle acque valgono le disposizioni del II comma dell'art. 56.

Art. 59 - Scarico delle acque inquinanti

Per le acque di cui alla lettera d) dell'art. 55 vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

sere isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime.

L'impermeabilizzazione deve essere ottenuta con l'impiego di stratificazioni impermeabili multiple o mediante l'uso di lamine impermeabili continue.

Art. 52 - Impermeabilizzazione delle coperture piane

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata con l'impiego di stratificazioni impermeabili o lamini impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Sez. III:

Isolamento termico

Art. 53 - Rinvio alle disposizioni normative vigenti

Tutte le costruzioni o le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, ai sensi dell'art. 66 del presente regolamento, nelle categorie A ed S1, debbono presentare un coefficiente di trasmissione totale e globale tale da assicurare a detti locali una temperatura compresa tra i 18° e i 20° C, così come dispeso dall'art. 4 del D.M. 5/7/75.

Sez. IIII:

Isolamento sonoro

Art. 54 - Isolamento sonoro

Per tutti i locali di categoria A1, A2, S1 e S2 così come individuati dagli artt. 67 e 68 del presente regolamento, devono essere previsti sistemi di isolamento sonoro, idonei ed adeguati alle caratteristiche e alle destinazioni proprie dei suddetti locali.

Per le soglie di rumorosità vale quanto dispeso dalle normative vigenti: in ogni caso, ogni componente strutturale della costruzione non deve ammettere, per frequenza tra i 100 ed i 1300 Hz, livelli di rumorosità superiori a 70 db.

CAPO IIII:

Scarico delle acque

Sez. I:

Disposizioni generali

Art. 55 - Classificazione delle acque

AI fini del presente regolamento, le acque vanno distinte nelle seguenti categorie:

a - acque meteoriche;

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dal scioglimento delle nevi;

b - acque nere;

comprendono sia le acque degli scarichi di lavandini, lavelli,

TITOLO VIII

PRESCRIZIONI IGIENICHE NELLE COSTRUZIONI

CAPO I:

Disposizioni generali

Art. 46 - Normativa igienico-sanitaria: rinvio

Resta fermo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia igienico-sanitaria.

Art. 47 - Fondazioni su suoli insalubri

Le fondazioni su suoli che siano stati usati come depositi di immondizie; di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri e che siano, quindi, inquinati non sono consentite se non quando tali materie nocive non siano state completamente rimosse ed il sottosuolo non sia stato bonificato.

Art. 48 - Orientamento delle costruzioni

Le costruzioni devono essere progettate e posizionate in modo che risulti massimo l'utilizzo del soleggiamento e della vista libera sul territorio.

CAPO II:

Disposizioni sugli isolamenti

Sez. I

Misure contro l'umidità

Art. 49 - Isolamento dall'umidità

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro e alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

Art. 50 - Misure contro l'umidità del suolo: pavimenti

I locali di categoria A1 e S1 di cui agli artt. 67 e 68 del presente regolamento, realizzati al piano terreno, devono appoggiare su un solaio staccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata di spessore uguale o maggiore di cm. 30.

I pavimenti dei locali di categoria A2 di cui all'art. 67 del presente regolamento, seminterrati o situati al piano terreno debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie anche se appoggiati a vespaio.

Dette impermeabilizzazioni saranno realizzate secondo le moderne tecniche, utilizzando stratificazioni impermeabili o laminae impermeabili continue.

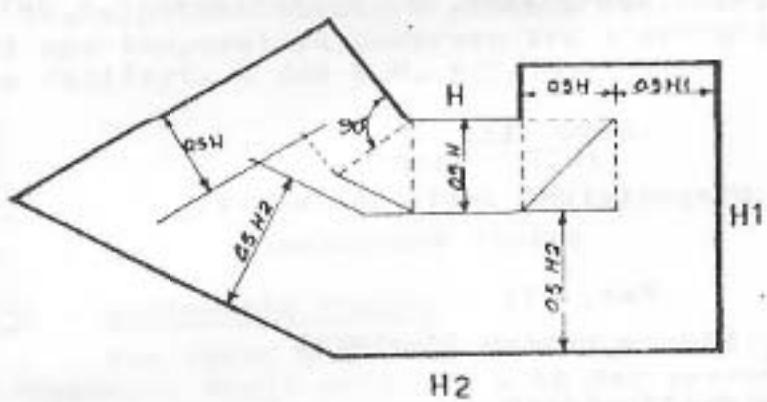
Tutte le murature di una costruzione debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Art. 51 - Misure contro l'umidità del suolo: murature

Tutte le murature esterne di una costruzione, fermo restando quanto disposto dal comma precedente, devono, altresì, es-

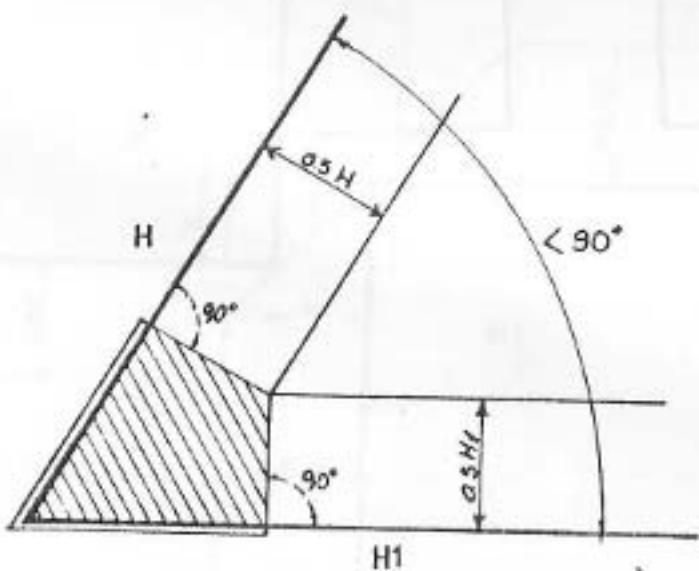
Un esempio

esempio di dimensionamento dei cortili interni in caso di costruzioni chiuse.



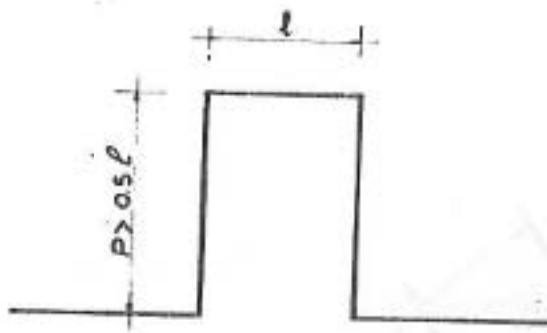
Schema interpretativo dell'art. 45, V comma

- Esempio di profili planimetrici che ammettono in parte di essi - vedere zona tratteggiata - solo aperture per i locali di tipo S ed S2

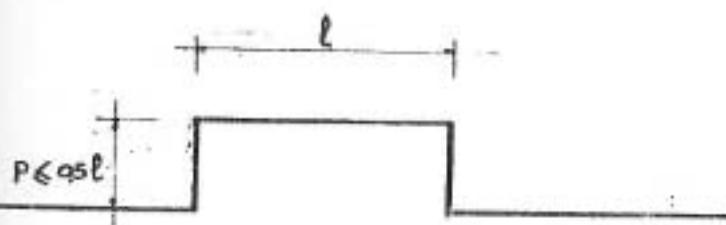


Schema interpretativo dell'art. 45, IV comma

- Ipotesi in cui la distanza va rispettata

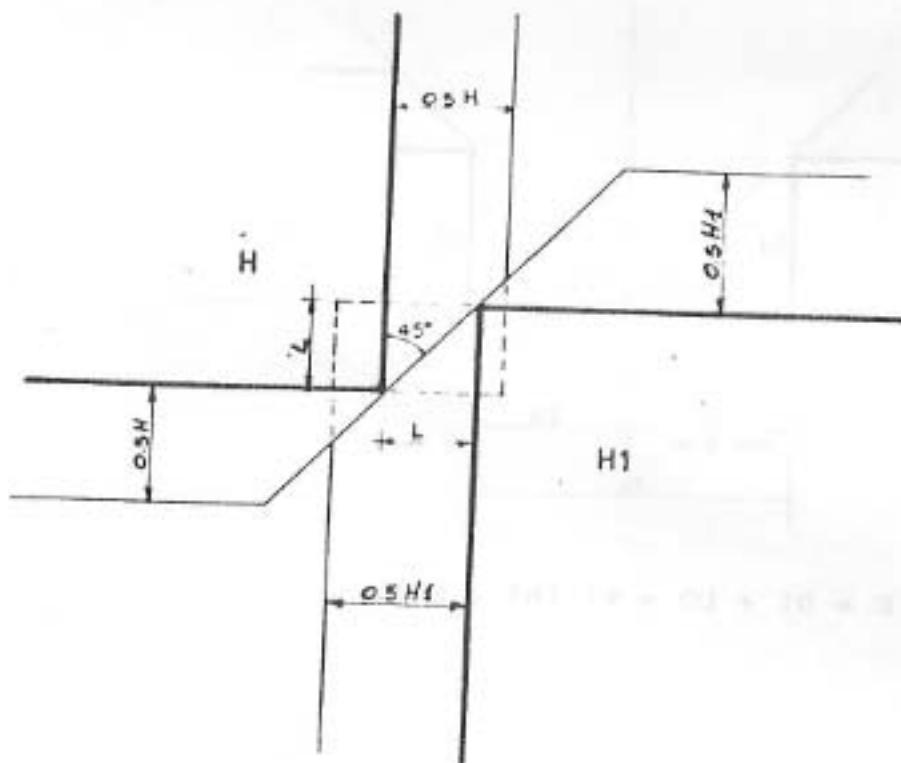


- Ipotesi in cui la distanza non va rispettata



Schema interpretativo dell'art. 45, III comma

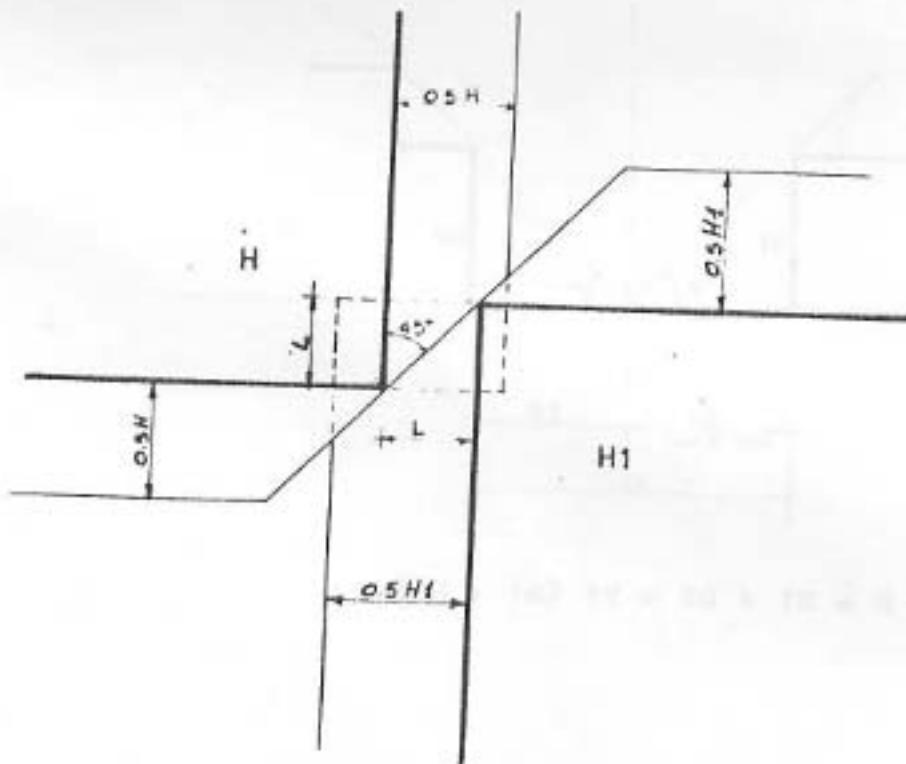
- Esempio di disposizione planimetrica di costruzioni con spigoli ravvicinati



La distanza minima (L) tra le fronti prospicienti delle costruzioni H ed $H1$ deve essere uguale a L di H , cioè all'ampiezza delle parti direttamente contrapposte.

