



Comune di Pordenone

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con D.C.C. n°70 del 22/07/1999

Approvato con D.P.G.R. n°100 del 31/03/2000

AVVERTENZE

Il presente Regolamento Edilizio è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°70 del 22/07/1999.

L'approvazione è avvenuta tramite Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°100 del 31/03/2000.

SOMMARIO

TITOLO I

CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ARTICOLO 1 - CONTENUTO ED OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	3
ARTICOLO 2 - RESPONSABILITÀ DEI TECNICI	3

TITOLO II

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

PARAMETRI URBANISTICI	7
ARTICOLO 3 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	7
ARTICOLO 4 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	7
INDICI URBANISTICI	8
ARTICOLO 5 - RAPPORTO DI COPERTURA (Q)	8
ARTICOLO 6 - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)	8
ARTICOLO 7 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)	8
ARTICOLO 8 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)	8
ARTICOLO 9 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)	8
PARAMETRI EDILIZI	9
ARTICOLO 10 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)	9
ARTICOLO 11 - ALTEZZA DEI VANI (Hv)	10
ARTICOLO 11a - ALTEZZA DEI PIANI	11
ARTICOLO 12 - DISTANZA DAI CONFINI (Dc)	11
ARTICOLO 13 - DISTANZA TRA FABBRICATI (Df)	11
ARTICOLO 14 - DISTANZA DALLE STRADE (Ds)	12
ARTICOLO 15 - DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI	13
ARTICOLO 16 - DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE	13
ARTICOLO 17 - PIANO DI RIFERIMENTO 0.00	14
ARTICOLO 18 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)	14
ARTICOLO 19 - SUPERFICIE LORDA (Sl)	14
ARTICOLO 20 - SUPERFICIE UTILE (Su) e SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)	15
ARTICOLO 21 - SUPERFICIE DI VENDITA (Sv)	16
ARTICOLO 22 - VOLUME DI UN EDIFICIO (V)	16

TITOLO III

CATEGORIE DI INTERVENTO

ARTICOLO 23 – INTERVENTI DI NUOVA REALIZZAZIONE	21
ARTICOLO 24 – INTERVENTI DI AMPLIAMENTO	21
ARTICOLO 25 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	21
ARTICOLO 26 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	21

ARTICOLO 27 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	22
ARTICOLO 28 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	22
ARTICOLO 29 - INTERVENTI DI RESTAURO	23
ARTICOLO 30 - INTERVENTI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA	23
ARTICOLO 31 - INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO	24
ARTICOLO 32 - DEMOLIZIONE	24

TITOLO IV NORME DI PROCEDURA

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	27
ARTICOLO 33 - CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	27
ARTICOLO 34 - INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA, AD AUTORIZZAZIONE, A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, NÈ AD ALCUN CONTROLLO TECNICO EDILIZIO	27
ARTICOLO 35 - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	27
ARTICOLO 36 - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	27
ARTICOLO 37 - INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA	27
PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI	28
ARTICOLO 38 - FORMULAZIONE DELLA DOMANDA	28
ARTICOLO 39 - OBBLIGATORIETÀ DEGLI ELABORATI TECNICI	28
ARTICOLO 40 - INDICAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI	29
PROCEDURE	35
ARTICOLO 41 - IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	35
ARTICOLO 42 - IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	36
ARTICOLO 43 - IL PROCEDIMENTO PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	36
ARTICOLO 44 - RICHIESTA DI PARERI	37

TITOLO V ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ARTICOLO 45 - CONTENUTI DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI	41
ARTICOLO 46 - VINCOLO DI PERTINENZA	42
ARTICOLO 47 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	43
ARTICOLO 48 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	43
ARTICOLO 49 - ONERI DI URBANIZZAZIONE	43
ARTICOLO 50 - COSTO DI COSTRUZIONE	44
ARTICOLO 51 - SCOMPUTABILITÀ DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	44

TITOLO VI
ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE E VIGILANZA SULLE
COSTRUZIONI

ARTICOLO 52 - INIZIO LAVORI	47
ARTICOLO 53 - CONDUZIONE DEL CANTIERE	48
ARTICOLO 54 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO	48
ARTICOLO 55 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA	49
ARTICOLO 56 - ULTIMAZIONE LAVORI	49
ARTICOLO 57 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ – AGIBILITÀ	50
ARTICOLO 58 - DICHIARAZIONE DI NON ABITABILITÀ E DI NON AGIBILITÀ	52
ARTICOLO 59 - VIGILANZA	53
ARTICOLO 60 - SOSPENSIONE DEI LAVORI	53
ARTICOLO 61 - ANNULLAMENTO	53
ARTICOLO 62 - SANZIONI	53
ARTICOLO 63 - TOLLERANZE	54
ARTICOLO 64 - DANNO O PERICOLO PUBBLICO	54
ARTICOLO 65 - POTERE DI DEROGA	54
ARTICOLO 66 - ALTRE AZIONI DEL SINDACO	54

TITOLO VII
ARREDO URBANO TARGHE E INSEGNE

ARTICOLO 67 - INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO	59
ARTICOLO 68 - TARGHE E INSEGNE	59
ARTICOLO 69 - MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI	60

TITOLO VIII
CAMPI ELETTROMAGNETICI

ARTICOLO 70 - IMPIANTI EMITTENTI ONDE ELETTROMAGNETICHE	65
ARTICOLO 71 - VIGILANZA E CONTROLLO	65
ARTICOLO 72 - ANTENNE RICEVENTI RADIOTELEVISIVE	65
ARTICOLO 73 - APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE	66
ARTICOLO 74 - CONVENZIONE TIPO	66

TITOLO IX
DEFINIZIONI

ARTICOLO 75 - DEFINIZIONI	69
---------------------------	----

TITOLO I

CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ARTICOLO 1 - CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio disciplina la nuova edificazione, gli ampliamenti, le modificazioni e le demolizioni di edifici esistenti e comunque tutte le altre opere, diverse da quelle edilizie, modificative dell'aspetto fisico del territorio e del paesaggio.

Il Regolamento Edilizio definisce i principali parametri e indici urbanistici ed edilizi e i relativi metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da allegare per documentare ciascun tipo di intervento; definisce i compiti e le attribuzioni del responsabile del procedimento; descrive la procedura di rilascio delle concessioni e degli altri atti autorizzativi; disciplina l'esecuzione degli interventi edilizi e il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce le categorie di intervento; definisce il significato dei termini; disciplina i campi elettromagnetici e indica gli interventi relativi all'arredo urbano.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt. 1 - 4 delle disposizioni sulla legge in generale, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.

ARTICOLO 2 - RESPONSABILITÀ DEI TECNICI

I professionisti cui è attribuito l'incarico di predisporre un progetto edilizio, di dirigere i lavori o di collaudare opere ed impianti, devono essere iscritti ad un Ordine o Collegio professionale.

La legge determina il limite tecnico cui i professionisti, iscritti ai diversi Ordini o Collegi, devono attenersi.

TITOLO II

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

PARAMETRI URBANISTICI

ARTICOLO 3 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

La superficie territoriale (St) è quella comprendente le aree edificabili da una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle destinate dai piani regolatori comprensoriali, intercomunali, comunali o da programmi di fabbricazione alla rete principale della viabilità.

Vanno altresì escluse, ai fini del computo della St le aree in esse comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre 3 anni.

ARTICOLO 4 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

La superficie fondiaria (Sf) è quella costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria.

Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni.

INDICI URBANISTICI

ARTICOLO 5 - RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

Il rapporto di copertura (Q) esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (Sf).

ARTICOLO 6 - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume massimo o minimo in mc costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St), di cui al precedente art. 3.

ARTICOLO 7 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

Rappresenta il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la superficie territoriale. Si misura in mq/ha.

ARTICOLO 8 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (If)

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume massimo e minimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) di cui al precedente art. 4.

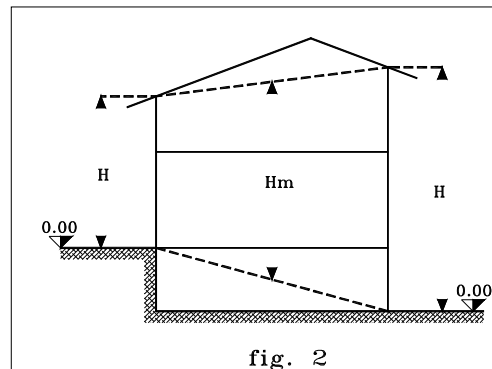
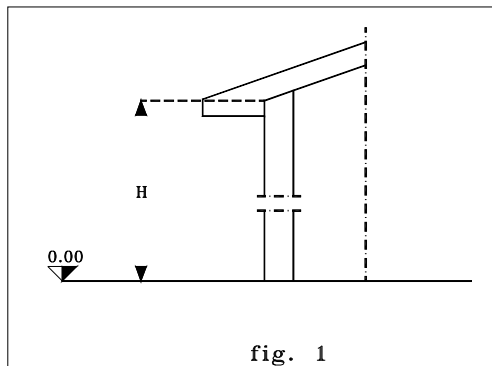
ARTICOLO 9 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

Rappresenta il rapporto tra la superficie utile e la relativa superficie fondiaria. Si misura in mq/mq.

