

REGIONE MOLISE
Assessorato Regionale all'Urbanistica
Assetto del Territorio e Trasporti

Allegato alla deliberazione di Giunta Reg.le

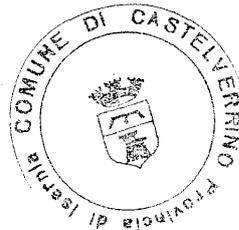
n. 264 del 8-2-1995

P. C. C. li 07 MAR 1995

IL RESPONSABILE D'UFFICIO
Dott.ssa Luciana Smargiassi

COMUNE DI CASTELVERRINO

Adottato con
delibera di C.C.
N. 41 del 27 NOV. 1993



esaminata senza
rilevati dal CO.RE.CO.
nella seduta del 27 DIC. 1993

VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

con decisione N. 6442

IL SINDACO
(Cav. Rag. Albino Iacovone)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dot. Domenico Nucchi)

TAV. 8 NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

REGIONE MOLISE
Assessorato Urbanistica, Assetto del Territorio
e Trasporti

L'Ufficio Piani Regolatori Intercomunali, Piani
Regolatori Comunali, Programmi di P.A., Piani di
Regolamenti Edilizi, Piani di Ricostruzione
e Progetti esecutivi in variante, Interventi Statali

IL TECNICO:
ARCH. FELICE PAOLANTONIO

IL TECNICO:
ARCH. FELICE PAOLANTONIO



COMUNE DI CASTELVERDINO

Provincia di ISERANIA

REGOLAMENTO

FINANZO

INDICE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuto e ambito del Regolamento Edilizio	Pag.	1
Art. 2 - Definizioni.....	"	1
Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi ..	"	3
Art. 4 - Opere soggette a concessione	"	9
Art. 4bis - Opere soggette a concessione con atto d'obbligo	"	10
Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione ..	"	11
Art. 6 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione	"	12
Art. 7 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza ..	"	13
Art. 8 - Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi	"	14

CAPITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 9 - Composizione della Commissione Edilizia	Pag.	15
Art.10 - Compiti della Commissione Edilizia.	"	16
Art.11 - Funzionamento della Commissione Edilizia	"	17

CAPITOLO III

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE

E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art.12 - Richiesta di concessione	Pag.	18
Art.13 - Documenti a corredo della domanda di concessione	"	20
Art.14 - Domanda per ottenere l'autorizza- zione	"	23
Art.15 - Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizza- zione	"	24
Art.16 - Istruttoria preliminare della do- manda	"	24
Art.17 - Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione ...	"	25
Art.18 - Lavori eseguibili senza progetto ..	"	25
Art.19 - Progetti di massima	"	26

CAPITULO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art.20 - Rilascio delle concessioni	Pag.	26
Art.21 - Efficacia e validita' delle conces- sioni - Responsabilita'	"	28
Art.22 - Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni	"	29
Art.23 - Deroghe	"	30
Art.24 - Modalita' per le autorizzazioni ...	"	30
Art.25 - Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni	"	31
Art.26 - Varianti al progetto approvato og- getto di concessione o autorizza- zione	"	31
Art.27 - Ricorso del richiedente al TAR	"	32

CAPITULO V

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art.28 - Inizio dei lavori e formalita' da esperire	Pag.	33
Art.29 - Controllo comunale sull'esecuzione dei lavori	"	34

Art.30 - Campionature delle tinte e dei ri- vestimenti	"	34
Art.31 - Interruzione dei lavori	"	35
Art.32 - Ultimazione del rustico e dei lavori"	"	35
Art.33 - Inadempienza delle disposizioni re- golamentari	"	36
Art.34 - Autorizzazione di abitabilita' e di agibilita'	"	36

CAPITOLO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art.35 - Segnalazione, recinzione e illumina- zione della zona dei lavori	Pag.	39
Art.36 - Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri	"	40
Art.37 - Responsabilita' degli esecutori di opere	"	41
Art.38 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico	"	41