Schema interpretativo dell'art. 45, III comma

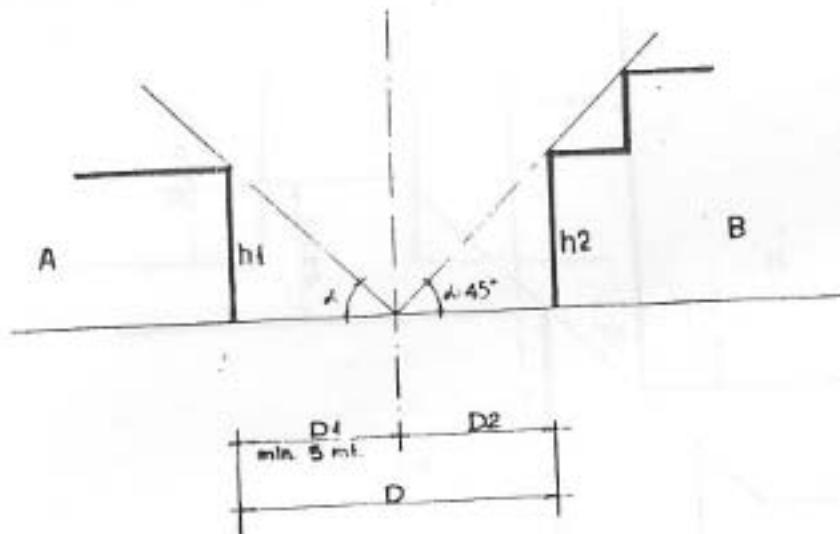
- Esempio di disposizione planimetrica di costruzioni con spigoli ravvicinati



La distanza minima (L) tra le fronti prospicienti delle costruzioni H ed H_1 deve essere uguale a L di H , cioè all'ampiezza delle parti direttamente contrapposte.

Schema interpretativo dell'art. 45, I comma

- Esempio di determinazione della distanza costruzioni edificate su di uno stesso lotto.

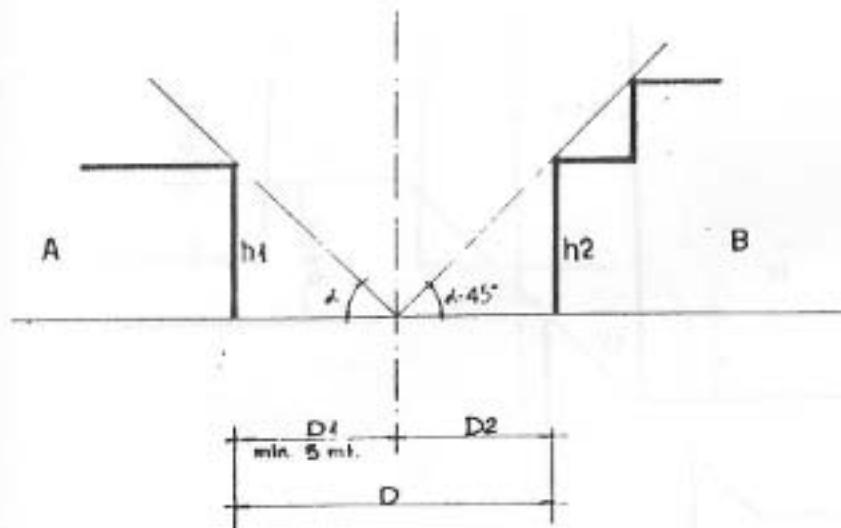


$$D = D_1 + D_2 = V_1 (h_1 + h_2)$$

La distanza (D) da costruzioni edificate su di uno stesso lotto è uguale alle somme delle distanze (D₁ e D₂) di ciascuna costruzione dal punto assunto come ipotetico confine di proprietà.
Dette distanze D₁ e D₂ sono date, rispettivamente dal prodotto delle altezze (h₁ e h₂) per l'indice di visuale libera fissato (cfr. art. 78 delle norme di attuazione)

Schema interpretativo dell'art. 45, I comma

- Esempio di determinazione della distanza costruzioni edificate su di uno stesso lotto.



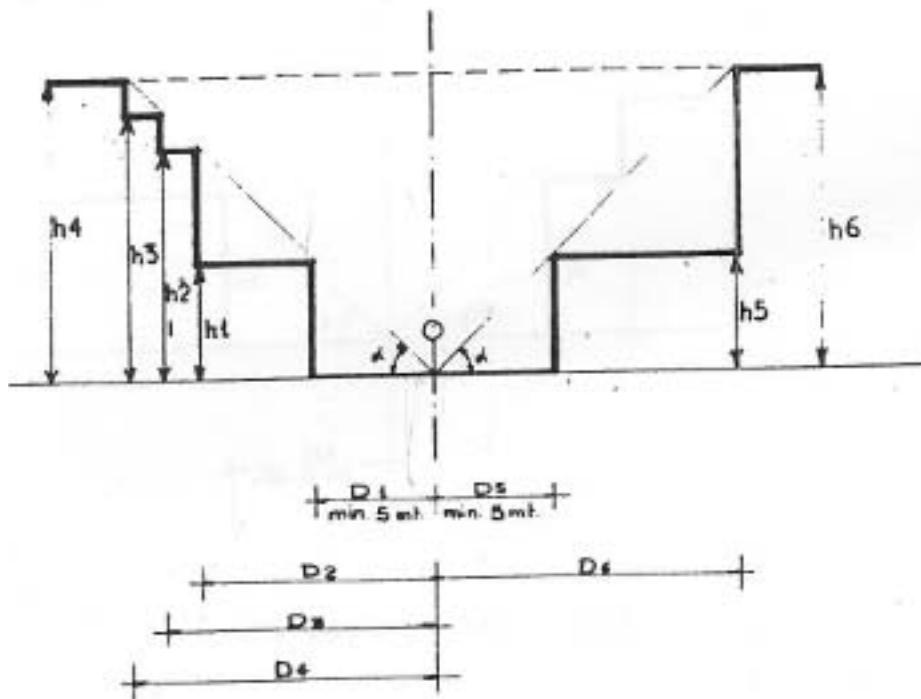
$$D = D_1 + D_2 = \sqrt{h_1 + h_2}$$

La distanza (D) da costruzioni edificate su di uno stesso lotto è uguale alle somme delle distanze (D₁ e D₂) di ciascuna costruzione dal punto assunto come ipotetico confine di proprietà.

Queste distanze D₁ e D₂ sono date, rispettivamente dal prodotto delle altezze (h₁ e h₂) per l'indice di visuale libera fissato (cfr. art. 78 delle norme di attuazione)

Schema interpretativo dell'art. 43

- Esempio di determinazione della distanza di una costruzione dal confine di proprietà ovvero dal confine di zona ovvero dal ciglio stradale.



$$\frac{D_1}{h_1} = \frac{D_2}{h_2} = \frac{D_3}{h_3} = \frac{D_4}{h_4} = \frac{D_5}{h_5} = \frac{D_6}{h_6} = \frac{D}{h} - v_i \text{ (indice di visuale libera)}$$

Indicata con O la traccia del confine di proprietà (ovvero del confine di zona ovvero del ciglio stradale), la distanza di ciascuna parte del fronte di una costruzione ($D_1, D_2, D_3, D_4, D_5, \dots$) Ma detto punto O è data, rispettivamente, dal prodotto dell'altezza di ciascuna parte del fronte ($h_1, h_2, h_3, h_4, h_5, h_6, \dots$) per l'indice di visuale libera fissato (cfr. art. 28 delle norme di attuazione).

CAPITOLO III
Determinazione delle distanze delle costruzioni

Art. 43 - Distanze dai confini di proprietà, dai limiti di zona e dai cigli stradali

La distanza di ciascun fronte di una costruzione dal confine di proprietà, dal limite di zona, dal ciglio stradale, si determina in base al valore dell'indice di visuale libera della zona, in funzione dell'altezza di ogni fronte.

Art. 44 - Distanza minima dai confini di proprietà dai limiti di zona dai cigli stradali

Le distanze di cui all'articolo precedente non possono essere inferiori, in ogni caso, a ml. 5.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni imponenti distanze minime maggiori, contenute nelle norme di attuazione.

In ogni caso, la distanza fra due costruzioni non deve essere inferiore a ml. 10.

Art. 45 - Distanza tra costruzioni

La distanza tra costruzioni o fronti di una stessa costruzione si determina in base all'indice di visuale libera della zona in funzione della somma delle altezze dei due fronti prospicienti.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano prive di vedute.

In detta ultima ipotesi, la distanza minima tra i fronti deve essere uguale alla larghezza delle parti direttamente contrapposte.

La distanza di cui al I comma non va rispettata quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze altimetriche o planimetriche, sempreché la profondità di queste ultime non sia maggiore della metà della loro larghezza.

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90°, le parti di essi delimitanti la superficie che deriva dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto luci e vedute dei locali di categoria B di cui all'art. 68 delle presenti norme.