PARAMETRI EDILIZI

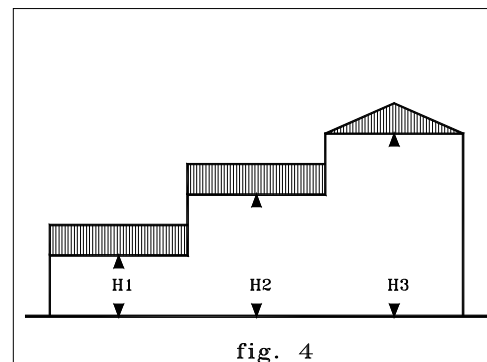
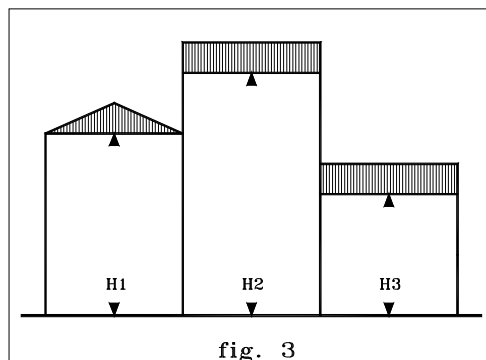
ARTICOLO 10 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)

L'altezza dell'edificio si misura sul fronte più alto a partire dal piano di riferimento 0.00 sino alla intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale; nella determinazione dell'altezza sono esclusi i manufatti quali gli extracorsa degli ascensori, vani tecnici, tralicci per le linee elettriche, antenne, serbatoi idrici, camini, ciminiere ed elementi similari (fig.1)

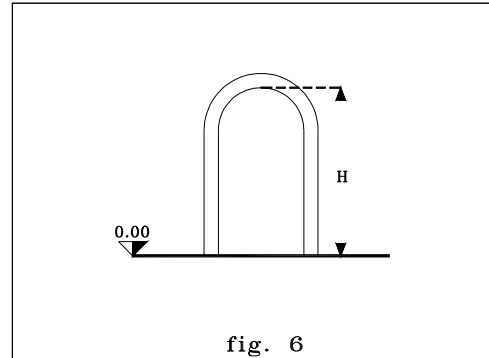
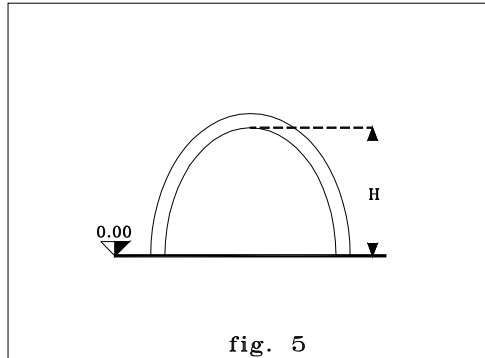


Nel caso di terreno inclinato l'altezza viene misurata nel valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte; il piano di riferimento 0.00 corrisponde alla più bassa quota del terreno (fig. 2).

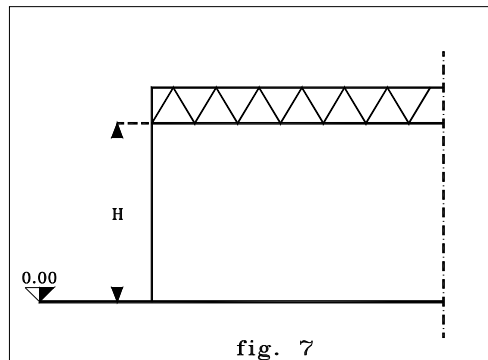
Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza è misurata per ciascuno di essi o per le singole parti (fig. 3 e 4).



Per le coperture a volta e/o a botte l'altezza dell'edificio è misurata all'intradosso del solaio e/o della struttura di copertura (fig. 5 e 6).



Per gli edifici a destinazione produttiva, compresi quelli agricoli, sono esclusi dal computo dell'altezza gli impianti e le attrezzature che, per motivi tecnologici o di sicurezza, richiedono per il loro funzionamento una particolare altezza o configurazione. Ai fini della verifica si considera l'altezza misurata dal piano di riferimento 0.00 sino all'intradosso delle parti strutturali o del carro ponte (fig. 7).

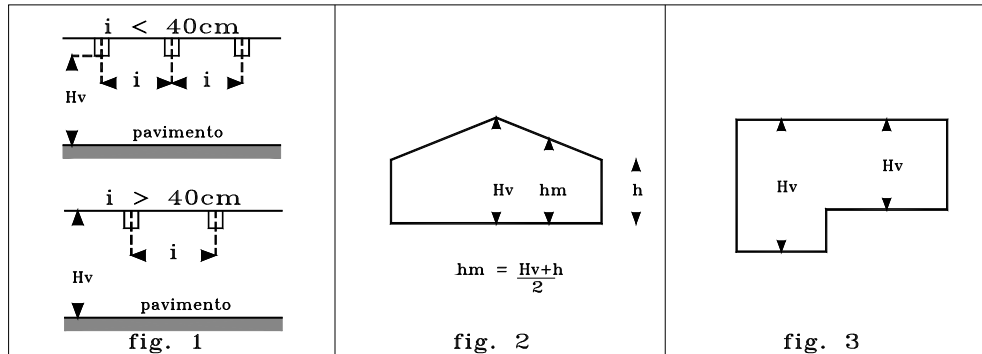


ARTICOLO 11 - ALTEZZA DEI VANI (Hv)

I vani vanno misurati da pavimento a soffitto; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se l'interasse della travatura a vista risulta maggiore di 40 cm., all'intradosso della travatura se l'interasse risulta minore di 40 cm (fig. 1).

Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza del vano è la media delle altezze (fig. 2).

Nel caso di vani ad altezze diverse, l'altezza sarà verificata per ciascuna parte del vano (fig. 3).

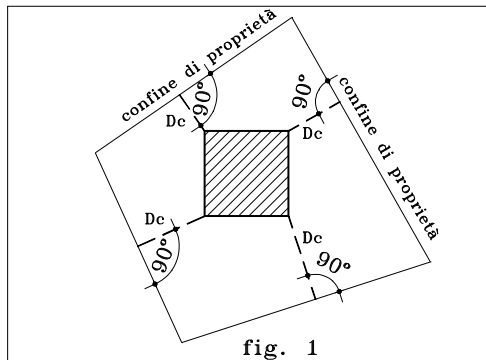


ARTICOLO 11a - ALTEZZA DEI PIANI

È l'altezza compresa tra il piano di calpestio e il piano di calpestio sovrastante.

ARTICOLO 12 - DISTANZA DAI CONFINI (Dc)

È la distanza misurata a partire dai confini di proprietà fino al perimetro della superficie coperta del fabbricato, misurata in direzione perpendicolare (fig. 1).

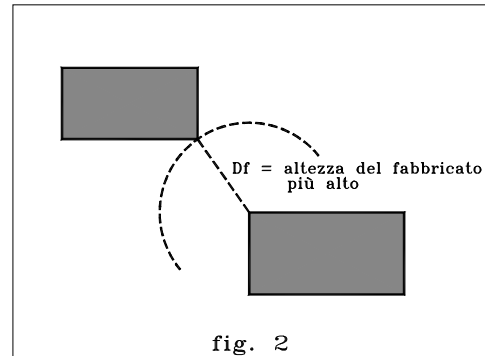
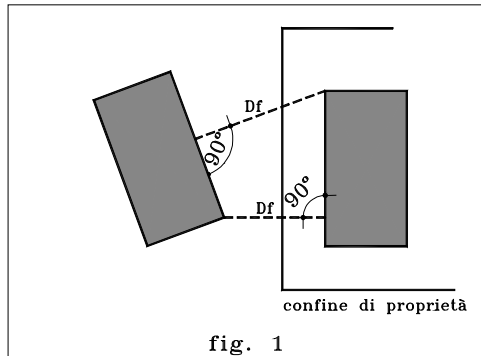


ARTICOLO 13 - DISTANZA TRA FABBRICATI (Df)

È la distanza tra il perimetro della superficie coperta dei fabbricati antistanti misurata perpendicolarmente (fig. 1).

Due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.