TITOLO SECONDO

PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art.39 - Salubrita' del terreno	Pag.	42
Art.40 - Isolamento dall'umidita'	"	42
Art.41 - Isolamento termico	"	43
Art.42 - Isolamento fonico	"	44
Art.43 - Classificazione delle acque	"	44
Art.44 - Modalita' di scarico delle acque ..	"	45
Art.45 - Ritornimento idrico	"	46
Art.45bis - Impianto elettrico	"	46
Art.46 - Deposito temporaneo dei rifiuti solidi	"	47
Art.47 - Eliminazione dei fumi, vapori ed		

	esalazioni	"	47
Art.48	- Impianti speciali	"	48
Art.49	- Impianti per le lavorazioni insalubri	"	49

CAPITOLO II

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art.50	- Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m. 24	Pag.	50
Art.51	- Centrali termiche	"	50
Art.52	- Autorimesse	"	52
Art.53	- Nullaosta dei Vigili del Fuoco	"	55
Art.54	- Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	"	55
Art.55	- Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento	"	56
Art.56	- Rinvio a leggi particolari	"	56

CAPITOLO III

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

Art.57	- Classificazione dei locali	Pag.	57
Art.58	- Caratteristiche dei locali	"	58
Art.59	- Classificazione dei piani	"	62
Art.60	- Soffitti inclinati e soppalchi	"	62
Art.61	- Piani seminterrati	"	62
Art.62	- Piani terreni	"	63
Art.63	- Piani interrati	"	63
Art.64	- Piani sottotetto	"	64
Art.65	- Locali integrativi per la residenza	"	64

CAPITOLO IV

NORME RIGUARDANTI LA CODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art.66	- Prescrizioni e norme riguardanti la
--------	---------------------------------------

	eliminazione delle barriere architettoniche	Pag.	65
Art.67	- Percorsi pedonali	"	66
Art.68	- Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina	"	68
Art.69	- Accessi	"	69
Art.70	- Piattaforma di distribuzione	"	70
Art.71	- Scale.....	"	70
Art.72	- Rampe	"	72
Art.73	- Ascensori.....	"	72
Art.74	- Corridoi e passaggi	"	74
Art.75	- Porte	"	74
Art.76	- Pavimenti	"	75
Art.77	- Locali igienici	"	76
Art.78	- Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione	"	78
Art.79	- Impianti telefonici	"	79
Art.80	- Sale e luoghi per riunioni e spettacoli	"	80

CAPITULO V

PRESCRIZIONI VARIE

Art.81	- Norme di buona costruzione	Pag.	81
Art.82	- Zoccolature	"	81
Art.83	- Elementi aggettanti	"	81
Art.84	- Intercapeolini	"	82
Art.85	- Coperture	"	83
Art.86	- Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati	"	83
Art.87	- Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili	"	84
Art.88	- Marciapiedi e porticati	"	85
Art.87	- Recinzioni	"	85
Art.90	- Cassette per corrispondenza e contatori del gas, energia elettrica e acqua	"	86
Art.91	- Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	"	86

CAPITULO VI

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art.92 - Aspetto e manutenzione degli edifici	Pag.	87
Art.93 - Integgiature e rivestimenti	"	88
Art.94 - Antenne radiotelevisive	"	89
Art.95 - Decoro e arredo urbano	"	89
Art.96 - Mostre, vetrine e insegne in genere	"	90
Art.97 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico	"	92
Art.98 - Tabelle e numeri civici	"	93
Art.99 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale	"	94
Art.100- Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico	"	95
Art.101- Zone verdi e parchi	"	95
Art.102- Parcheggi	"	95

CAPITOLO VII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art.103- Norme edilizie	Pag.	96
Art.104- Norme igieniche	"	97
Art.105- Impianto di riscaldamento e acqua calda	"	98
Art.106- Manutenzione delle abitazioni rurali	"	99
Art.107- Collegamenti alla viabilita'	"	99
Art.108- Condizioni minime di abitabilita' delle abitazioni rurali esistenti	"	99
Art.109- Ispezioni dell'ufficiale Sanitario - Sanzioni	"	99
Art.110- Stalle e concime	"	100

TITOLO TERZO

CONCESSIONI CON ATTO D'OBBLIGO

CAPITOLO I

DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPESSI E SIMILARI)

Art.111-	Modalita' per l'installazione	Pag. 101
Art.112-	Definizione di complessi turistici ricettivi complementari	" 102
Art.113-	Domanda di concessione con atto d'obbligo	" 103
Art.114-	Documentazione a corredo delle comande	" 103
Art.115-	Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complemen- tari	" 105
Art.116-	Parcheggi e strade interne	" 106
Art.117-	Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari ..	" 107
Art.118-	Attrezzature tecnologiche	" 108
Art.119-	Norme per la godibilita' generale dei complessi ricettivi complemen- tari	" 109
Art.120-	Divieti	" 110
Art.121-	Complessi ricettivi complementari esistenti	" 110