Art. 45 bis - Norme tecniche di buona costruzione

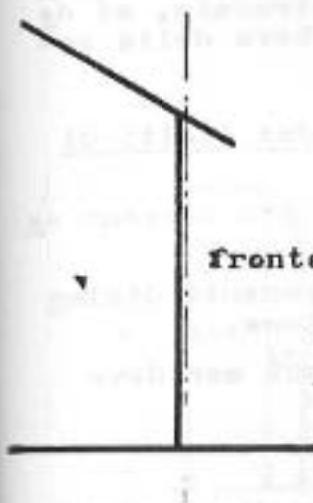
Si intendono richiamate ad ogni fine ed effetto gli artt. 3 e 4 della L. 25/11/1962 N. 1684 e successive modifiche.

Schema interpretativo dell'art. 42

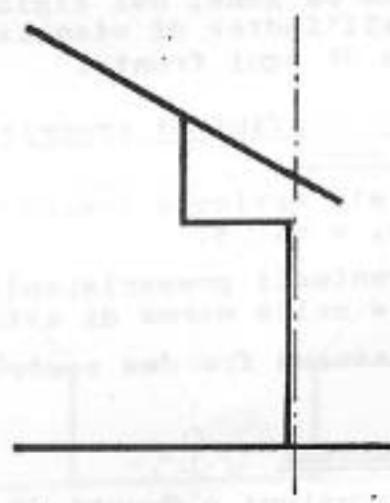
- definizione di fronte libero

SCHIZZO A: I comma

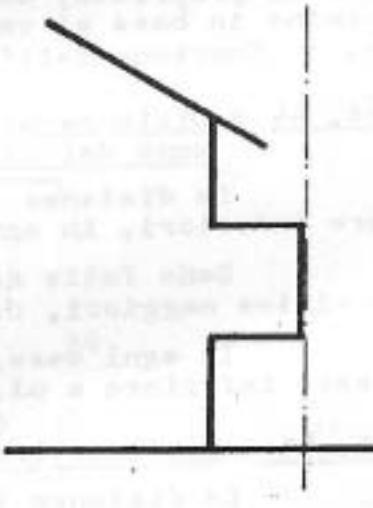
IPOTESI A



IPOTESI B



IPOTESI C

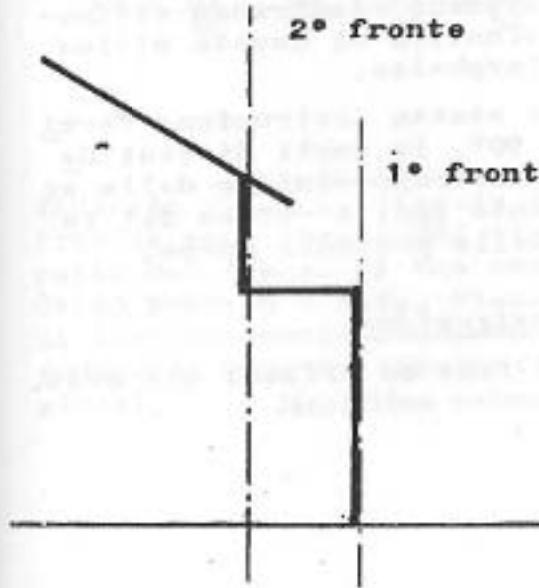


— muratura esterna

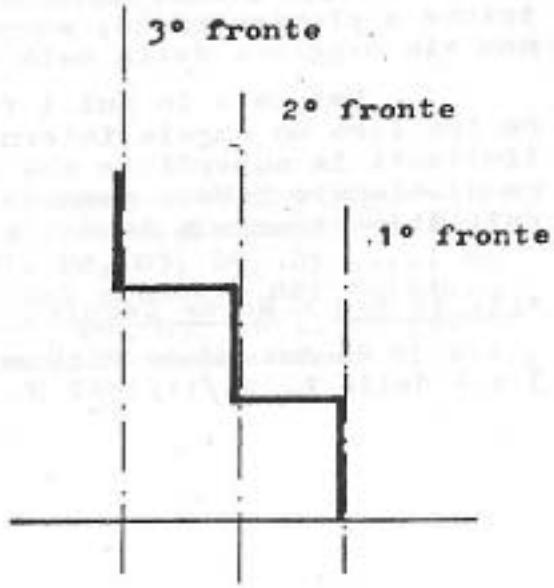
— — — traccia del fronte della costruzione

SCHIZZO B: II comma

2° fronte



3° fronte



— muratura esterna

— — — traccia del fronte della costruzione

TITOLO VII

DISTANZE LEGALI

CAPO I^a

Definizioni

Art. 41 - Definizione di costruzione

Ai fini del presente titolo, costruzione è qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo, realizzata in muratura o con lo impiego di altro materiale, la quale abbia carattere di consistenza e di stabilità, cioè sia ancorata al terreno ovvero poggi su supporti a quest'ultimo connessi, e possa costituire intercapedine.

Art. 42 - Definizione di fronte

Ai fini del presente titolo, per fronte di una costruzione si deve intendere il piano che contiene le porzioni di facciata più esterne, sempreché non si tratti di sporti di qualsiasi tipo che abbiano una funzione esclusivamente ornamentale.

Nel caso di arretramento della muratura perimetrale al fine di ottenere terrazzi scoperti, per fronte della parte di costruzione arretrata si deve intendere il piano che contiene le porzioni più esterne della facciata arretrata.

nico comunale o dei loro delegati, viene trasmesso immediatamente al Sindaco per la decisione.

Questa deve essere notificata nel termine massimo di 30 gg. dal ricevimento della domanda, sempreché siano stati depositati, nel frattempo, presso l'Ufficio tecnico comunale i seguenti documenti:

- a - ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b - ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;
- c - certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco per le costruzioni di altezza superiore a m. 2^{1/2} in gronda nonché per le costruzioni industriali, commerciali e di carattere speciale;
- d - ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della L. 15/11/1971 N. 1086 per le costruzioni in conglomerato cementizio e fotocopia autentica dello stesso;
- e - licenza d'uso del Genio Civile per le opere di cemento armato;

In caso contrario, il termine di cui al comma precedente non decorre.

Detto termine s'intende congruamente ridotto nel caso di cui al IV comma del presente articolo.

Nell'ipotesi di inutile decorso del termine di cui al precedente comma XI, il richiedente deve diffidare con raccomandata R.R., il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre trenta gg. dalla data di spedizione della racc. stessa.

Tale diffida non è necessaria nel caso del XII comma.

Nel caso di inutile decorso del termine di cui a questo ultimo comma, ovvero nell'ipotesi di inutile decorso del termine di cui al XIII comma del presente articolo, la richiesta si intende accolta.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità non esclude né preclude provvedimenti ai sensi del titolo XIII delle presenti norme.

Contro il diniego dell'abitabilità e dell'agibilità è ammesso, col rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico al Medico provinciale, ovvero, ricorso giurisdizionale.

Il certificato di abitabilità viene rilasciato quando siano stati depositati i documenti di cui al XII comma del presente articolo.

TITOLO VI

DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art. 39 - Opere per le quali è richiesto o il certificato di agibilità e quello di abitabilità

Qualunque costruzione per intervenire sulla quale sia stata richiesta - ai sensi dell'art. 2 del presente regolamento - la concessione edilizia, prima di essere adibita all'uso che le è proprio, deve essere dichiarata agibile ed abitabile.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriali, commerciale o artigiana; l'abitabilità ogni costruzione o parte di costruzione destinata ad abitazione, a uffici, a scuole, a sale di letteratura, a gabinetti medici e a destinazioni analoghe.

Art. 40 - Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità e di abitabilità

Il titolare della concessione edilizia, con domanda su carta da bollo allegata alla raccomandata R.R. di cui all'art. 38 del presente regolamento, ovvero separatamente inviata con racc. R.R. o presentata direttamente, richiede al Sindaco il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità.

Il concessionario che presenta la domanda di cui al I comma meno 30 giorni prima della scadenza del termine di ultimazione dei lavori non vanta nessuna aspettativa per il compimento delle operazioni nel tempo utile ad impedire la decadenza, di cui all'art. 28 delle presenti norme.

Il Sindaco dispone per la effettuazione delle operazioni nel termine di 30 gg. dalla data di ricevimento della domanda.

Qualora la scadenza di cui all'art. 28 del presente regolamento sia più vicina, il Sindaco può fissare un termine più breve, ritenute idonee a consentire lo svolgimento del procedimento previsto e ad evitare la decadenza della concessione edilizia.

La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale sanitario e dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale o da loro delegati.

Della stessa deve essere data notizia, nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore e al direttore dei lavori.

Le suddette persone possono presenziare.

Nel caso di cui al IV comma del presente articolo, la comunicazione di cui al precedente VI comma può essere data anche due giorni prima.

Nel corso dell'ispezione, l'Ufficiale sanitario accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; il Capo dello Ufficio tecnico comunale assiste l'Ufficiale sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto di cui alla lettera) dell'art. 6 del presente regolamento e l'opera realizzata.

Della visita di controllo di cui al V comma del presente articolo deve essere redatto, a cura della persona incaricata dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale ovvero dal delegato di queste, processo verbale, settoscritto da tutte le persone presenzianti all'ispezione.

Detto processo verbale, nel quale devono essere riportati i pareri dell'Ufficiale sanitario e del Capo dell'Ufficio tec-

- per la rimesa in pristino dell'area.

L'occupante è tenuto, altresì, al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Dello stato dell'area al momento della consegna all'occupante dovrà essere data descrizione dettagliata nel processo verbale relativo alla consegna, verbale che dovrà essere sottoscritto, in ogni pagina, dal Capo dell'Ufficio tecnico comunale, o da un suo delegato, incaricato della redazione, e dall'occupante ovvero dal direttore dei lavori.

L'autorizzazione è prorogabile, per motivate ragioni, per un periodo non superiore a quello originariamente concesso: competente a concedere la proroga è il Sindaco, sentito l'Ufficio tecnico comunale.

La cauzione di cui al VI comma viene restituita entro 90 gg. dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso; l'entità della somma che dovrà essere restituita sarà fissata dal Sindaco, su indicazione dell'Ufficio tecnico comunale, in ragione del grado di restaurazione dello status quo, raggiunto con il ripristino.

In caso di contrasto sull'entità della restituzione, la decisione sarà affidata ad un Ingegnere e ad un Architetto iscritti nell'Albo professionale, scelto di comune accordo dal Sindaco e dall'occupante.

In caso di disaccordo sul nominativo, la decisione sarà affidata ad un collegio formato dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri e, nel caso di impedimento di questo, da un competente del Consiglio dell'Ordine medesimo e da due esperti di parte.

Art. 38 - Fine dei lavori

Il concessionario ed il direttore dei lavori devono dare immediata comunicazione, con raccomandata R.R., del compimento dell'opera pregettata al Sindaco e all'Ufficio tecnico comunale.