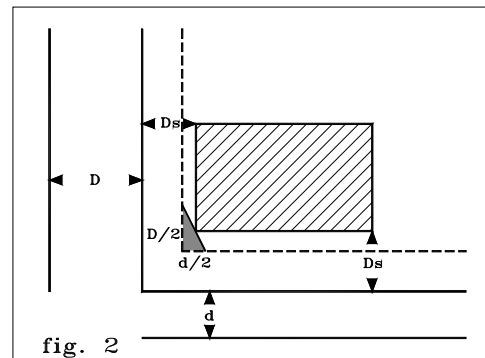
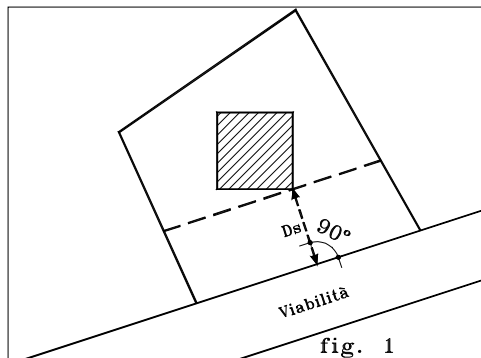
Nel caso i due fabbricati non si fronteggino la distanza, misurata radialmente, dovrà essere uguale all'altezza del fabbricato più alto (fig. 2).



ARTICOLO 14 - DISTANZA DALLE STRADE (Ds)

È la distanza misurata a partire dal confine stradale fino al perimetro della superficie coperta del fabbricato, misurata in direzione perpendicolare (fig. 1).

Le costruzioni in lotti compresi tra due strade debbono rispettare, oltre alla distanza prevista dalle norme di piano, un arretramento all'incrocio corrispondente al triangolo con lati contro confine pari alla metà della larghezza della strada su cui si affacciano (fig. 2).



ARTICOLO 15 - DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI

È la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, misurate perpendicolarmente.

La distanza si applica anche quando solo una delle due pareti sia finestrata.

ARTICOLO 16 - DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE

La disciplina delle distanze non si applica:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, e simili);
- b) alle strutture di arredo (chioschi, gazebo, pensiline, pompeiane, pergolati, cabine telefoniche, opere artistiche, e simili);
- c) ai manufatti completamente interrati, i quali possono quindi essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- d) alle pensiline e ai box prefabbricati al servizio di strutture di arredo stradale;
- e) ai muri di recinzione di altezza inferiore ai 3,00 ml e relativi manufatti per gli ingressi;
- f) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ed elementi similari;
- g) alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, qualora comportino un ispessimento delle murature;
- h) agli ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di ml 3,00 prevista dal Codice Civile);
- i) agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta, motocondensanti, ed elementi similari);
- j) alle scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- k) le "casette" in legno per il gioco dei bimbi, i depositi per gli attrezzi da giardino, le legnaie, ed elementi similari, con altezza massima non superiore a ml 2,00;
- l) i barbecue;

- m) le fontane e vasche d'acqua d'arredo e piscine private scoperte;
- n) ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- o) per le zone produttive, agli impianti tecnologici quali silos, depuratori che necessitano di installazione separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali, ed elementi simili.

ARTICOLO 17 - PIANO DI RIFERIMENTO 0.00

È il piano orizzontale alla quota del marciapiede della via pubblica o privata in corrispondenza dell'edificio.

In assenza di marciapiede, si fa riferimento alla quota della mezzera stradale, maggiorata di 15 cm.

Nel caso di strade incassate (rispetto al terreno naturale), in pendenza o a mezza costa, il piano di riferimento 0,00 è quello orizzontale in corrispondenza della quota media del terreno naturale compreso nel lotto di pertinenza del fabbricato.

ARTICOLO 18 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

La superficie coperta è rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal calcolo:

- balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, linde, logge, pensiline, e simili con misura complessiva non superiore a 2,00 metri;
- le parti interrato, le serre stagionali, le piscine, i pergolati, e simili.

Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi dal computo:

- gli impianti tecnologici quali: silos, depositi di sostanze pericolose, depuratori, e simili che necessitano di installazione separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali.

ARTICOLO 19 - SUPERFICIE LORDA (SI)

La superficie lorda è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, misurati al lordo delle strutture murarie perimetrali, sottotetti di qualunque altezza, scale esterne se

di altezza superiore a mt. 1,20. Sono esclusi dal computo della - SI -:

- i porticati pubblici e privati;
- i vani strettamente necessari per centrale termica, elettrica, i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici, impianti tecnologici, silos, e simili;
- le scale di sicurezza interne ed esterne di qualunque altezza quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi;
- locali, o parti di locali seminterrati non abitabili che non emergano dal piano di riferimento 0.00 più di 70 cm misurati all'intradosso del solaio di copertura relativo;
- balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, linde, logge, pensiline, e simili con misura complessiva non superiore a 2,00 metri;
- gli elementi decorativi in genere, gli spessori degli isolamenti termici ed acustici per gli edifici esistenti;
- le parti interrato, le serre stagionali, le piscine, i pergolati, e simili.

Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi dal computo:

- gli impianti tecnologici quali silos, depositi sostanza pericolose, depuratori, e simili che necessitano di installazione separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali.

ARTICOLO 20 - SUPERFICIE UTILE (Su) e SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)

La suddivisione della superficie in utile ed accessoria si articola secondo i seguenti raggruppamenti di funzioni d'uso:

- a) funzione abitativa;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio ivi comprese le attività culturali, ricreative, sportive, sanitarie pubbliche e private, e studi professionali;
- c) attività produttive di tipo industriale ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d) funzioni agricole e agrituristiche, o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;

e) funzioni ricettive–alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

In particolare:

1. per i raggruppamenti a), b) (escluse le funzioni commerciali all'ingrosso), ed e):

- **la superficie utile (Su)** è la superficie di pavimento misurata al netto di:

murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e di eventuali scale interne, di logge e balconi con misura inferiore a ml 2,00;

- **la superficie accessoria (Sa)** è la superficie netta di: cantinole, soffitte, depositi, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche ed altri locali al servizio delle residenze o delle attività principali, autorimesse singole e collettive, androni d'ingresso, porticati, logge e balconi;

2. per gli altri raggruppamenti (comprese le funzioni commerciali all'ingrosso):

- **la superficie utile (Su)** è data dalla differenza fra la superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra e quella accessoria (Sa);

- **la superficie accessoria (Sa)** è la superficie utile di servizi ed impianti igienici, centrale termica ed elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, spazi coperti per il carico e lo scarico delle merci e per il deposito delle stesse, volumi tecnici in genere.

ARTICOLO 21 - SUPERFICIE DI VENDITA (Sv)

La superficie di vendita è l'area degli esercizi commerciali alla quale ha accesso il pubblico, ivi compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature o quella comunque destinata ad esposizione di merce.

Restano escluse dalla superficie di vendita le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree antistanti alle casse destinate al deposito carrelli.

ARTICOLO 22 - VOLUME DI UN EDIFICIO (V)

È il volume del solido emergente dal terreno (fig. 1).

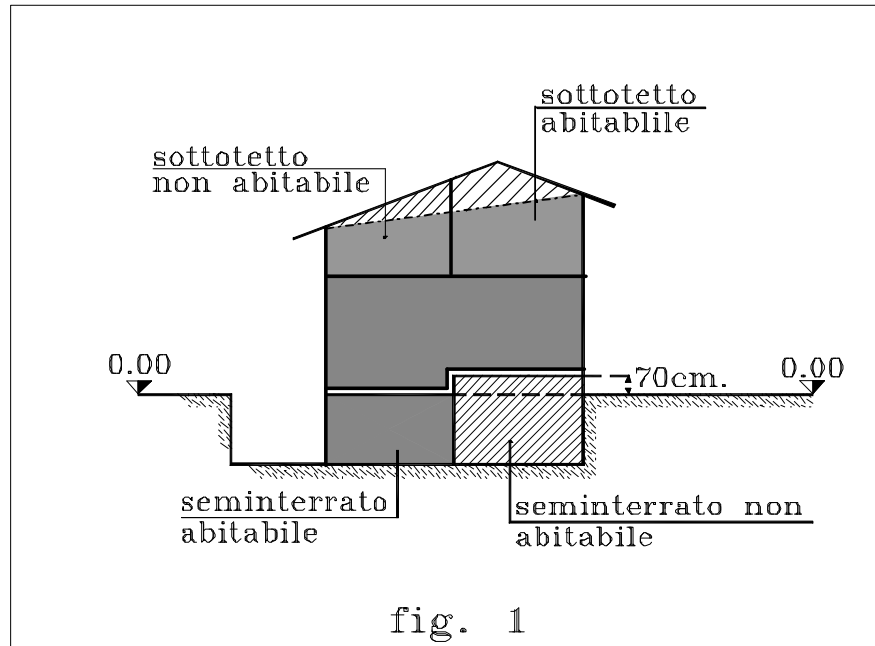
Si calcola come somma dei prodotti delle superfici lorde dei singoli piani per le rispettive altezze, misurate da piano di calpestio a piano di calpestio.