CAPITOLO 11

DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

Art.122-	Modalita' per l'apertura e la col- tivazione	Pag. 111
Art.123-	Domanda di concessione	" 111
Art.124-	Documenti tecnici da allegare alla comanda	" 112
Art.125-	Procedura per il rilascio della concessione	" 113
Art.126-	Decadenza in caso di interruzione della coltivazione	" 114
Art.127-	Cave e torbiere esistenti	" 114

TITOLO IV

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

Art.128-	Significato di lottizzazione	Pag. 114
Art.129-	Nullita' dei contratti di compra- vendita nelle lottizzazioni non autorizzate	" 115
Art.130-	Redazione dei progetti di lottiz- zazione	" 116
Art.131-	Domanda di lottizzazione e documen- ti da allegare	" 116
Art.132-	Contenuto delle convenzioni	" 118
Art.133-	Procedura per l'autorizzazione del- la lottizzazione e sua validita' ..	" 119
Art.134-	Modalita' per lo scomputo del con- tributo per opere di urbanizzazione - Divieto di compensazione	" 119
Art.135-	Concessioni nell'ambito delle lot- tizzazioni	" 120
Art.136-	Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	" 120
Art.137-	Validita' dell'autorizzazione per le lottizzazioni	" 121
Art.138-	Penalita' per inadempienze. Svinco- li della cauzione	" 121
Art.139-	Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio .	" 121

CAPITULO II

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art.140-	Campeggi liberi occasionali	Pag. 123
Art.141-	Sosta continuata di roulettes e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico ...	" 123
Art.142-	Installazione di strutture trasferi- bili precarie e gonfiabili	" 124
Art.143-	Criteri per il rilascio delle auto- rizzazioni di strutture trasferibi- li precarie e gonfiabili	" 125
Art.144-	Depositi di materiali su aree sco- perte	" 126
Art.145-	Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pub- blico	" 127

Art.146-	Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere	"	128
Art.147-	Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami	"	128
Art.148-	Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere	"	129
Art.149-	Taglio dei boschi	"	130
Art.150-	Aperture e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche	"	131
Art.151-	Impianti di captazione dell'energia alternativa	"	131

TITOLO QUINTO

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I

REPRESSIONI DEGLI ABUSI

Art.152-	Contravvenzioni	Pag.	132
Art.153-	Sanzioni amministrative	"	132
Art.154-	Sanzioni penali	"	133
Art.155-	Decadenza delle agevolazioni fiscali	"	133
Art.156-	Divieto di allaccio a pubblici servizi	"	133

CAPITOLO II

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art.157-	Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	Pag.	134
Art.158-	Adeguamento delle costruzioni preesistenti	"	134
Art.159-	Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito	"	135
Art.160-	Opere già concesse o autorizzate	"	136
Art.161-	Misure di salvaguardia	"	136

Art.162- Norme abrogate	"	136
Art.163- Entrata in vigore del presente regolamento	"	137

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I
NORME PRELIMINARI

ART. 1

Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

Ogni attivita' comportante trasformazione anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, e' disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonche' dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 2

Definizioni

1) Costruzione - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

-qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

-qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilita' e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unita' abitativa, ovvero unita' utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli come definita dal decreto legislativo 30/04/1992 n. 285 "Nuovo codice della strada" e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con D.P.R. 18/12/1992 n.485.

2) Fronte - Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata piu' esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3) Ricostruzione - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa demolita.

4) Ampliamento - Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5) Sopraelevazione - Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

6) Ristrutturazione edilizia - Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

7) Ristrutturazione urbanistica - Per "ristrutturazione urbanistica" si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

8) Restauro e risanamento conservativo - Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono, il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

9) Manutenzione ordinaria - Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

10) Manutenzione straordinaria - Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i

servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonche' le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

ii) Disposizione planovolumetrica degli edifici - La "disposizione planovolumetrica" degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entita', e' opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di liberta' tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, puo' risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una "impostazione planovolumetrica di base". Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

ART. 3

Parametri urbanistici ed edilizi

1) St - Superficie territoriale (Ha)

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, cosi' come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilita' esistente, o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzato e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sf - Superficie fondiaria (mq)

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

4) If - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

5) Sm - Superficie minima del lotto (mq)

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

6) Su1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

7) Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico

generale.

8) Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurata considerando per superficie fondiaria quella di cui al paragrafo Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

9) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda, ecc.

10) Su - Superficie utile (mq)

Per "superficie utile" si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiali, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici.

11) Sa - Superficie utile abitabile (mq)

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, squinci, e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) V - Volume di un edificio (mc)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 30%, i

porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

13) Hf - Altezza delle fronti di un edificio (m)

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di cui al progetto approvato nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso gli edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero i 2 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza

massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione e' "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte puo' essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che' questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondita' degli stessi non sia inferiore a m.5.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m. 3 e in riporto a m.2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

14) H - Altezza della costruzione (m)

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f , e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

15) D_f - Distanza tra le fronti (m)

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

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

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quanto i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondita' non superi un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo intero minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente

luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo.

La distanza tra due costruzioni a corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m. 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni pianovolumetriche.

16) D - Distanza dai confini e dal filo stradale (m)

Si intende per "distanza dai confini e dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m. 5.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

17) N - Numero dei piani

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 61 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo articolo 64.

18) Lm - Lunghezza massima delle fronti

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) - Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

a) Patio - Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a due piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;

b) Chiostrina - Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00;

c) Cavedio - Si intende per "cavedio" uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque inferiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

20) - Indice di piantumazione (n/Ha)

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

ART. 4

Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 5, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale,

b) demolizione totale o parziale con o senza la contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;

c) ampliamenti e sopraelevazioni come definiti dal precedente art. 2;

d) opere di ristrutturazione edilizia così come definite al precedente art. 2;

e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimale, ecc.;

f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;

g) realizzazione da parte degli Enti istituzionalmente competenti, di impianti,

attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;

h) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggi, fognatura e rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;

i) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

l) le opere e costruzioni sotterranee;

m) costruzioni e modificazioni di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;

n) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

o) modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi .

ART. 4 bis

Opere soggette a concessione con atto d'obbligo

L'Amministrazione Comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere di cui al precedente art. 4. Considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica dovuta alle seguenti opere:

a) installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;

b) apertura e coltivazione delle cave; estrazione di materiali inerti dai fiumi, discariche.

Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (nazionale e regionale) la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.

Fer quanto riguarda le modalità di richiesta per la concessione relativa alle opere di cui alle

lettere a) e b) si rinvia al titolo terzo del presente Regolamento.

ART. 5

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico Comunale e/o dell'Ufficiale Sanitario:

- A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;
- B) i lavori e le attività di cui appresso:
 - 1) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
 - 2) la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
 - 3) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
 - 4) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
 - 5) i depositi di materiali su aree scoperte;
 - 6) l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami;
 - 7) l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
 - 8) l'uso di acque di scarichi pubblici;
 - 9) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
 - 10) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
 - 11) la manutenzione straordinaria delle costruzioni come definite al precedente art. 2 e art. 31 - lett. B e C - della legge n. 457 del 5/8/1978 (vedi D.L. 23/1/1982, n.9 convertito con modificazioni nella legge 25/3/82, n.94);
 - 12) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
 - 13) gli allacciamenti alle reti della fognatura

comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;

14) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;

15) lo spostamento di pareti divisorie per apportare migliorie igieniche agli edifici esistenti;

16) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;

17) il collocamento di inferriate, di antenne radio-televisive e ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;

18) l'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;

19) la manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;

20) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;

21) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;

22) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggetti a pubblico transito nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali delle opere di sostegno ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli Enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;

23) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamenti statali e regionali.

Le autorizzazioni che comportino modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter della concessione.