CAPO III:

Dell'attività di realizzazione del progetto

Art. 35 - Soggetti responsabili

L'attività di realizzazione del progetto deve essere svolta con il rispetto di tutte le norme di legge e di regolamento applicabili nonché delle prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

Il concessionario, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili - agli effetti civili, penali e amministrativi - di ogni violazione di cui al I comma.

Art. 36 - Cantieri edilizi

In particolare, i cantieri edilizi dovranno essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infurtuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri edilizi, inoltre, devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

Devono inoltre, essere adottate segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale.

I recinti devono avere aspetto decoroso e le porte di accesso al cantiere devono aprirsi verso l'interno.

I cantieri devono essere dotati di latrina provvisoria e di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi ed i cognomi del titolare della concessione edilizia, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In ogni cantiere devono essere conservati l'originale o una copia autentica della concessione edilizia e dei disegni progettuali.

Art. 37 - Occupazione temporanea di suole pubbliche

Quando per la realizzazione dell'opera in concessionario ha necessità di occupare del suolo pubblico, deve fare richiesta, in carta da bolle, al Sindaco.

Nella domanda devono essere indicate le ragioni della richiesta di autorizzazione dell'occupazione, i dati catastali e planimetrici dell'area e la durata presunta dei lavori per l'esecuzione dei quali si reputa necessaria la occupazione.

Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio tecnico comunale, decide sulla domanda.

La decisione sindacale deve essere notificata entro 60 gg. dalla presentazione della domanda all'istante.

Nel caso di inutile decorso del termine sudetto, la domanda si intende rigettata.

Qualora il Sindaco accolga la domanda, nel provvedimento autorizzativo deve indicare la durata dell'occupazione e l'entità della cauzione che l'occupante dovrà versare:

- in un conto infruttifero presso la Tesoreria comunale;

DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPO I:

Operazioni preliminari

Art. 32 - Comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore

Il concessionario, priva di iniziare i lavori, con raccomandata R.R. deve comunicare al Sindaco e all'Ufficio tecnico comunale il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, con raccomandata R.R., prima dell'inizio dei lavori, devono comunicare l'accettazione dei rispettivi incarichi al Sindaco e all'Ufficio tecnico comunale.

Qualunque variazione successiva delle persone del direttore dei lavori o del costruttore deve essere comunicata, preventivamente, con le modalità di cui sopra.

Fino alla comunicazione di cui al comma precedente, restano responsabili, ad ogni effetto di legge, i nominativi precedentemente indicati e di cui sia agli atti l'accettazione dell'incarico.

Art. 33 - Assegno di linea

Il concessionario o il direttore dei lavori, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere, con raccomandata indirizzata all'Ufficio tecnico comunale, la fissazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione e dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e della presa dell'acquedotto, ove esistano.

Entro 10 gg. dalla data di ricezione della raccomandata di cui al I comma, l'Ufficio tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso di suddetto termine, il privato dovrà diffidare con raccomandata R.R. l'Ufficio tecnico comunale a compiere l'attività di cui al I comma entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali potrà, senza altro incommodo, dare inizio ai lavori.

Delle operazioni che sono a totale carico finanziario ed organizzativo del concessionario, deve essere redatto, in duplice copia, apposito verbale, sottoscritto dalle parti.

Nel succitato verbale deve, altresì, essere inserita la dichiarazione con cui il concessionario o il direttore dei lavori indicano orientativamente la data di inizio dei lavori.

Art. 34 - Inizio dei lavori

Dell'effettivo inizio dei lavori il concessionario o il direttore dei lavori devono dare, ai sensi e ai fini dell'art. 28 del presente regolamento, notizia al Sindaco e all'Ufficio tecnico comunale, con raccomandata R.R.

Alla raccomandata inviata all'Ufficio tecnico comunale deve essere allegata l'avvenuta denuncia al Genio Civile delle eventuali opere in cemento armato e delle eventuali strutture metalliche.

TITOLO IV

DELL'IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 30 - Ricorso del richiedente la concessione edilizia

Il richiedente la concessione edilizia può ricorrere contro il provvedimento sindacale di cui all'art. 17 del presente regolamento entro e non oltre 60 giorni dalla notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al T.A.R. (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

Art. 31 - Ricorse di ogni altro interessato

Chiunque sia interessato può altresì esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla piena conoscenza del provvedimento sindacale di cui all'art. 17 del presente regolamento.

Art. 28 - Termine di ultimazione dei lavori. Decadenza per suo inutile decorso

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere dichiarata abitabile ed esibibile, è fissato dal Sindaco, ai sensi del V comma dell'art. 5 del presente regolamento; esso non può essere superiore a tre anni e deve essere determinato in ragione delle caratteristiche dell'area da edificare.

Il termine di cui al I comma, non è progettabile salvo che sopravvengono, a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, fatti estranei alla volontà del concessionario; in tale ipotesi, il Sindaco, con provvedimento motivato, può concedere una proroga per un tempo non superiore al periodo originariamente fissato a mente del I comma di questo articolo.

La proroga va richiesta prima della scadenza del termine.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine determinato all'atto del rilascio della concessione edilizia e in quello stabilito con provvedimento di proroga, il concessionario decade dalla concessione edilizia e deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera.

Il termine di cui al I comma del presente articolo può essere superiore a tre anni solo qualora impongano un termine più ampio l'opera da realizzare o le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Art. 29 - Sospensione dei lavori

La sospensione dei lavori è ammessa qualora sia giustificata da motivate ragioni.

Il concessionario deve immediatamente darne notizia con raccomandata R.R., al Sindaco esponendo le cause della sospensione.

In caso contrario, qualora questa si protraggga per un periodo superiore a 180 giorni, la concessione edilizia decade.

La sospensione dei lavori, anche se giustificata, non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 28.

TITOLO III

DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 23 - Carattere della concessione edilizia

La concessione edilizia è personale; può essere utilizzata solo dal concessionario.

La concessione edilizia è irrevocabile salvi i casi di decadenza di cui agli art. 25, 26, 27, 28, II comma, e 29, III comma, del presente regolamento.

La concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa; la variazione dell'intestazione va richiesto - con domanda in carta da bollo cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimazione ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento - al Sindaco, che, accertatane la legittimità, provvede alla volturazione.

Il trasferimento non sospende né interrompe il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, fissati ai sensi dell'art. 17, IV comma, del presente regolamento.

Art. 24 - Inesistenza della concessione edilizia

La concessione edilizia rilasciata per aree non incluse nello strumento urbanistico generale e non rientrante in quelle indicate dall'art. 6 del presente regolamento è inesistente, sempre non riguardi immobili dello Stato.

Art. 25 - Decadenza della concessione edilizia

La concessione edilizia decade per contrasto con nuove prescrizioni edilizie, per inutile decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori, per sospensione dei lavori.

Restano salve le cause di decadenza eventualmente previste da leggi speciali.

Art. 26 - Decadenza per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano già stati iniziati e non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

Art. 27 - Termine di inizio dei lavori. Decadenza per inutile decorso del termine stesso

Il termine di inizio dei lavori, fissato dal Sindaco ai sensi del V comma dell'art. 5 del presente regolamento non può essere superiore ad un anno e deve essere determinato in considerazione delle caratteristiche del terreno, nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

La determinazione sindacale sul punto di cui al I comma è insindacabile.

L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della concessione edilizia.

Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia, con il rispetto delle disposizioni del titolo II del presente regolamento.

la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano autorate le caratteristiche.

La incidenza di tali opere viene stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri definiti dalla regione secondo quanto disposto dall'art. 10 della l. 22/1/1977 N. 10.

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora, nei dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere contemplate nel precedente articolo venga mutata, gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione sono dovuti nella misura risultante dall'applicazione dei criteri generali.

Art. 20 - Concessioni edilizie gratuite

Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti, ai sensi dell'art. 9 della L. 28/1/1977 N. 10, nei seguenti casi:

- a - per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ni sensi dell'art. 12 legge 9/5/1975 N. 153;
- b - per gli interventi definibili - ai sensi degli artt. 2 quater, 2 quinquies e 2 sexies del presente regolamento - di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, se recita gli stessi non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto di obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c - per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;
- d - per gli interventi definibili - ai sensi degli artt. 2 quater, 2 quinquies e 2 sexies del presente regolamento - di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione nonché per gli interventi di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- e - per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g - per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Qualora venga mutata, nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere di cui alla lett.a del presente articolo, l'esenzione viene meno.

Art. 21 - Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione

Il concessionario non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:

- a - edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della L. 28/1/1977 N. 10;
- b - concessioni edilizie riguardanti immobili dello Stato.

Art. 22 - Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione e/o ai costi di costruzione (art. 10 L. 28/1/1977 N. 10)

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali e artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta

CAPO IV:

Rilascio della concessione edilizia

Art. 12 - Formalità cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti formalità cui è tenuto il richiedente:

- a - presentazione della ricevuta attestante il versamento, presso la tesoreria del comune, del contributo per gli oneri di urbanizzazione, salvo l'ipotesi di esonero di cui all'art. 20 del presente regolamento nonché della parte del costo di costruzione da versarsi immediatamente, secondo quanto stabilito dal Sindaco, ai sensi del IV comma dell'art. 17 del presente regolamento;
- b - presentazione delle ricevute attestanti il pagamento della quota a favore delle casse di previdenza per professionisti o di quelle relative ad analoghe provvidenze;
- c - presentazione dell'attestato comprovante la trascrizione nei registri immobiliari del vincolo di cui all'art. 18 dell'apposito allegata;
- d - presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della L. 5/11/1971 N. 1086; 2/4/1974 N. 64;

Dette formalità vanno assolte presso l'Ufficio tecnico comunale.

Art. 12 bis - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di urbanizzazione, di cui al precedente articolo, sono, ai sensi della L. 29/9/1964 N. 847, così come modificato dall'articolo 44 L. 22/10/1971 N. 865, le seguenti:

A - urbanizzazione primaria:

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

B - urbanizzazione secondaria:

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

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti: in caso di parità, prevale la tesi per la quale ha votato il Presidente della Commissione stessa.

CAPO III:

Decisione sulla richiesta di concessione edilizia

Art. 17 - Competenza del Sindaco

Il Sindaco, sulla base della documentazione fornita, tenuto altresì conto dei pareri espressi dagli organi di controllo di cui al precedente art. II ed in specie di quello della Commissione edilizia comunale ai sensi del III e IV comma dell'art. 15 del presente regolamento, decide sulla richiesta di concessione edilizia.

La decisione sindacale va notificata al richiedente entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta medesima.

Nel caso di inutile decorso di detto termine, il richiedente ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Fermo quanto fissato nel capo IV del presente regolamento, il Sindaco deve indicare ai sensi e secondo le modalità di cui agli artt. 5 e 6 della L. 28/1/1977 N. 10, la misura ed i modi di pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori nonché ogni altro elemento accidentale del provvedimento concessorio.