Sono escluse:

1. locali o parti di locali abitabili o non abitabili al di sopra dell'altezza del fabbricato;
2. locali o parti di locali seminterrati non abitabili che non emergano dal piano di riferimento 0.00 più di 70 cm, misurati all'intradosso del solaio di copertura relativo;
3. la realizzazione di verande e bussole, che non abbiano caratteristiche di vano abitabile;
4. la chiusura di terrazze e logge esistenti alla data di adozione delle presenti norme;
5. balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, linde, logge, pensiline, e simili;
6. i vani strettamente necessari per centrale termica, elettrica, i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici, impianti tecnologici, silos, e simili;
7. le scale di sicurezza interne ed esterne di qualunque altezza quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi;
8. gli elementi decorativi in genere, gli spessori degli isolamenti termici ed acustici per gli edifici esistenti;
9. per gli edifici ricadenti in aree produttive: gli impianti tecnologici quali silos, depositi sostanza pericolose, depuratori, e simili che necessitano di installazione separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali.

Vanno compresi:

1. locali seminterrati per la parte al di sopra della quota d'imposta (70 cm all'intradosso del solaio di copertura relativo) o seminterrati aventi caratteristiche di abitabilità.
2. I locali chiusi su 3 lati, ancorchè finestrati.



TITOLO III

CATEGORIE DI INTERVENTO

ARTICOLO 23 – INTERVENTI DI NUOVA REALIZZAZIONE

Sono interventi di nuova realizzazione quelli rivolti alla utilizzazione edilizia ed infrastrutturale di aree libere attuati con qualsiasi metodo costruttivo.

ARTICOLO 24 – INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

Sono interventi di ampliamento quelli volti alla creazione di nuovi spazi, in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni delle costruzioni esistenti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate.

Sono parimenti interventi di ampliamento quelli volti al potenziamento di infrastrutture ed impianti esistenti, mediante integrazioni ed aggiunte.

ARTICOLO 25 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa.

ARTICOLO 26 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente ed in particolare finalizzati:

- a) alla riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi;
- b) alla sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici.

ARTICOLO 27 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non interessano le parti strutturali degli edifici né comportano la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi.

ARTICOLO 28 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Sono, tra l'altro, da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le opere:

- a) interne agli edifici che non comportino la riorganizzazione totale dell'edificio né aumento del numero delle unità immobiliari;
- b) consistenti nella sostituzione di uno o alcuni solai interpiano, senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- c) consistenti nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici;
- d) consistenti nella sostituzione di serramenti esterni;
- e) consistenti nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
- f) consistenti nella sostituzione di solai di copertura anche con cambiamento di tipo manageriale, sagoma e quota, dovuta quest'ultima a esigenze tecniche e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- g) consistenti nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici, anche se attuati all'interno di edifici pubblici o di interesse statale;
- h) consistenti nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggiali e terrazzi a protezione di ingressi;
- i) consistenti in altri interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche.

ARTICOLO 29 – INTERVENTI DI RESTAURO

Si configura quale intervento di restauro l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso, finalizzato ad assicurarne la funzionalità salvaguardando e valorizzando i particolari valori artistici, storici o documentali, ivi compresi quelli di matrice industriale, in esso presenti e desumibili dallo studio filologico contenuto nel progetto.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di eventuali elementi strutturali nuovi richiesti da esigenze di stabilità, degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

ARTICOLO 30 - INTERVENTI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

Si configura quale intervento di conservazione tipologica l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso appartenente a complessi urbanistici di interesse storico-culturale o documentale, ivi compresi quelli di matrice industriale, finalizzato ad assicurarne la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici previsti dalla normativa urbanistica generale o particolareggiata.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tale intervento comprende, il consolidamento, il risanamento, il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

ARTICOLO 31 - INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si configura quale intervento di risanamento conservativo l'insieme sistematico di opere volte a risanare e conservare un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso nel rispetto della sua distribuzione e funzionalità interna, purchè non riguardino edifici sui quali, per le loro caratteristiche, si debba operare con gli interventi di cui agli articoli 29-30.

Tale intervento comprende, il consolidamento, il risanamento, il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

ARTICOLO 32 - DEMOLIZIONE

STRALCIATO

TITOLO IV

NORME DI PROCEDURA

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

ARTICOLO 33 - CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Dirigente della struttura tecnica rilascia ai sensi e per gli effetti art. 87 L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni, un certificato di destinazione urbanistica che specifica per l'immobile oggetto della richiesta la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, o adottati, nel quale sono precisati, in particolare:

- a) i vincoli di carattere urbanistico;
- b) le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici;
- c) le destinazioni d'uso.

ARTICOLO 34 - INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA, AD AUTORIZZAZIONE, A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, NÈ AD ALCUN CONTROLLO TECNICO EDILIZIO

Per i contenuti del presente articolo si rinvia alla L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 35 - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Per i contenuti del presente articolo si rinvia alla L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 36 - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Per i contenuti del presente articolo si rinvia alla L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 37 - INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA

Per i contenuti del presente articolo si rinvia alla L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

ARTICOLO 38 - FORMULAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, formulata su moduli forniti dal Comune, va indirizzata al Sindaco e deve indicare assieme ai dati del richiedente, il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

Eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, devono essere comunicate al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

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

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

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

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

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

ARTICOLO 39 - OBBLIGATORIETÀ DEGLI ELABORATI TECNICI

Le domande dirette ad ottenere la concessione edilizia, la autorizzazione edilizia e la denuncia di inizio attività devono allegare gli elaborati tecnici indicati all'art. 40 che consentono di verificare:

- a) il rispetto dei parametri urbanistici di cui alle norme tecniche del Piano Regolatore Generale Comunale attestate nell'eventuale certificato di destinazione urbanistica;

- b) il rispetto dei requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie.

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

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

ARTICOLO 40 - INDICAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI

A) Per le nuove costruzioni

- a) planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;
- b) estratto di mappa certificato dal professionista;
- c) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:200 e/o 1:500, rilevata topograficamente, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;
- d) planimetria in scala 1:200 e/o 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate del progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento alle distanze tra fabbricati, tra pareti finestrate, dalle strade, dai confini, agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde, alla recinzione e all'area di pertinenza urbanistica;
- e) tutte le piante dei vari piani, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali;
- f) pianta in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- g) tutti i prospetti esterni in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.); i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti;

h) almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;

i) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici urbanistici ed edilizi;

j) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;

k) documentazione fotografica a colori relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno con planimetria con i punti di ripresa.

l) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o alle norme di attuazione del P.R.G.C..

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

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

Con cifra si devono indicare nei disegni:

1. le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
2. le altezze del fabbricato;
3. dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
4. ogni altro dato necessario per definire l'opera.

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

m) gli elaborati grafici di progetto di cui sopra per quanto attiene l'aspetto igienico sanitario, vanno integrati con l'indicazione dei sottodescritti elementi, oppure, per le stesse finalità, vanno presentati distinti elaborati. Sono necessari una planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:

- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
- rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);

- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- impianti tecnologici (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.

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

I progetti devono essere redatti in conformità a disposizioni di legge vigenti.

La dichiarazione, corredata dagli elaborati grafici richiesti, relativa al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, va resa dal progettista ai sensi delle disposizioni di legge vigenti e dei relativi decreti di attuazione.

B) Per ampliamenti e le sopraelevazioni

Devono essere osservate le stesse indicazioni del precedente punto A) dalla lettera a) alla lettera m) sia per lo stato attuale che per il progetto.

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

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

C) Per gli interventi di manutenzione straordinaria

Devono essere osservate le indicazioni del precedente punto A) per le lettere a), b), c), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti f), g), h), i), l) o) sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori – giallo e rosso - per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

D) Per gli interventi di restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

Devono essere osservate le stesse indicazioni di cui al precedente punto A);

Per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni devono essere prodotte:

- rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
- documentazione fotografica specifica per il particolare intervento;
- progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
- se necessario, schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro;
- rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori – giallo e rosso - per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

E) Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti, modificazioni e per le tombinature e i nuovi accessi carrai

- a) planimetria dello stato di fatto rilevata in scala 1:200 e/o 1:500 con indicata la toponomastica;
- b) planimetria, su base rilevata, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- c) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- d) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- f) l'indicazione dei materiali impiegati.

F) Per le demolizioni

- a) planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

G) Per gli interventi diversi e le opere minori

- a) planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati in scala adeguata, qualora necessari;
- c) indicazione dei materiali e dei colori;
- d) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.

H) Per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo

- a) planimetria catastale;
- b) planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100, con l'inserimento nell'ambiente;
- c) relazione illustrativa.

I) Per le mostre e i depositi all'aperto

- a) relazione illustrativa;
- b) planimetria dell'area in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

L) Per le varianti in corso d'opera

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

M) Per le opere interne soggette e per ogni altra opera

- a) relazione illustrativa ed eventuali elaborati grafici illustrativi;
- b) documentazione fotografica, se necessaria.

N) Destinazione d'uso

La definizione delle destinazioni d'uso dei locali va rilevato dai professionisti tenendo presenti le definizioni di cui all'art.20.

O) I progetti devono essere presentati in duplice copia; dovrà essere prodotta una ulteriore copia qualora gli interventi vengano rappresentati sugli stessi grafici adottando opportune grafie o colori - giallo e rosso -.