ART. 6

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art. 4 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 5 i seguenti lavori ed opere purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico:

a) la manutenzione ordinaria comprendente:

- il rifacimento totale o parziale dei pavimenti interni;

- le tinteggiature interne, i serramenti, la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari e in genere tutti i lavori di modesta entità, volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modificazioni nelle strutture o nello stato dei luoghi;

- l'espurgo, la sostituzione, il restauro e la manutenzione di grondaie, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche e degli impianti di depurazione già esistenti;

- la sostituzione e la manutenzione degli impianti di illuminazione, dell'energia elettrica, di riscaldamento, di ventilazione, del telefono, degli ascensori, dei montacarichi, dell'acqua potabile, purché non comportino l'esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazioni esterne dei fabbricati, e ferma restando la osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo;

b) l'installazione di pareti o divisori mobili, scaffalature autoportanti, ovvero di controsoffitti che non comportino alcuna modificazione alle pareti ed ai solai preesistenti relativi all'unità immobiliare.

c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del Codice della Strada;

d) le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune.

ART. 7

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo articolo 12.

ART. 8

Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione di Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fideiussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fideiussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive o a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune

e comunque, non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fideiussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo o quota-parte di esso, maggiorato della penalita' massima prevista dalle leggi vigenti.

Tale fideiussione puo' essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

CAPITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 9

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia Comunale e' composta da:

A-Membri di diritto:

1) dal Sindaco o dall'Assessore da lui delegato, che la presiede;

2) dal Consulente Tecnico Comunale;

3) dal Medico Delegato di Funzione Pubblica della U.S.L.;

4) dal Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato.

B-Membri elettivi:

5) da due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza designati dal Consiglio Comunale;

6) da un Ingegnere designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dal rispettivo Ordine Professionale;

7) da un Geometra designato dal Consiglio Comunale;

8) da un Geologo designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dall'Ordine Professionale;

9) da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia designati dal Consiglio Comunale.

Per le pratiche di speciale importanza il Sindaco puo' invitare ad assistere alle adunanze, con voto

consultivo, anche altre persone notoriamente esperte sui problemi da trattare.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o altro impiegato del Comune, designato dal Sindaco.

I membri elettivi restano in carica quattro anni e possono essere rieletti una sola volta di seguito.

La Commissione di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza del quadriennio, viene sostituita, sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del quadriennio per il quale era stato nominato il commissario sostituito.

Ai membri sia elettivi che di diritto può essere attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata dal Consiglio Comunale in misura non maggiore di quello previsto per i Consiglieri comunali, in caso di residenza fuori del Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio.

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

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

Il Sindaco o assessore Delegato nella qualità di Presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'Organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio comunale il quale proceda, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

ART. 10

Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

- a) sui progetti di opere e servizi pubblici;
- b) sulle richieste di concessione a eseguire le opere ed i lavori di cui all'art. 4;
- c) sui progetti delle opere soggette ad

autorizzazione di cui all'art. 5 punto A) e per le altre autorizzazioni di cui al punto B) qualora il Sindaco lo ritenga necessario;

d) sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento con annesso P.di F., nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;

e) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;

f) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali;

g) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo titolo II - Capitolo IV - relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie. Il parere della Commissione Edilizia riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio.

ART. 11

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce nella Residenza Municipale tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 5 giorni.

Le adunanze della Commissione Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei Commissari.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado

del richiedente. Di cio' deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

La Commissione ha la facolta' di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art. 16.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta del dalla Commissione Edilizia"; le domande devono essere vidimate dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario.

Nel caso di pareri discordi tra i Commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Nel caso di parere non definitivo, cio' deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro 10 giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione compatibilmente si intende, con il tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro 30 giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

CAPITOLO III

RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 12

Richiesta di concessione

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 4 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non e' proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalita' e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria e' una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);

b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (Ingegnere, Architetto, Dottore in Agraria, Geometra, Perito Industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale;

c) nome, cognome e indirizzo e firma del Direttore dei Lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma puo' essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);

d) nome, cognome, indirizzo e firma del costruttore ed a norma di legge specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'Impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s),

e) nel caso di lavori che si dichiarano voler eseguire in "diretta economia", quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avra' la responsabilita' del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

1) l'impegno di accettare di osservare le norme del Regolamento edilizio, nonche' di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;

2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;

3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'Assistente qualora non siano statio indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza di decadenza d'ufficio della concessione;

4) l'eventuale designazione da parte del

richiedente e del proprietario dell'area, della persona od Ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;

5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

ART. 13

Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, per lo meno in cinque copie costituito dai seguenti elaborati:

1) corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;