Qualora il concessionario abbia diritto, in base agli artt. 20, 21, 22, del presente regolamento, ad un regime di esenzione totale o parziale dagli oneri di urbanizzazione e dai costi di costruzione, il Sindaco dovrà, altresì, indicare le norme legislative e regolamentari giustificanti il diverso trattamento.

Nell'ipotesi di impegno del concessionario per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione il Sindaco dovrà determinare i modi ed i tempi di realizzo delle opere stesse nonché le garanzie da prestare da parte del beneficiario del provvedimento di esenzione, secondo quanto stabilito, in via generale, dal Consiglio comunale.

Art. 18 - Regime di pubblicità delle decisioni sindacali sulle concessioni edilizie

Le decisioni sindacali sulle richieste di concessioni edilizie vanno notificate al richiedente secondo quanto disposto dal II comma dell'articolo precedente e sono affisse per 15 giorni consecutivi nell'albo pretorio del Comune.

L'affissione di cui al comma precedente non fa decorre i termini per l'impugnazione.

Chiunque sia interessato può, altresì, prendere visione presso i competenti uffici comunali, di tutti gli atti e documenti - compreso l'estratto del verbale della Commissione edilizia comunale, di cui all'ultimo comma dell'art. 15 - relativi alla richiesta di concessione edilizia considerata.

Art. 14 - Segreteria della Commissione edilizia comunale

I compiti di segretario della Commissione edilizia comunale sono svolti dal Segretario comunale o da un impiegato comunale incaricato dal Sindaco.

Art. 15 - Funzioni della Commissione edilizia comunale

La Commissione edilizia comunale deve esprimere il proprio parere sui:

- a - l'interpretazione del presente regolamento;
- b - i piani particolareggiati di esecuzione;
- c - le lettiizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- d - ogni richiesta di concessione edilizia o di rinnovo di quest'ultima.

Il parere di cui al I comma - nei casi sub b, c, d - deve riguardare la legittimità dei progetti nonché i profili ambientali, paesaggistici, urbanistici ed architettonici dell'opera progettata.

Desto parere è obbligatorio.

Il Sindaco non può rilasciare la concessione edilizia, in presenza di un parere negativo della Commissione edilizia comunale, se non motivando adeguatamente, il proprio convincimento, pena l'illegittimità del provvedimento concessorio.

Delle riunioni deve essere redatto, dettagliato verbale a cura del Segretario.

Questi, prima di trascriverlo nell'apposito registro, deve sottoscriverlo all'approvazione della Commissione nella riunione successiva.

Il Presidente deve controfirmare ogni pagina del registro all'atto della trascrizione sullo stesso del testo definitivo approvato ai sensi del comma precedente.

Il Segretario della Commissione edilizia comunale deve altresì curare l'inserimento, nel fascicolo di ogni richiesta di concessione edilizia, di un estratto del verbale contenente il parere e la motivazione di questo relativo alla richiesta stessa.

Art. 16 - Riunioni della Commissione edilizia comunale

La Commissione edilizia comunale si riunisce nella residenza municipale una volta o più volte al mese secondo il numero delle richieste di concessione edilizia.

Il parere deve essere espresso entro 30 giorni dalla data di ricevimento, salvo le necessità di chiarimenti ai sensi del V comma del presente articolo.

La Commissione edilizia comunale è convocata dal Presidente con raccomandata, inviata almeno 5 giorni prima della data fissata.

Per la validità delle riunioni devono essere presenti almeno cinque membri, tra i quali il Presidente.

Qualora lo ritenga necessario, la Commissione edilizia comunale può convocare il richiedente e/o i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

ha durata biennale e può essere riconfermata.

Il commissario di nomina consiliare che cessi dall'ufficio prima della scadenza del biennio è sostituito con altro nominato dal Consiglio comunale.

Il sostituto esercita le funzioni fino al compimento del biennio di carica del commissario sostituito.

I membri elettivi decadono dalla carica quanto risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

La decadenza opera di diritto: i commissari che incorrono nella stessa, ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione edilizia comunale.

Il Sindaco o l'assessore all'urbanistica dell'ente, nella qualità di presidente della Commissione edilizia, quando risultati dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio comunale il quale procederà, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

Art. 12 - Astensione e ricusazione dei membri della Commissione edilizia comunale

I membri della Commissione edilizia devono astenersi dal partecipare alle riunioni in cui sia previsto l'esame di una richiesta di concessione edilizia riguardante sia aree proprie sia aree confinanti con le proprie sia aree di parenti fino al secondo grado.

Debbono altresì astenersi quando siano, comunque, interessati all'esecuzione delle opere per le quali è richiesta la concessione edilizia.

Il Presidente della Commissione edilizia comunale, quando sia provata la causa di astensione, nell'ipotesi in cui il commissario rifiuti di astenersi, procede alla ricusazione, sentita la Commissione edilizia comunale.

Nel caso in cui la causa di astensione riguardi il Presidente stesso e questi rifiuti di astenersi, la Commissione edilizia comunale deve pronunciare la ricusazione.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di membri per cui ricorrono i presupposti dell'astensione sono illegittime e devono essere annullate d'ufficio dal Presidente della Commissione edilizia comunale.

Restano ferme le responsabilità penali dei membri stessi: il Presidente quando ritenga che esistano gli elementi di un reato, deve darne notizia al Sindaco che provvederà, ai sensi del II comma dell'art. 2 c.p.p., a farne rapporto ai competenti organi.

Delle eventuali procedure di astensione o di ricusazione deve essere redatto - ai sensi dell'art. 15 del presente Regolamento Edilizio - dettagliato resoconto nel verbale della riunione; nel medesimo, ogni volta, deve essere riportata la dichiarazione dei singoli membri sulla inesistenza di cause di astensione o di ricusazione riguardante la loro persone.

Art. 13 - Compensi ai componenti la Commissione edilizia comunale

Ad ogni commissario è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio di ogni biennio, dal Consiglio comunale, unitamente ai criteri di determinazione delle somme dovute, a titolo di rimborso spese, ai commissari non residenti nel territorio comunale.

CAPO II

Istruttoria relative alla richiesta di concessione edilizia

Art. 7 - Ordine di esame delle richieste di concessione edilizia

Le richieste di concessione edilizia devono venire esaminate seguendo il ruore progressivo di cui al I comma del precedente articolo 6.

Art. 8 - Organi di controllo

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia per i quali deve essere domandata la concessione edilizia, vengono sovraposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta di concessione edilizia, nell'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative e regolamentari vigenti, dei seguenti organi:

- a - Ufficiale Sanitario;
- b - Ufficio tecnico comunale;
- c - Commissione edilizia.

Sez. I:

Della Commissione edilizia comunale

Art. 9 - Composizione

La commissione edilizia comunale è composta da membri di diritto e da membri elettivi.

Art. 10 - Membri di diritto

- Sono membri di diritto:
- a - Il Sindaco o un assessore suo delegato;
 - b - il tecnico comunale; partecipa senza diritto al voto
 - c - l'ufficiale sanitario.

Art. 11 - Membri elettivi

I membri elettivi sono cinque vengono nominati, con votazione a scrutinio segreto, dal Consiglio Comunale; essi sono:

- a - due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio comunale;
- b - un ingegnere o architetto, designato dal Consiglio comunale;
- c - due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio comunale.

Per Ingegneri, Architetti, Avvocati, Procuratori legali e Geologi è richiesta l'iscrizione nel rispettivo Albo professionale.

Altresì necessario che i membri della Commissione edilizia non esercitino abitualmente la professione nel territorio comunale.

Il termine di membro elettivo della Commissione edilizia

- zione del profilo del terreno prima e dopo l'intervento compresa l'indicazione del piano stradale; debbono essere indicate anche le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta di ciascun piano, lo spessore dei solai, nonché le quote relative ai volumi tecnici; le sezioni di cui sopra debbono essere in numero necessario e sufficiente affinché correttamente dell'opera e in ogni caso non devono essere meno di due;
- m - disegni a semplice contorno, in scala 1:100, di tutti i prospetti della costruzione progettata, completati di riferimenti agli edifici circostanti; i prospetti di cui sopra devono essere completati con l'indicazione del profilo altimetrico del terreno dopo l'intervento e devono, altresì, riportare l'indicazione delle aperture, del tipo e della qualità nonché del colore dei materiali impiegati nelle finiture esterne;
- n - planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:50, degli spazi esterni alla costruzione; in dette planimetrie devono essere indicate: viabilità interna, parcheggi inerenti le costruzioni, cordonature, aree di deposito materiale, pavimentazioni, arredi fissi esterni, tappeti erbosi, piante di alto fusto, recinzione;
- o - rilievo quotato, realizzato in scala 1:200, delle costruzioni da demolire; detto rilievo deve contenere le piante di tutti i piani e tutte le sezioni necessarie per corretta rappresentazione dell'immobile;
- p - rilievo quotato, realizzato in scala 1:200, delle costruzioni oggetto di interventi tendenti alla ricostruzione oggetto di interventi tendenti alla ricostruzione, al restauro, al risanamento conservativo o alla ristrutturazione; detto rilievo deve riguardare tutti i piani, le sezioni indispensabili alla corretta rappresentazione dell'immobile; gli elementi da demolire debbono essere colorati in rosso;
- q - relazione tecnica sui criteri tecnici assunti a base della progettazione; detta relazione tecnica, nel caso di grossi complesso edili ci ed industriali, deve mettere in rilievo gli elementi che non è possibile esplicitare graficamente come destinazione, funzioni, rapporti con gli spazi esterni e l'ambiente in generale;
- r - nullaosta, ove richiesto, della Sovrintendenza ai monumenti;
- ~~s - nullaosta del Genio Civile per le zone a fondo~~
- t - nullaosta all'apertura di accessi sulle strade statali e provinciali;
- u - atto unilaterale - con firma autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale competente - con cui il richiedente si obbliga ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ovvero copia, in carta da bollo, della convenzione-tipo, con sottoscrizione del richiedente autenticata nei termini di legge, nel caso in cui si intenda dare applicazione al regime di edilizia convenzionata di cui all'art. 7 L. 28/1/77 N. 10.
- v - L'Amministrazione si riserva di richiedere relazione geologica [fornita da un geologo iscritto all'albo] nonché particolari costruttivi e decorativi, fotografie, plastiche, che siano ritenuti utili per l'esame dell'opera progettata.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Firmata da un tecnico abilitato

* si sopprime l'intera norma della lettera s

IL SINDACO
(Prof. Rocco ROLLA)