I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1089, Legge 29/6/1939 n.1497e Legge 8/8/1985 n.431, devono essere presentati in triplice copia; dovrà essere prodotta una ulteriore copia qualora gli interventi vengano rappresentati sugli stessi grafici adottando opportune grafie o colori - giallo e rosso -.

P) I progetti devono essere presentati secondo i formati UNI e non dovranno essere fascicolati.

PROCEDURE

ARTICOLO 41 - IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

È Responsabile del procedimento, salvo diversa determinazione assunta dal Comune con il regolamento di Organizzazione, il Dirigente preposto alla struttura che cura il ricevimento, l'istruttoria delle pratiche edilizie e la proposta per l'assunzione del provvedimento finale.

Entro 15 giorni, e per 1 sola volta entro i 60 giorni dalla data del protocollo della richiesta di rilascio della concessione edilizia, il Responsabile del procedimento, il cui nominativo va in ogni caso comunicato al privato richiedente, può richiedere l'integrazione della documentazione trasmessa.

Il Responsabile del procedimento redige dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, che vanno espressamente richiamate anche in merito a condizioni preclusive relative al profilo idrogeologico. Il Sindaco nel rilasciare la concessione o autorizzazione edilizia dovrà fare proprie le prescrizioni di natura idrogeologica.

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

- la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie per quanto attiene i dati metrici e volumetrici e la destinazione d'uso;
- la regolarità delle attestazioni del progettista relativamente agli elaborati riconosciuti obbligatori per la particolare opera;
- il Responsabile del procedimento effettua sopralluoghi e convoca il progettista per chiarimenti;
- acquisisce il parere del settore igiene pubblica dell'A.S.S. competente ed ogni altro parere che deve essere acquisito prima del rilascio della concessione edilizia.

La verifica non entra nel merito delle particolari soluzioni progettuali ma accerta la conformità alle previsioni urbanistiche.

Il Responsabile del procedimento può disporre l'anticipato esame di una pratica, quando ne sia giustificata l'approvazione:

- per un necessario coordinamento dei nuovi lavori con altri interventi di soggetti pubblici o privati;
- in casi di urgenza da esplicitare nel parere.

Il Sindaco provvede ad adempiere a quanto previsto al 5° comma, art. 82 L.R. 52/91, effettuata la verifica di cui ad art. 1 L.R. 27/88 e successive modificazioni, acquisita la proposta del Responsabile del procedimento o trascorsi 60 giorni dall'invio dell'autorizzazione ex art. 7 della legge 1497/39 alla Soprintendenza ai BB.AA.

Entro lo stesso termine il Sindaco può negare la concessione o l'autorizzazione edilizia per le motivazioni che nell'atto stesso vanno indicate.

ARTICOLO 42 - IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Il Sindaco deve rilasciare l'autorizzazione edilizia per gli interventi descritti all'art. 36, , entro 60 giorni dalla richiesta.

Entro 15 giorni, e per 1 sola volta entro i 60 giorni dalla data del protocollo della richiesta di rilascio della autorizzazione edilizia, il Responsabile del procedimento, il cui nominativo va in ogni caso comunicato al privato richiedente, può richiedere l'integrazione della documentazione trasmessa.

ARTICOLO 43 - IL PROCEDIMENTO PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Gli interventi edilizi indicati all'art. 35 possono essere eseguiti trascorsi venti giorni dalla denuncia di inizio attività da formularsi su modello predisposto dal Comune.

L'asseverazione del tecnico abilitato e la documentazione tecnica che accompagna la richiesta vanno formulate nei termini indicati agli artt. 39 e 40.

Il Sindaco entro i venti giorni dalla comunicazione di inizio lavori può disporre di non eseguire le trasformazioni provvedendo con ordinanza da notificare, ove riscontri l'assenza delle condizioni stabilite all'art. 35.

Se l'ordine di non eseguire le trasformazioni attiene elementi riferibili alla incompletezza della documentazione tecnica o

dell'asseverazione la domanda può venire successivamente riproposta.

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

ARTICOLO 44 - RICHIESTA DI PARERI

Il titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo può richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni che obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale del Sindaco o prima dell'inizio dei lavori.

Alla domanda di concessione o di autorizzazione, il richiedente può allegare i pareri, autorizzazioni, nulla-osta o certificazioni di altre Amministrazioni Pubbliche o, riservandosi di produrle successivamente, allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni.

Gli stessi pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti che devono esprimere nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta il parere, nulla osta, autorizzazione di competenza.

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

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

La certificazione, autorizzazione o parere richiesto alle Pubbliche Amministrazioni, cui ai punti precedenti, seppure escludano o condizionino l'esecuzione dell'intervento richiesto non impediscono la prosecuzione dell'istruttoria della pratica edilizia da parte del Responsabile del procedimento.

In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni o nulla osta, o certificazioni, descritta ai commi precedenti, e limitatamente ad ipotesi rilevanti per la complessità e ampiezza delle trasformazioni urbanistiche e la particolare tutela degli immobili oggetto di concessione, al Responsabile del procedimento può essere chiesto di indire una conferenza di Servizio, disciplinata dall'art. 14 della

legge n.241/90 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti nel provvedimento di rilascio della concessione edilizia.

La Conferenza dei Servizi è presieduta dal Dirigente. Vanno trasmesse agli Enti, Autorità invitate gli elaborati tecnici che accompagnano la richiesta di rilascio della concessione edilizia.

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

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

TITOLO V

ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ARTICOLO 45 - CONTENUTI DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI

La concessione o la autorizzazione edilizia sono definiti atti autorizzativi.

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

L'atto autorizzativo deve contenere:

- a) l'identificazione del titolare della concessione o autorizzazione edilizia e gli estremi della domanda presentata;
- b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite con riferimento alle tavole di progetto che a parte vengono elencate intendendosi allegati all'atto autorizzativo;
- c) il richiamo alle N.T.A. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'intervento concessionato;
- d) gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, ovvero l'intervenuto silenzio per decorso dei termini entro i quali il parere doveva essere espresso;
- e) i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Il termine per l'ultimazione dei lavori è fissato in anni tre, decorrente dall'inizio dei lavori – che deve comunque avvenire entro 1 anno dalla notifica del rilascio -; Possono altresì essere concesse delle proroghe oltre il periodo dei tre anni per fatti estranei all'esecutore dei lavori, quando le caratteristiche tecniche delle opere concessionate giustificano il ritardo, o per fatti che siano sopravvenuti durante l'esecuzione dei lavori;
- f) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) nel caso di concessioni convenzionate fa parte della concessione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo che dovrà essere trascritto.

L'atto autorizzativo viene sempre rilasciato salvi pregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Il rilascio dell'atto autorizzativo deve essere notificato all'interessato che dopo avere versato l'importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione o avere rilasciato fideiussione per le rate non ancora pagate, può ritirarla.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica.

La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente al ritiro del provvedimento sindacale.

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

La comunicazione dell'atto autorizzativo rilasciato viene pubblicata all'Albo Pretorio e chiunque è interessato può prendere visione degli elaborati presso l'ufficio comunale competente ed eventualmente proporre ricorso.

L'atto autorizzativo legittima il titolare ad iniziare i lavori entro un anno dalla notifica del rilascio.

Oltre tale termine l'atto autorizzativo decade, su espressa pronuncia del Sindaco.

Se il titolare nei termini di cui sopra non esegue o non completa l'opera deve richiedere una nuova concessione o autorizzazione edilizia che interesserà la parte non ancora eseguita.

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

ARTICOLO 46 - VINCOLO DI PERTINENZA

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

Tutta l'area è soggetta ai parametri e indici urbanistici ed edilizi della Zona Territoriale Omogenea di riferimento.

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

Solo una variante urbanistica che disciplini diversamente l'area di pertinenza del fabbricato potrà modificare il preesistente vincolo e potrà proporre altri parametri e indici urbanistici ed edilizi e una diversa destinazione d'uso.

L'area di pertinenza urbanistica deve essere riportata dagli uffici in apposita cartografia.

L'entrata in vigore di normativa urbanistica, che consenta un indice urbanistico più elevato, comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate,

eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto.

ARTICOLO 47 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

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

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

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

ARTICOLO 48 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

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

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

ARTICOLO 49 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

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

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

L'ufficio comunale competente ha l'obbligo di acquisire idonee garanzie provvedendo, nei casi di mancato versamento delle quote successive alla prima, per il recupero del credito.

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

Valgono, a tale riguardo, le identiche previsioni circa la rateizzazione del contributo e le garanzie da fornire al Comune sopra descritte.

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

ARTICOLO 50 - COSTO DI COSTRUZIONE

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

ARTICOLO 51 - SCOMPUTABILITÀ DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

TITOLO VI

ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

ARTICOLO 52 - INIZIO LAVORI

Il titolare della concessione edilizia ha obbligo di comunicare al Sindaco l'inizio dei lavori chiedendo preliminarmente, ove trattasi di nuovi fabbricati, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello.