- di lottizzazione con l'indicazione dell'esatta ubicazione della area su cui si intende operare l'intervento edilizio diretto;
- c - planimetria catastale orientata, in scala 1:2000 tale planimetria deve avere una dimensione tale da consentire con facilità la individuazione delle particelle fondiarie di intervento. Detta individuazione può essere facilitata riportando in planimetria alcuni elementi topografici particolari della zona, quali vie, chiese, castelli, fabbricati, ecc.
- d - planimetria, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto con l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 40 m, dai confini; in essa debbono essere riportate le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti nonché le quote stradali e le quote della formatura; devono, inoltre, essere indicate le colture e le piante di alto fusto esistenti nel letto ed ogni altro elemento di particolare rilievo;
- e - planimetria, in scala non inferiore a 1:500 contenente la indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti ed uno schema antititico, riassuntivo delle medesime, utile a definire il grado di urbanizzazione delle aree oggetto dell'intervento;
- f - planimetria, in scala non inferiore a 1:200, nella quale risulti rappresentata l'opere progettata con l'indicazione delle dimensioni planimetriche e delle distanze delle medesime dai confini e dalle costruzioni prospicienti;
- g - rappresentazione, in scala 1:200, dell'andamento altimetrico del terreno, secondo due direttive perpendicolari e corrispondenti agli assi del fabbricato con posizionamento altimetrico del fabbricato stesso; nei profili verticali così ottenuti deve essere indicato l'andamento del terreno prima e dopo l'intervento oggetto della concessione;
- h - scheda dei parametri catastali, urbanistici ed edilizi indicante:
- numero del foglio catastale;
 - numero delle particelle fondiarie;
 - indice di fabbricabilità fondiaria o territoriale;
 - superficie fondiaria o territoriale;
 - volume edificato;
 - volume edificando;
 - distanze dai confini e dai cirli stradali;
 - distanze dalle costruzioni;
 - altezza dell'edificio;
 - indice di utilizzazione fondiaria;
 - rapporto massimo di copertura.
- Per ognuno dei parametri sopraindicati deve essere fornito il valore effettivamente applicato nella progettazione;
- i - disegni, in scala 1:100, delle piante di tutti i piani della costruzione fra loro diversi, nonché delle piante del sottotetto e della copertura; nelle suddette piante debbono essere indicate le quote planimetriche della costruzione e dei locali, le dimensioni delle aperture, la destinazione d'uso dei locali, l'ubicazione delle canne fumarie e delle tubazioni di sfogo degli scarichi e dei pluviali; nel caso di edifici costituiti da cellule tipo è ammesso produrre le piante generali in scala 1:200 purché queste risultino corredate dalle piante della cellula fondamentale eseguito in scala 1:100; quando trattasi di edificio aderente ad altro fabbricato, le piante della costruzione oggetto della concessione edilizia debbono risultare estese anche ai vani contigui delle costruzioni esistenti;
- l - disegni quotati, eseguiti in scala 1:100 delle sezioni della opera prolungate eventualmente a parte delle costruzioni aderenti; dette sezioni debbono essere completate con l'indica-

TITOLO II

PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPITO I:

Della richiesta di concessione edilizia

Art. 5 - Legittimazione alla richiesta

Sono legittimati a richiedere la concessione edilizia il proprietario dell'area o chi abbia titolo diverso per richiederla.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, la concessione edilizia può essere richiesta solo da coloro che siano主人 di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

Art. 5 bis - Aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione edilizia

Ai fini del 1° comma del precedente art. 5 sono aventi titoli legittimati alla richiesta di concessione edilizia:

- a - superficiario al di sopra del suolo;
- b - superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione edilizia per la realizzazione di opere sotterranee;
- c - enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 2 ter del presente regolamento e di restauro ai sensi del precedente art. 2 quater;
- e - titolare del diritto d'uso (art. 1021 c.c.) o del diritto di abitazione (art. 1022 c.c.) per le richieste di concessione edilizia indicate alla lett. d;
- f - locatario, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locate;
- g - titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 2 ter delle presenti norme ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- h - titolare di altra situazione giuridica soggettiva che limiti al godimento del bene, per le richieste di concessione edilizia direttamente connesse a tale godimento;
- i - rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

Art. 6 - Richiesta di concessione edilizia e documenti da allegare alla medesima

La richiesta di concessione edilizia, redatta su carta da bistro, deve essere indirizzata al Sindaco e presentata all'Ufficio tecnico comunale, che, accertata la regolarità formale della stessa e la completezza della documentazione, rilascia apposito ricevuta in cui devono essere indicati sia la data di ricevimento sia il numero progressivo attribuito alla richiesta.

La documentazione da allegare alla richiesta, pena la irricevibilità di quest'ultima, è la seguente:

- a - atto pubblico o scrittura privata autenticata avente data certa attestante il diritto di proprietà o titolo legittimamente ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento;
- b - planimetria stralcio del piano particolarmente o del piano

Art. 2U - Variante al progetto

Si ha "variante" al progetto cui la CONC si riferisce quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.

Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non ne debbono alterare:

- i parametri edilizi (volume globale, superficie coperta, superficie londa globale di piano, altezza ecc.);
- le caratteristiche formali (sagoma, aspetto esterno, estetica complessiva);
- le destinazioni d'uso.

Le modifiche che eccezion fatta tali precisi limiti non configu
rano una "variante" bensì un nuovo progetto, che dev'essere oggetto di una nuova CONC.

Art. 2V - progetto di massima

Gli interventi e le opere soggetti a CONC o ad autorizzazione possono essere oggetto di un esame preventivo, presentando all'AC un progetto di massima al fine di accertare:

- la loro conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del PIA-
NO o di un PA vigente;
- la loro ammissibilità in rapporto all'eventuale ppa vigente ed alla esigenza di predisporlo;
- il tipo di PA che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito spaziale;
- il tipo di autorizzazioni necessarie per l'intervento o per le opere che si propongono;
- l'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona, previste dall'AC o da prevedere in rapporto all'intervento proposto;
- le procedure che il richiedente deve seguire.

Art. 3 - Opere non soggette a concessione

Il preventivo rilascio della concessione edilizia non è necessario nel caso di opere di assoluta indifferibilità ed urgenza.

In tal caso, il proprietario dell'area o l'avente titolo a richiedere la concessione edilizia o il direttore dei lavori hanno l'obbligo di dare formale comunicazione al Sindaco entro 3 giorni dall'inizio dei lavori e di presentare, entro 15 giorni dalla stessa data, la richiesta di concessione edilizia secondo quanto prescritto nel successivo titolo del presente regolamento.

Art. 4 - Progettazione e direzione dei lavori

La progettazione e la direzione dei lavori deve essere affidata nel rigoroso rispetto delle leggi di competenza professionale fissati dalla normativa vigente, ad Ingegneri, Architetti e Geometri iscritti nei rispettivi Albi professionali e, per quanto necessario, a Dottori agronomi e Periti.

- - -
- edifici esistenti, che siano comunque necessarie;
 - per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione prima elencate all'art. 4 della L n. 847/1964);
 - per realizzare lo sfruttamento ed il trasporto di risorse collettive;
 - per infrastrutturare il territorio.

Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modifichino stabilmente il terreno, per un uso per cui si richieda una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza, sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente.

Sono perciò tali:

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;
- gli scavi ed i rinterri strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
- le opere d' sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi);
- nonché ogni altro oggetto che - a scopo pubblicitario o per altro scopo - venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati e dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quando non rientri tra gl'interventi "minori" già definiti.

Si assimila agli interventi di urbanizzazione - ed è perciò soggetto a CONC - l'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere, debitamente autorizzate dalla Regione.

Art. 2T - Depositi all'aperto

L'utilizzo di un'area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, costituisce modifica delle caratteristiche ambientali del territorio ed è quindi soggetto a CONC a norma dell'art. 1 della L n. 10/1977.

Sono pertanto soggetti a CONC i depositi all'aperto di materiali vari (alla rinfusa ed in cataste); materiali edili, prefabbricati in cemento e c.m.; componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti; legnami, carboni, bidoni, rottami, carta e stracci, automezzi in depolizione (cimiteri auto); nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche o box prefabbricati, containers e simili.

Sono invece esclusi i depositi effettuati all'interno delle aziende - quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni ed i depositi di semilavorati e prodotti finiti - ed i cantieri edili.

Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadano in zone vincolate dalla L. n. 1497/1939 oppure nei centri sterici e nei nuclei d'interesse ambientale, il rilascio della CONC è subordinato alla preliminare autorizzazione del Servizio regionale beni ambientali.

Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona rurale. Mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti a CONC.

ficie coperta, altezze, superficie linda complessiva di piano ecc.) - di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.

Nel caso in cui nella ricostruzione si rispettino dello edificio preesistente solo i parametri edilizi (volume globale e/o superficie globale linda di piano) e la destinazione d'uso, gli interventi si dicono di "ricomposizione planivolumetrica" o di ricladding del volume, e sono anch'essi soggetti a CONC.

Infine, se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa), allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.

Art. 2Q - Interventi di nuova costruzione

Sono soggetti a CONC, se del caso previo PA. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che intarsiati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo), nonché i camini industriali.

Si considerano altresì nuove costruzioni:

- gli involucri mobili che esistono sul terreno;
- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa ed in confezioni;
- le vetture (rulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
- siano adagiate, ormeggiate ed incorporate nel terreno in modo fisso;
- siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) ed usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fosso perdente, generatore elettrico ecc.);
- abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
- vengano utilizzate come abitazioni ed ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box ecc.

Si considerano infine nuove costruzioni gli interventi di ricostruzione ottenuti mediante "svuotamento" dell'edificio o di sue parti consistenti.

Art. 2R - Interventi di lottizzazione e di frazionamento

Sono soggetti ad autorizzazione sulla base di un apposito PA approvato dal CC ed assentito - ove lo imponga la LUR - dalla Regione.

Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare.

Gli interventi di frazionamento concernono le proposte di suddivisione di un'area a destinazione non rurale, il cui uso edilizio, a fini abitativi o produttivi, sia sancito dal PIANO, al fine di ricavarne dei lotti da edificare con singole CONC.

Art. 2S - Interventi di urbanizzazione

Sono soggetti a CONC, se del caso previo PA. Essi concernono le opere preordinarie all'edificazione oppure al servizio di

di zona fissata dallo strumento urbanistico o con le norme urbanistiche edilizie vigenti, sia che - pur risultando conforme - richieda l'adempimento di determinati obblighi urbanizzativi e/o dotazionali.

Art. 2L - Interventi di conversione d'uso e di trasformazione tipo logica

Gli interventi di conversione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle leggi n. 10/1977 (artt. 9 e 10), n. 457/1978 (art. 27) e delle disposizioni regionali in materia. L'AC può consentire la conversione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammettono il PIANO vigente, le norme di RE e le altre norme di legge.

Detti interventi sono soggetti a CONC soltanto nel caso in cui, per adattare l'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva) ad una nuova destinazione d'uso o per modificarne le caratteristiche tipologiche, occorra eseguire delle opere edilizie; quando ciò non sia necessario, è sufficiente una semplice autorizzazione del Sindaco.