Con la stessa comunicazione, o con nota distinta, il privato, se non risultasse da precedenti atti, deve comunicare il nominativo del direttore dei lavori e della ditta assuntrice.

Con la comunicazione di inizio lavori vanno trasmesse copie:

- a) dell'attestazione dell'avvenuto deposito, presso l'ufficio competente per territorio, della comunicazione-denuncia di cui ad art.2 L.R. 27/88;
- b) delle autorizzazioni; pareri, nullaosta che dovevano essere acquisiti prima dell'inizio delle opere pubbliche;
- c) dell'eventuale richiesta formulata ai vigili del fuoco.

Vanno comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore, o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di concessione o di autorizzazione, ciò in relazione alla responsabilità loro riconosciuta dall'art. 6 della legge 28.2.1985, n. 47 e dall'art. 100 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

Deve essere posto all'interno del cantiere, visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicata:

- natura dell'intervento;
- nome del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori e, ove occorre, del tecnico incaricato del calcolo statico;
- nome del titolare della concessione;
- estremi dell'atto comunale;
- nome dell'eventuale responsabile dei lavori;
- nome del coordinatore in progettazione ed in esecuzione dei lavori, ove previsto, ai sensi del D.Lgs. 494/96;
- estremi della notifica ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 494/96.

Una copia della concessione o autorizzazione edilizia e degli elaborati tecnici approvati, nonché del Piano di Sicurezza e Coordinamento (Decreto Legislativo 494/96) ove necessario, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

ARTICOLO 53 - CONDUZIONE DEL CANTIERE

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, e simili) l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie.

In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e per quanto attiene il presente regolamento devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

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

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al sorgere del sole.

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

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

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

ARTICOLO 54 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda al Sindaco su moduli forniti dal Comune ed ottenere la concessione relativa.

Nella domanda va precisata l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera allegando gli elaborati di progetto a ciò necessari o richiamando quelli presentati per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

Le modalità di occupazione e di esecuzione dei lavori previsti sono fissate nella concessione o autorizzazione edilizia; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Sindaco ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione.

ARTICOLO 55 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Per i contenuti del presente articolo si rinvia alla L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 56 - ULTIMAZIONE LAVORI

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Sindaco entro il termine di vigenza della concessione o autorizzazione edilizia utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di abitabilità, o agibilità sono i seguenti:

- a) certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la salubrità degli ambienti.
- b) certificato di collaudo strutturale anche agli effetti sismici (art. 6 L.R. 7/88);
- c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte,

- dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
- d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n.46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
 - e) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni di legge vigenti;
 - f) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
 - g) certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge n. 64/1974;

Nei casi in cui sia necessario vanno allegati:

- h) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F;
- i) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
- j) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi della legislazione vigente in materia di superamento ed eliminazione barriere architettoniche;
- k) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

ARTICOLO 57 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ – AGIBILITÀ

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco, deve di norma, rilasciare il certificato di abitabilità e/o agibilità a condizione che la stessa domanda sia corredata, in relazione all'intervento autorizzato, dai documenti di cui all'art.56.

Il Sindaco, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, può disporre – laddove ne ravvisi la necessità e l'opportunità – le necessarie verifiche da parte degli uffici comunali preposti.

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

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

L'ufficio comunale competente acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori completa della documentazione descritta all'art. 56 nei 30 giorni successivi può verificare la conformità delle opere al progetto approvato e la validità delle soluzioni tecniche realizzate per quanto attiene l'aspetto igienico-sanitario con riferimento agli elementi oggettivi definiti e alle modalità di controllo proposte nelle schede allegate.

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

Se il privato non ottempera nei termini di 60 giorni il Sindaco restituisce la documentazione agli atti e scaduti i termini di validità della concessione o autorizzazione non potrà prendere in esame nuove richieste.

Ove non si provveda a visita ispettiva da parte dell'ufficio comunale competente l'abitabilità si intende acquisita trascorsi 45 giorni dalla presentazione della richiesta, completa delle attestazioni e certificazione, cui all'art. 56.

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

Nei successivi 180 giorni la struttura comunale competente può ispezionare la struttura realizzata ed eventualmente richiedere al Sindaco la dichiarazione di non abitabilità.

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

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

Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al settore igiene pubblica dell'A.S.S. che potrà proporre ispezioni, accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche sanitarie.

I locali nei quali è svolto lavoro a domicilio, come definito dalla legge 18.12.73, n. 877, anche se costituiscono parte integrante dell'abitazione del lavoratore a domicilio, devono rispondere a tutte le previsioni che interessano i locali ad uso produttivo.

Detta destinazione d'uso deve essere dichiarata al momento della presentazione della domanda di concessione o autorizzazione. Quando poi si intenda modificare l'originaria destinazione è richiesta distinta autorizzazione e apposito rilascio del certificato di agibilità.

ARTICOLO 58 - DICHIARAZIONE DI NON ABITABILITÀ E DI NON AGIBILITÀ

Le condizioni di non abitabilità e di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Sindaco che acquisito il parere del settore Igiene pubblica dell'A.S.S. e a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente riscontra condizioni che, ove fossero state riconosciute in sede di rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità, non avrebbero consentito di esprimere parere favorevole.

Per le abitazioni esistenti, considerando tali anche quelle che hanno acquisito l'abitabilità a seguito dell'intervenuto silenzio cui all'articolo precedente, devono ricorrere almeno (o più di una) una delle seguenti situazioni:

- a) rispetto alle condizioni igieniche e sanitarie:
 - la mancanza d'acqua corrente
 - la mancanza di servizi igienici interni all'abitazione
 - mancanza di ogni sistema di riscaldamento
- b) rispetto all'utilizzo dei locali:
 - non ci sia un ricambio d'aria sufficiente per altezze medie dei locali abitabili inferiori a m 2,50 e/o m 2,20 per i casi previsti dalle normative vigenti o per una superficie inferiore a mq 25 per alloggio occupato da una persona e a mq 35 per due persone;
- c) rispetto alla destinazione d'uso dei locali siano utilizzati impropriamente sottotetti, seminterrati, rustici, box ecc.
- d) rispetto a situazioni di pericolo: quando l'edificio sia interessato alla presenza di gas, materiali pericolosi, nocivi e/o inquinanti, ecc.

Per le strutture produttive: la dichiarazione di inagibilità originaria o successiva può essere dichiarata quando non siano rispettate le specifiche norme di sicurezza richieste dalle attività particolari che vengono svolte nell'immobile e

siano verificate situazioni analoghe a quelle descritte al precedente comma.

La dichiarazione di non abitabilità o di non agibilità, comporta per il Sindaco l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile delle persone e/o animali, impedire l'accesso, imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio e di compensare il danno eventuale di persone terze.

Ad eccezione delle ipotesi di pericolo alla pubblica incolumità, per le quali può intervenire direttamente il Comune, salvo rivalsa per le spese sostenute, al privato è richiesta la presentazione di un apposito progetto la cui procedura di approvazione è identica a quella definita dal presente regolamento.

ARTICOLO 59 - VIGILANZA

Per i contenuti del presente articolo si rinvia al tit. VII° - Disciplina sanzioni urbanistiche – della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 60 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

Per i contenuti del presente articolo si rinvia al tit. VII° - Disciplina sanzioni urbanistiche – della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 61 - ANNULLAMENTO

Per i contenuti del presente articolo si rinvia al tit. VII° - Disciplina sanzioni urbanistiche – della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 62 - SANZIONI

Per i contenuti del presente articolo si rinvia al tit. VII° - Disciplina sanzioni urbanistiche – della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 63 - TOLLERANZE

Per i contenuti del presente articolo si rinvia all'art. 116 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 64 - DANNO O PERICOLO PUBBLICO

Per ipotesi di danno o pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco può ordinare l'esecuzione delle opere o degli interventi, che ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati nel provvedimento sindacale autorizzano il Comune a intervenire in danno del privato.

L'ordinanza del Sindaco deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico.

Per la stessa ipotesi è consentito al privato presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione dei lavori limitati alla sola demolizione di immobili prospettanti vie pubbliche e che sono giudicati di pericolo alla pubblica incolumità per i quali non sono proponibili soluzioni alternative.

Il Sindaco ha obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di giorni 7 (sette) dal ricevimento della domanda.

ARTICOLO 65 - POTERE DI DEROGA

Per i contenuti del presente articolo si rinvia all'art. 41 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 66 - ALTRE AZIONI DEL SINDACO

Nel rispetto delle previsioni edilizie e compositive che il Piano Regolatore Generale Comunale definisce per ciascuna Zona Territoriale Omogenea, per assicurare l'armonico inserimento nel contesto urbano degli edifici nuovi come pure di quelli esistenti, e per rispettare le caratteristiche ambientali delle zone agricole, al Sindaco spetta imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e/o la rimozione di elementi, anche preesistenti, che contrastano con le predette finalità quali, a titolo esemplificativo, superfetazioni, baracche, tettoie provvisorie, ecc..