Nei casi di conversione dell'immobile ad usi produttivi, l'AC deve accettare il rispetto delle leggi (nazionale e regionale) sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi. Nei casi di trasformazione tipologica, deve valutarne l'opportunità anche sotto il profilo sociale.

In ogni caso, l'AC deve accettare che l'intervento sia compatibile con il livello d'infrastrutturazione della zona.

Art. 2M - Interventi di ampliamento

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

Essi consistono perciò:

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

Art. 2N - Interventi di demolizione

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

Sono soggetti di norma a specifica CONC, salvo gli interventi di demolizione definitiva effettuati in attuazione di una esplicita previsione del PIANO, che sono invece soggetti a semplice autorizzazione.

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti - anche per cause naturali - potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme di RE ed alle previsioni del PIANO Vigenti al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

Art. 2P - Interventi di ricostruzione

Sono soggetti a CONC - se del caso previo PA - e consistono nel rifacimento totale e parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali - e perciò non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali (subatura, ingombro volumetrico, sagoma, super-

ficie coperta, altezze, superficie linda complessiva di piano ecc.) - di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.

Nel caso in cui nella ricostruzione si rispettino dello edificio preesistente solo i parametri edili (volume globale e/o superficie globale linda di piano) e la destinazione d'uso, gli interventi si dicono di "ricomposizione planivolumetrica" o di riciclaggio del volume, e sono anch'essi soggetti a CONC.

Infine, se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa), allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.

Art. 2Q - Interventi di nuova costruzione

Sono soggetti a CONC, se del caso previo PA. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che intarsiati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo), nonché i camini industriali.

Si considerano altresì nuove costruzioni:

- gli involucri mobili che esistono sul terreno;
- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo e conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa ed in confezioni;
- le vetture (rulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
- siano adagiate, ormeggiate ed incorporate nel terreno in modo fisso;
- siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotti, energia elettrica, telefono ecc.) ed usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pezzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);
- abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
- vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box ecc.

Si considerano infine nuove costruzioni gli interventi di ricostruzione ottenuti mediante "svuotamento" dell'edificio o di sue parti consistenti.

Art. 2R - Interventi di lottizzazione e di frazionamento

Sono soggetti ad autorizzazione sulla base di un apposito PA approvato dal CC ed assentito - ove lo imponga la LUR - dalla Regione.

Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventualmente frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare.

Gli interventi di frazionamento concernono le proposte di suddivisione di un'area a destinazione non rurale, il cui uso edilizio, a fini abitativi o produttivi, sia sancito dal PIANO, al fine di ricavarne dei lotti da edificare con singole CONC.

Art. 2S - Interventi di urbanizzazione

Sono soggetti a CONC, se del caso previo PA. Essi concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di

Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti - nel tessuto urbano od in zona rurale - vincolati ai sensi delle LL n. 1087/1939 e n. 1497/1939, oppure individuati e vincolati dal PIANO. In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne ed a restituirlle i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte, degradanti o semplicemente prive di valore.

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

La modifica della destinazione d'uso è consentita - nell'ambito del restauro - soltanto se quella in atto contrasta ed è incompatibile:

- con la destinazione d'uso fissata dal PIANO vigente;
- con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;
- con la concezione originaria dell'organismo edilizio;
- purchè l'intervento di restauro miri a rimuovere tale incompatibilità.

Art. 21 - Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono soggetti a CONC e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono:

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

L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se del 1'edificio si rispettano:

- le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative;
- l'entità complessiva della superficie lorda di piano;
- l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
- le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.

In tutti gli altri casi, in cui le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio, si ha un intervento di ristrutturazione composita che - ai fini della CONC e degli obblighi ad essa connessi - viene assimilata ad un intervento di ricostruzione.

Ai fini della esatta classificazione dell'intervento, si definiscono:

- "sagoma", il contorno che viene ad assumere l'edificio e che, per tanto, comprende non solo le pareti chiuse che ne definiscono il volume ma un qualsiasi punto esterno di esso;
- "aspetto", l'insieme delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e perciò con le sue caratteristiche architettoniche), sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello "spazio" (urbano e rurale) in cui l'edificio risulta inserito;
- "destinazione d'uso", l'utilizzazione dell'edificio e di sue parti; si ha "modifica" quando la nuova utilizzazione è diversa dalla precedente, sia che si ponga in contrasto con la destinazione

- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- la modifica dei servizi igienici;
- nonché tutti gl'interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

Art. 2E - Interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale

Sono soggetti a CONC e concernono le opere che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico (nel qual caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione), tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:

- l'adeguamento, se carenti, dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), apportando - se richiesto - le necessarie "modifiche interne" e creando gli indispensabili "volumi tecnici" esterni;
- la modifica del distributivo, cioè la redistribuzione totale o parziale dello spazio interno dell'unità edilizia;
- la suddivisione di un'unità edilizia o l'aggregazione e riunione di due o più unità edilizie.

E' fatta salva l'osservanza delle disposizioni sancite da leggi speciali o da altri regolamenti comunali.

Art. 2F - Interventi di consolidamento

Sono soggetti a CONC e concernono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale alle sue strutture (fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi a sbalzo ecc.), purchè non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

Art. 2G - Interventi di risanamento igienico

Sono soggetti a CONC e concernono le opere effettuate su edifici o su singole unità edilizie (abitative o produttive) allo scopo di bonificare le parti od i locali malsani o antgienici - che risultano quindi inabitabili od inagibili - per restituirli al loro normale uso.

Nel caso in cui le opere concernano edifici (o loro parti) vincolati ai sensi della L. m. 1089/1939 oppure segnalati e vincolati dal PIANO, è fatto obbligo di mantenere detti edifici e parti e di tutelarne comunque i valori architettonici, artistici ed ambientali.

Art. 2H - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Sono soggetti a CONC e sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurargli 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di RE o di attuazione del PIANO) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento, ecc.

Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purchè interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature ecc.);
- i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di pesa a bilico; per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non predisposte; le garitte;
- i lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonchè canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- le separazioni di aree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura, purchè non visibili da spazi pubblici;
- le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferrecisterne (bracci di scarico e pensiline), nonchè da natale (bracci di sostegno e manichette);
- le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;
- i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini), purchè non visibili da spazi pubblici.

Art. 2D - Interventi di manutenzione straordinaria

Sono soggetti ad autorizzazione e concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale 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 alle destinazioni d'uso. Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono quindi, esemplificamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, perzione di solette, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
- il rifacimento della copertura, piccole tettoie a protezione degli infissi;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni;

sono sempre soggetti a CONC. La CONC è altresì richiesta per interventi minori che interessino edifici di cui il PIANO prevede la pubblicazione, per essere demoliti, trasformati od adibiti ad uso pubblico.

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

E' invece soggetta a CONC la costruzione di manufatti inserenti tali linee (stazioni elettriche ecc.).

Art. 2C - Interventi di manutenzione ordinaria

Sono soggetti a tempestiva denuncia all'AC e concernono le opere di riparazione, rinnovamento sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gl'impianti tecnologici esistenti. In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali; ma si limitano a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e perciò - per gli edifici residenziali - esemplificativamente:

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

Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977, n. 1918 - sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degl'impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purchè, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- Non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastruttura-

Sono piccole opere soggette a CONC:

- le verande ed i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc.), in muratura o prefabbricati;
- i fabbricati accessori di deposito, di servizio e di ricovero (automezzi, animali ecc.);
- le cappelle;
- la formazione di giardini privati;
- gli accessori carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo, anche provvisorie o stagionali, da esistere lungo gli spazi pubblici od all'interno delle proprietà private;
- la posa di serbatoi (di carburante ed olii combustibili);
- i muri di sostegno delle terre;
- le strutture di qualsiasi genere visibili da spazi pubblici.

Sono opere di segnaletica soggette a semplice autorizzazione:

- le targhe professionali;
- la segnaletica stradale d'iniziativa privata;
- le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali od a struttura autoportante;
- le serrande, le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti nel spazio pubblico;
- le decorazioni floreali anche temporanee;
- le luminarie e le lampade;

Sono soggette a CONC le seguenti altre opere di segnaletica:

- le targhe commemorative;
- i quadri iconici, le pitture murali e le opere decorative in mosaico;
- gli oggetti leggibili con carattere lettere alfabetiche o riconoscibili attraverso figurazioni convenzionali;
- le pavimentazioni tradizionali (in pietra, ciottoli od altro materiale tipico) e le loro alterazioni;
- le pavimentazioni di spazi privati visibili da spazi pubblici;
- la illuminazione diretta od indiretta di edifici.

Sono distintivi urbani gli oggetti di arredo urbano per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale - concorrono alla formazione dell'ambiente. Essi sono esemplificativamente:

- i monumenti, le sculture, le fontane e gli specchi d'acqua; i fondali, gli scenari, le esedre;
- le centraline (telefoniche, semafoniche, di segnalazione e di allarme) e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi terrestri ed aerei;
- le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani, le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
- le panchine, i sedili e le sedie stabilmente dislocati su spazi pubblici o privati visibili da spazi pubblici;
- i teloni e le strutture di copertura di spazi pubblici o di spazi privati adiacenti;
- le cassette per lettere, le fioriere ed i cestini dei rifiuti;
- le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
- i pali e gli apparecchi d'illuminazione e di supporto di servizi aerei.

I distintivi urbani d'iniziativa pubblica o degli enti competenti, sono soggetti a semplice autorizzazione; quelli d'iniziativa privata sono soggetti invece a CONC.

Gli interventi minori, quando concernano edifici ed ambienti d'interesse storico-artistico, vincolati ai sensi delle m. 1089/1939 e m. 1497/1939 eppure segnalati e vincolati dal P

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione del regolamento

Il presente regolamento disciplina, subordinatamente alle leggi statali e regionali vigenti, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Art. 2 - Opere soggette a concessione edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al preventivo rilascio della concessione edilizia da parte del Sindaco.

In particolare, sono subordinate al rilascio della concessione edilizia:

- a- opere di urbanizzazione;
- b- costruzioni ed opere urbanistico-edilizie di qualsiasi tipo;
- c- demolizioni;
- d- ricostruzioni;
- e- restauri;
- f- risanamento conservativo;
- g- ristrutturazioni;
- h- ampliamenti;
- i- sopraelevazioni;
- l- manutenzioni straordinarie;
- m- rivestimenti, decorazioni e tinteggiature di esterni;
- n- scavi e rinterri;
- o- rilevati in genere;
- p- realizzazioni e modifiche di parchi, giardini, e complessi alberati, pubblici o privati;
- q- interventi comunque interessanti il disegno urbano.

Art. 2A - Definizione ed attuazione degli interventi

Gli interventi edili e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.

L'attuazione si dice diretta quando bastano:
- la tempestiva denuncia all'AC
- la semplice autorizzazione del Sindaco
- la concessione ad edificare o CONC.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della CONC o dell'autorizzazione è subordinato - per legge o per prescrizione di PIANO - all'approvazione preliminare di un PA.

La procedura imposta nei singoli casi dipende dall'entità, frequenza e/o finalità dell'intervento, oppure dalla sua incidenza sull'assetto ambientale e/o ecologico.

Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal presente RE o dalle leggi vigenti; spetta invece al PIANO - in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti - stabilire, per ciascuna "zona" omogenea e/o funzionale dell'abitato, quali interventi sono subordinati a PA preliminare.

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

Art. 2B - Interventi minori

Si dicono "interventi minori" le piccole opere, le opere di segnalistica ed i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico e su suolo privato ma visibile da spazi pubblici.

Art. 84 - Recinzioni	pag. 40
Art. 85 - Marciapiedi	" 40
Art. 86 - Protezioni	" 40
Art. 87 - Elementi agggettanti	" 40
Art. 88 - Coperture	" 41
Art. 89 - Intercapedini	" 41
Art. 90 - Mestre e vetrine	" 41
 CAPO III: Decoro generale, arredo urbano e manutenzione	
Art. 91 - Decoro generale	" 41
Art. 92 - Elementi di arredo urbano	" 41
Art. 93 - Manutenzione	" 42
 CAPO IIII: Uscite dai locali interrati e seminterrati ed uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppatisi a livello del piano cantinato	
Art. 94 - Uscite dai locali interrati e seminterrati	" 42
Art. 95 - Uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppatisi a livello del piano cantinato	" 42
 CAPO IV: Depositi scoperti e zone verdi e parchi	
Art. 96 - Depositi scoperti	" 42
Art. 97 - Zone verdi e parchi	" 43
 TITOLO XII:	
 DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	
Art. 98 - Organo competente	" 44
Art. 99 - Modalità di svolgimento dell'attività di vi- gilanza	" 44
Art. 100 - Provvedimenti sindacali	" 44
Art. 101 - Sanzioni penali	" 45
Art. 102 - Violazione di norme sanitarie o di altre leg- gi speciali	" 45
Art. 102 bis -	" 45
 TITOLO XIII:	
 DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	
Art. 103 - Costruzioni esistenti	" 46
Art. 104 - Prescrizioni per il periodo di mancanza del piano triennale di attuazione	" 46
Art. 105 - Deroghe alle prescrizioni del presente rego- lamento e delle norme di attuazione	" 46
Art. 106 -	" 46
Art. 107 - Entrata in vigore del presente regolamento	" 46
Art. 108 -	" 46

Art. 59 - Scarico delle acque inquinanti	pag. 32
CAPO IV: Raccolta e scarico dei rifiuti solidi	
Art. 60 - Raccolta dei rifiuti solidi	" 33
CAPO V : Impianti igienico-sanitari	
Art. 61 - Dotazione minima degli alloggi	" 33
CAPO VI: Impianti di smaltimento dei fumi	
Art. 62 - Canne fumarie	" 33
Art. 63 - Tubazioni di sfogo	" 33
CAPO VII: Rifornimento idrico	
Art. 64 - Rifornimento idrico	" 34
TITOLO IX:	
RINVIO A LEGGI SPECIALI	
Art. 65 - Normative speciali	" 35
TITOLO X:	
CARATTERISTICHE EDILIZIE	
CAPO I: Tipologie edilizie	
Art. 66 - Locali di abitazione	" 36
Art. 67 - Classificazione	" 36
Art. 68 - Locali accessori	" 36
Art. 69 - Finestre	" 37
Art. 70 - Dimensioni minime	" 37
Art. 71 - Locali adibiti a cucina	" 37
Art. 72 - Dimensioni degli alloggi monostanza	" 37
Art. 73 - Caratteristiche dei locali A2	" 37
Art. 74 - Finestre: areazione	" 38
Art. 75 - Dimensioni minime	" 38
"Art. 76 - Accesso dei locali di tipo A	" 38
Art. 77 - Locali di categoria S2	" 38
Art. 78 - Locali di categoria S3	" 38
Art. 79 - Piani seminterrati	" 38
Art. 80 - Vani sottotetto	" 39
Art. 80 bis - Vani sottotetto abitabili	" 39
Art. 80 ter - Vani sottotetto non abitabili	" 39
Art. 81 - Locali per il gioco dei bambini	" 39
Art. 82 - Impianti speciali	" 39
TITOLO XI:	
PRESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI	
CAPO I: Zoccolature, recinzioni, marciapiedi, protesio ne, elementi aggettanti, coperture, intercapse dine, mestre e vetrine	
Art. 83 - Zoccolature	" 40

Art. 33 - Assegno di linea	PAG. 16
Art. 34 - Inizio dei lavori	" 16
CAPO III: Dell'attività di realizzazione del progetto	
Art. 35 - Soggetti responsabili	" 17
Art. 36 - Cantieri edili	" 17
Art. 37 - Occupazione temporanea di suolo pubblico	" 17
Art. 38 - Fine dei lavori	" 18
TITOLO VI:	
DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ	
Art. 39 - Opere per le quali è richiesto o il certificato di agibilità o quello di abitabilità	" 19
Art. 40 - Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità	" 19
TITOLO VII:	
DISTANZE LEGALI	
CAPO I: Definizioni	
Art. 41 - Definizione di costruzione	" 21
Art. 42 - Definizione di fronte	" 21
Art. 43 - Distanze dai confini di proprietà, dai limiti di zona e dai cigli stradali	" 23
Art. 44 - Distanza minima dai confini di proprietà dai limiti di zona dai cigli stradali	" 23
Art. 45 - Distanza tra costruzioni	" 23
Art. 45 bis - Norme tecniche di buona costruzione	" 23
TITOLO VIII:	
PRESCRIZIONI IGIENICHE NELLE COSTRUZIONI	
CAPO I : Disposizioni generali	
Art. 46 - Normativa igienico sanitaria: rinvio	" 30
Art. 47 - Fondazioni su suolo insalubri	" 30
Art. 48 - Orientamento delle costruzioni	" 30
CAPO III: Disposizioni sugli isolamenti	
Art. 49 - Isolamento dall'umidità	" 30
Art. 50 - Misure contro l'umidità del suolo: pavimenti	" 30
Art. 51 - Misure contro l'umidità del suolo: murature	" 30
Art. 52 - Impermeabilizzazione delle coperture piane	" 31
Art. 53 - Rinvio alle disposizioni normative vigenti	" 31
Art. 54 - Isolamento sonoro	" 31
CAPO III: Scarico delle acque	
Art. 55 - Classificazione delle acque	" 31
Art. 56 - Scarico delle acque meteoriche	" 32
Art. 57 - Scarico delle acque nere	" 32
Art. 58 - Scarico delle acque luride	" 32

Art. 11 - Membri elettivi	pag. 6
Art. 12 - Astensione e ricusazione dei membri della Commissione edilizia comunale	" 7
Art. 13 - Compensi ai componenti la Commissione edilizia comunale	" 7
Art. 14 - Segreteria della Commissione edilizia comunale	" 8
Art. 15 - Funzione della Commissione edilizia comunale	" 8
Art. 16 - Riunioni della Commissione edilizia comunale	" 8
CAPO III: Decisione sulla richiesta di concessione edilizia	
Art. 17 - Competenza del Sindaco	" 9
Art. 18 - Regime di pubblicità delle decisioni sindacali sulle concessioni edilizie	" 9
CAPO IV: Rilascio della concessione edilizia	
Art. 19 - Formalità cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia	" 10
Art. 19 bis - Opere di urbanizzazione	" " 10
Art. 20 - Concessioni edilizie gratuite	" 11
Art. 21 - Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione	" 11
Art. 22 - Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione e/o ai costi di costruzione.	" 11

TITOLO III:

DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 23 - Carattere della concessione edilizia	" 13
Art. 24 - Inesistenza della concessione edilizia	" 13
Art. 25 - Decadenza della concessione edilizia	" 13
Art. 26 - Decadenza per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche	" 13
Art. 27 - Termine di inizio dei lavori. Decadenza per inutile decorso del termine stesso	" 13
Art. 28 - Termine di ultimazione dei lavori. Decadenza per uso inutile decorso	" 14
Art. 29 - Sospensione dei lavori	" 14

TITOLO IV:

DELL'IMPUTGANZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 30 - Ricorso del richiedente la concessione edilizia	" 15
Art. 31 - Ricorso di ogni altro interessato	" 15

TITOLO V:

DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPO I: Operazioni preliminari

Art. 32 - Comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore	" 16
-----------------------------------------------------------------------------------	------

INDICE GENERALE

TITOLO I:

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione del regolamento	pag. 1
Art. 2 - Opere soggette a concessione edilizia	" 1
Art. 2A - Definizione ed attuazione degli interventi	" 1
Art. 2B - Interventi minori	" 1
Art. 2C - Interventi di manutenzione ordinaria	" 1 B
Art. 2D - Interventi di manutenzione straordinaria	" 1 C
Art. 2E - Interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale	" 1 D
Art. 2F - Interventi di consolidamento	" 1 D
Art. 2G - Interventi di risanamento igienico	" 1 D
Art. 2H - Interventi di restauro e di risanamento conservativo	
Art. 2I - Interventi di ristrutturazione edilizia	" 1 E
Art. 2L - Interventi di conversione d'uso e di trasformazione tipologica	" 1 F
Art. 2M - Interventi di ampliamento	" 1 F
Art. 2N - Interventi di demolizione	" 1 F
Art. 2P - Interventi di ricostruzione	" 1 F
Art. 2Q - Interventi di nuova costruzione	" 1 G
Art. 2R - Interventi di lottizzazione e di frazionamento	" 1 G
Art. 2S - Interventi di urbanizzazione	" 1 G
Art. 2T - Depositi all'aperto	" 1 H
Art. 2U - Variante al progetto	" 2
Art. 2V - Progetto di massima	" 2
Art. 3 - Opere non soggette a concessione	" 2
Art. 4 - Progettazione e direzione dei lavori	" 2

TITOLO II:

PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPO I: Della richiesta di concessione edilizia

Art. 5 - Legittimazione alla richiesta	" 3
Art. 5 bis - Aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione edilizia	" 3
Art. 6 - Richiesta di concessione edilizia e documentazione da allegare alla medesima	" 3

CAPO III: Istruttoria relativa alla richiesta di concessione edilizia

Art. 7 - Ordine di esame delle richieste di concessione edilizia	" 6
Art. 8 - Organi di controllo	" 6
Art. 9 - Composizione	" 6
Art. 10 - Membri di diritto	" 6