Il Sindaco può intervenire per richiedere ai privati l'esecuzione delle azioni cui al punto precedente anche sugli spazi scoperti che hanno una specifica destinazione e che devono presentare un aspetto decoroso.

Il Sindaco può sempre ingiungere l'esecuzione delle opere di manutenzione e/o conservazione degli elementi di arredo urbano e degli elementi di valenza ambientale, ovvero la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne, ecc., che deturpano l'ambiente.

In tali casi indicherà le modalità della loro esecuzione, fisserà il termine di inizio ed esecuzione degli interventi riservandosi, in caso di inerzia dei privati, la possibilità di attivare azioni sostitutive il cui onere andrà posto a carico degli inadempienti.

Il Sindaco può sempre ingiungere l'esecuzione di opere o imporre limitazioni relativamente alle aree sottoposte a vincoli idrogeologici e di difesa fluviale, secondo quanto disposto dall'art. 866 del Codice Civile.

TITOLO VII

ARREDO URBANO TARGHE E INSEGNE

ARTICOLO 67 - INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO

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

- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- lapidi e cippi commemorativi;
- cabine di pubblici servizi;
- manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
- tende pensili o sulle fronti degli edifici visibili dalla pubblica via;
- manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
- arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
- manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- sistemazione aree libere;
- installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili in area pubblica;
- pavimentazioni stradali, di sagrati, piazze, marciapiedi;
- manufatti per la pubblica illuminazione, ecc..

Fino a quando il Comune non provvederà ad un piano organico per la città, o per parti della stessa, in zona omogenea “A” è consentita la apposizione/ collocazione di insegne, targhe, ed altri elementi pubblicitari posti parallelamente alla facciata.

ARTICOLO 68 - TARGHE E INSEGNE

Le pubbliche affissioni sono disciplinate:

- dalle specifiche norme del Codice della Strada
- dall'apposito Regolamento comunale per quanto attiene l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità ed i diritti sulle pubbliche affissioni;
- dal presente capo per la forma e la localizzazione della esposizioni, per quanto non in contrasto con il vigente regolamento comunale per l'installazione della pubblicità stradale nei centri abitati.

Le pubbliche affissioni di manifesti e stampati sono ammesse solo negli spazi a ciò destinati, secondo un piano generale..

I supporti per dette forme pubblicitarie devono presentare caratteristiche fisiche e cromatiche costanti e riconoscibili.

La distribuzione degli appositi supporti per le pubbliche affissioni deve avvenire in modo uniforme su tutto il territorio valutando opportunamente le diverse situazioni dei singoli contesti di riferimento e preferendo soluzioni puntuali di dimensioni contenute anziché grandi concentrazioni di messaggi pubblicitari.

I supporti per i manifesti devono essere costituiti da elementi di forme lineari o con sezione circolare o triangolare, con pannelli dotati di fondo e cornice di contenimento con dimensione pari al formato base (cm. 70x100) o suoi multipli. I nuovi spazi pubblicitari e per poster di grandi dimensioni a muro o su apposito supporto non devono:

- risultare né il principale elemento di richiamo né il fondale di riferimento prospettico di strade o piazze;
- impedire, anche solo parzialmente, le visuali prospettiche di emergenze architettoniche o ambientali di particolare interesse;
- ostacolare le visuali agli incroci e la visibilità della segnaletica stradale;
- essere collocati in punti particolarmente delicati della viabilità (sottopassi, curve, incroci, ecc.).

È vietata, in particolare, l'installazione di nuovi impianti affissionali:

- direttamente sulle superfici murarie, e sui muri di recinzione, in assenza di apposita plancia di sostegno;
- sui fronti di tutti gli edifici soggetti a restauro e negli interi ambiti caratterizzati da tali emergenze architettoniche in cui comunque si ritenga che tali installazioni possono creare danno all'immagine dei luoghi.

Il piano di cui sopra deve, in particolare, prevedere spazi appositi con supporti murali od apposite bacheche, eventualmente illuminate, nei luoghi di culto ed in prossimità dei cimiteri per le comunicazioni riguardanti il governo spirituale dei fedeli e per ospitare i necrologi.

ARTICOLO 69 - MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI

Per la realizzazione di manufatti temporanei e stagionali qualora gli stessi siano destinati al soddisfacimento di esigenze di carattere improrogabile e transitorio, si fa riferimento all'art. 81 della L.R. 52/91.

I manufatti temporanei destinati ad attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, nonché le coperture di tavolini, bar, ristoranti e similari, posti su suolo pubblico, non sono soggetti ad autorizzazione edilizia ma alla sola autorizzazione di occupazione di suolo pubblico.

Alla scadenza del periodo previsto i manufatti dovranno essere completamente rimossi entro 15 giorni e l'area interessata dovrà essere ripristinata.

Qualora l'occupazione interessi aree pubbliche, queste dovranno essere restituite nelle condizioni originarie. L'Amministrazione, in tali casi, si riserva la facoltà di richiedere un deposito cauzionale a garanzia di eventuali lavori di pulizia e/o ripristino.

TITOLO VIII

CAMPI ELETTROMAGNETICI

ARTICOLO 70 - IMPIANTI EMITTENTI ONDE ELETTROMAGNETICHE

STRALCIATO

ARTICOLO 71 - VIGILANZA E CONTROLLO

L'esame del progetto delle installazioni di impianti produttori onde elettromagnetiche viene svolto dall'ufficio tecnico comunale preposto; il progetto deve essere corredato da una relazione tecnica dalla quale risulti la misura del fondo elettromagnetico attorno all'area di insediamento ed un calcolo teorico, alla massima potenza, dei nuovi livelli di campo globale in punti significativi attorno al centro di emissione.

Ad impianto ultimato ed in punti ritenuti significativi da parte dell'ufficio tecnico comunale, la ditta titolare dovrà eseguire un collaudo alla massima potenza per la verifica del rispetto dei limiti fissati dalla normativa statale disciplinante la materia; del collaudo dovrà essere redatto apposito verbale, sottoscritto dalle parti.

ARTICOLO 72 - ANTENNE RICEVENTI RADIOTELEVISIVE

Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che interessano interi edifici, composti di almeno quattro alloggi, deve essere prevista la centralizzazione dell'impianto radiotelevisivo ricevente (antenne, parabole). La collocazione dell'impianto centralizzato deve essere evidenziata negli elaborati grafici trasmessi al Comune per la relativa procedura abilitativa.

L'installazione di antenne su edifici esistenti non richiede alcuna autorizzazione edilizia.

L'installazione di parabole su edifici esistenti è soggetta a nulla-osta dell'autorità competente qualora avvenga su immobili o vincolati ai sensi della legge 1089/39 e legge 1497/39. La parabola non deve, di norma, essere collocata sui fronti principali dell'edificio e possibilmente sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzini, nicchie, ecc.) che consentano di ridurre l'impatto visivo.

ARTICOLO 73 - APPARECCHI DI CLIMATIZZAZIONE

L'installazione di apparecchi di climatizzazione (caldaie, motocondensanti e simili), posti all'esterno di edifici esistenti qualora avvenga su immobili ricadenti in zona omogenea A o vincolati ai sensi della legge 1089/39 e legge 1497/39, non deve avvenire, di norma, sui fronti principali dell'edificio e possibilmente sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzini, nicchie, ecc.) che consentano di ridurre l'impatto visivo.

ARTICOLO 74 - CONVENZIONE TIPO

STRALCIATO

TITOLO IX

DEFINIZIONI

ARTICOLO 75 - DEFINIZIONI**AGGETTO**

Si definisce aggetto qualsiasi sporgenza orizzontale (balcone, pensilina, mensola, torretta, ecc.) o elemento sporgente (cornicione, doccione, gronda, ecc.) imperniata su un fulcro dietro il quale è ancorata; essendo privo di sostegni esterni appare autoportante.

Se prolunga una trave oltre uno dei sostegni è meglio definita sbalzo.

ALLINEAMENTO

L'allineamento è determinato dalla posizione degli edifici sorgenti su più lotti contigui e, in alternativa o quando non ci sono edifici esistenti, l'allineamento è determinato dalla distanza minima dalla sede stradale (fig.1).

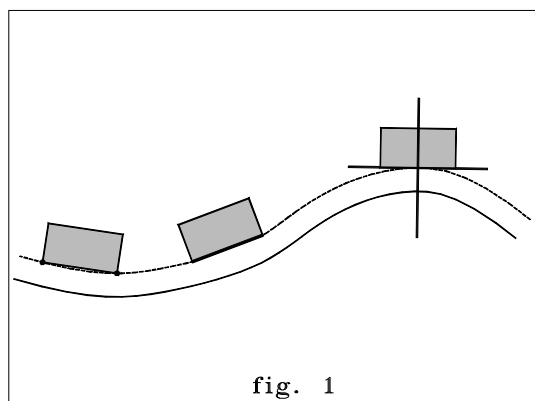


fig. 1

Nel caso di edifici preesistenti, sorgenti su più lotti, che non rispettino la distanza minima dalla strada l'allineamento in atto è determinato:

- dalla distanza dalla strada, riferita alla edificazione prevalente sul tratto stradale considerato, qualora vi

siano due o più edifici posti in allineamento;

- dalla media delle distanze dalla strada, riferite alla edificazione esistente, qualora non vi siano edifici posti in allineamento.

APPARTAMENTO o ALLOGGIO

Si definisce alloggio l'insieme di ambienti fra loro relazionati, tale da consentire una certa indipendenza. L'appartamento indica l'alloggio indipendente entro edificio a più piani.

BALCONE

Si definisce balcone la struttura orizzontale sorretta da mensole o a sbalzo dalla facciata (fino a ml 2,00) accessibile da portafinestra, con ringhiera, parapetto o balaustra, in legno, ferro o pietra. Può essere coperto.

Se lo sbalzo è maggiore si parla di terrazza.

BALLATOIO

Si definisce ballatoio un balcone molto lungo.

CONFINE STRADALE

Limite della proprietà stradale come risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

INVILUPPO EDILIZIO LIMITE

Si definisce inviluppo edilizio limite il perimetro della figura piana risultante dal congiungimento dei segmenti che individuano le distanze minime da rispettare dai confini, dalle strade e dagli edifici presenti nelle aree contermini.

LASTRICO SOLARE

Si definisce lastrico solare la copertura piana e praticabile di un edificio, destinata ad illuminare e ad aerare locali abitabili.

LOGGIA

Si definisce loggia un portico aperto sui lati, coperto di solito a volta, all'interno o dinanzi ad un edificio. Può anche costituire un organismo indipendente.

LOGGIATO

Si definisce loggiato, spesso sinonimo di loggia, un elemento di raccordo entro un edificio.

LOCALI ABITABILI

Si definiscono locali abitabili gli spazi ove si svolgono, con presenza continuativa di persone, le attività qualificanti la destinazione d'uso attribuita all'immobile. A titolo esemplificativo si indicano i locali di soggiorno, pranzo e di riposo; le stanze di lavoro e di attesa per studi professionali; gli ambulatori, ecc.

LOCALI AGIBILI

Si definiscono locali agibili i locali ad uso speciale che richiedono la verifica di standards prestazionali diversi da

quelli abitabili secondo normative specifiche, quali negozi, laboratori, industrie ecc.

ORGANISMO EDILIZIO

Si intende per organismo edilizio l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

Gli organismi edilizi sono costituiti da:

- unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
- spazi chiusi non residenziali;
- spazi chiusi ad uso comune;
- spazi aperti ad uso comune;
- spazi chiusi di circolazione e collegamento;
- spazi aperti di circolazione e collegamento;
- spazi di servizio.

PERTINENZE

Si definiscono pertinenze degli edifici gli spazi e i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ornamento di edifici esistenti, anche se non funzionalmente contigui, quali:

- autorimesse
- spazi di parcheggio
- verande
- bussole
- chioschi
- gazebo
- ricovero attrezzi da giardino, legnaie, depositi e simili
- pensiline
- cabine
- opere artistiche o ornamentali
- pergole, pergolati, gazebo
- tettoie
- serre
- centrali termiche e locali per impianti tecnologici
- recinzioni

e opere similari a quelle in precedenza descritte.

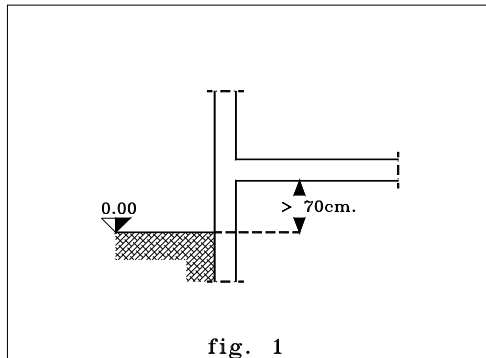
PIANO FUORI TERRA O PIANO TERRA

Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante (piano di campagna o terreno sistemato).

Sono considerati piani fuori terra le porzioni di un piano il cui pavimento si trovi nelle condizioni di cui sopra.

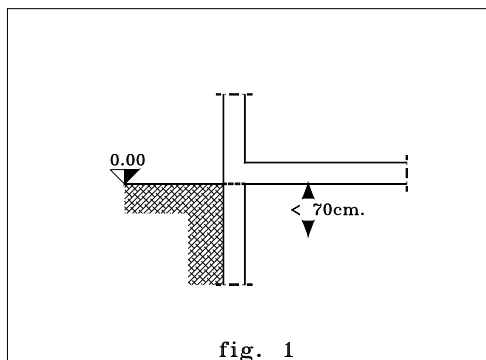
PIANO SEMINTERRATO

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio nel quale l'intradosso del soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota inferiore a ml. 0.70 rispetto a quella del terreno circostante (fig. 1).



PIANO INTERRATO

Si definisce piano interrato il piano di un edificio nel quale l'intradosso del soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante (fig. 1).



PORTICO

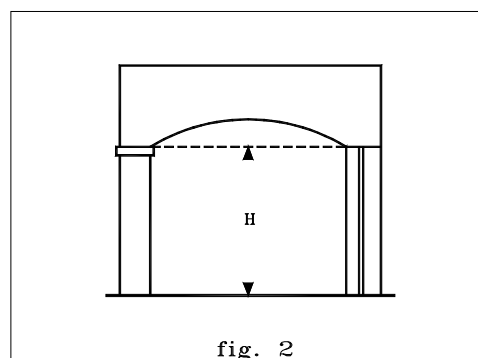
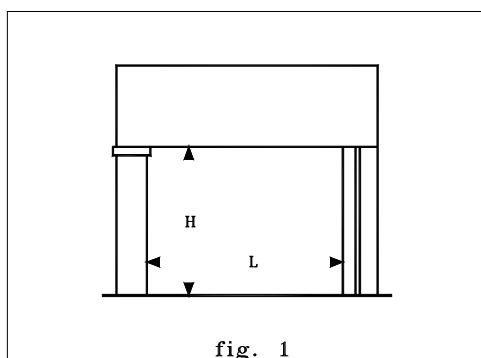
Si definisce portico l'ambiente al piano terra con almeno un lato aperto sostenuto da pilasti o colonne. Sui sostegni poggiano trabeazioni o arcate; la copertura può essere a falda, piana o a volta. Il portico può trovarsi sulla facciata di un edificio e può costituire un avancorpo; può fungere da disimpegno o ornamento; può cingere un cortile o una piazza. Il portico può essere di varie forme e utilizzazioni.

PORTICATO

Si definisce porticato, il portico che si estende in lunghezza lungo una strada.

La larghezza dei porticati viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo (fig. 1).

Nel caso di copertura a volta l'altezza sarà verificata sulla corda (fig. 2).

**QUOTA DEL TERRENO**

Per quota del terreno si intende la quota del terreno naturale o sistemato.

SAGOMA

Si definisce sagoma la figura piana risultante dal contorno esterno dell'edificio, proiettato sul piano orizzontale e sui piani verticali, compresi i bow-windows, con esclusione delle sporgenze che non concorrono alla definizione di superficie coperta.

SERRA

Si definisce serra la costruzione, di solito con pareti e soffitto di vetro, adibita alla coltivazione di fiori o piante in condizioni climatiche particolari.

SUPERFETAZIONI

Si definiscono superfetazioni le costruzioni a carattere precario o consolidate, aggiunte o indipendenti rispetto all'edificio principale, che non risultano integrate compiutamente con l'edificio e il contesto.

TERRAZZA

Si definisce terrazza, in senso proprio, una copertura piana, di solito praticabile, dotata di parapetto, con inclinazione idonea allo smaltimento della pioggia. L'orditura si identifica in genere con quella del solaio sottostante; su di essa sono posati strati di isolante, impermeabilizzazioni e pavimentazioni.

Si definisce inoltre terrazza:

- un pavimento esterno impermeabile
- qualsiasi superficie piana o artificialmente spianata dinanzi o intorno ad un edificio (parterre, criptoportico) o in un parco (belvedere, rotonda, ecc.).

TERRAZZO o TERRAZZINO

Si definisce terrazzo o terrazzino un ripiano in aggetto, sinonimo di balcone, terrazzino.

TETTOIA

Si definisce tettoia la copertura a forma di tetto che copre uno spazio aperto; è anche la una gronda molto sporgente.

VERANDA

Si definisce veranda il balcone coperto aperto o chiuso da vetrate.

VETRATA

Si definisce vetrata il pannello a chiusura di finestre o spazi.

VOLUME ARCHITETTONICO

Si definisce volume architettonico, la massa di un edificio, con riferimento alla composizione artistica.

VOLUME TECNICO

Il volume tecnico è la somma dei volumi atti a contenere macchinari e impianti tecnologici strettamente funzionali all'uso dell'edificio.