2) planimetria quotata della zona estesa per un raggio di m. 40 almeno, rilasciata dal Comune su richiesta dell'interessato, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e le distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti;

3) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;

4) planimetria del lotto recante:

- a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
- b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
- c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
- d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
- e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- f) l'indicazione del tipo di recinzione;

5) piante quotate dei singoli piani compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni

terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;

6) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contenga anche i distacchi dei fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m. 40 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;

7) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;

8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e dei regolamenti vigenti siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;

9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;

10) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;

11) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;

12) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza dei piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore a 1:1000 per quelli del numero 2, a 1:500 per quelli del numero 4 e a 1:100 per quelli dei numeri 5, 6 e 7.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazioni e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei

progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani interrati e non, le sezioni piu' indicative, nonche' la documentazione fotografica.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti gia' approvati.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o cavi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla condotta comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'Ufficio Sanitario.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nullasosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichita' e degli Uffici Regionali competenti ai sensi dell'art.82 del D.P.R. 24/7/77, n. 616 nonche' della autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato. Per le opere e lavori da eseguire nelle zone considerate sismiche e in quelle incluse negli elenchi degli abitanti da considerare ai sensi delle leggi vigenti deve inoltre essere esibita la autorizzazione dell'Ufficio competente.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato

alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalita' di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art. 5 punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata gia' rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autentica dell'autorizzazione suddetta.

ART. 14

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione.

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art. 5 punto B, deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonche' la firma del richiedente. Per le autorizzazioni relative all'art. 5 punto A), le modalita' di presentazione sono specificate nel titolo IV del presente regolamento edilizio.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

1) planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;

2) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;

3) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici, (vie o piazze);

4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nullaosta.

ART. 15

Presentazione ed accettazione delle domande di concessione o autorizzazione

All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione Comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;

b) data del ricevimento della domanda stessa;

c) nome e cognome di chi per conto del Comune l'ha ricevuta.

ART. 16

Istruttoria preliminare della domanda

Entro 20 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

Qualora la documentazione presentata ad un primo

esame risultasse incompleta, il Responsabile dell'Ufficio entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Edilizia.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui e' avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

ART. 17

Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 15.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione di cui al punto A) del precedente art. 5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi;

- Ufficiale Sanitario;
- Veterinario Comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attivita' soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio Tecnico Comunale competente per materia;
- Commissione Edilizia.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto B) del precedente art. 5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico Comunale competente per materia.

ART. 18

Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti art. 13 e 14 non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite dall'art. 2 sempreché non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; per l'abbattimento degli alberi, per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

ART. 19

Progetti di massima

È consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi e opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

CAPITOLO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 20

Rilascio delle concessioni

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, all'approvazione del programma pluriennale di attuazione dello strumento urbanistico e al rispetto delle norme del presente regolamento, salvo

ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

La concessione e' rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalita', con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformita' alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente regolamento.

Per gli immobili di proprieta' dello Stato la concessione e' data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

A seguito del parere espresso dalla Commissione Edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i dieci giorni successivi all'adunanza della Commissione.

Per i progetti approvati viene fatta analoga comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione.

La concessione puo'essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalita' e limitazioni.

Le condizioni apposte alla concessione devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con sottoscrizione della stessa.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistati dal Comune.

Copia della concessione deve essere inviata alle Autorita' Competenti per territorio e per materie.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi nell'Albo Pretorio, con la specificazione del titolare, della localita' nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque puo' prendere visione, presso gli Uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto

con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale.

Un progetto respinto puo' essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La concessione puo' essere rilasciata ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché compri mediante atto notorio di avere la disponibilita' del suolo facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

ART. 21

Efficacia e validita' della concessione Responsabilita'

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attivita' urbanistico-edilizia.

La concessione e' personale ed e' valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale e' intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa e il Sindaco, accertatane la legittimita', provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validita' e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Il titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalita' di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART. 22

Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro un anno dalla data di notifica dell'assenso del Sindaco non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a 3 anni dalla data di ~~inizio dei lavori.~~ *non più delle 3 anni -*

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di 3 anni ~~dalla data di inizio.~~ *con cui punto di recibo come*

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che:

a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei

lavori;

b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;

c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

ART. 23

Deroghe

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e ai rapporti di copertura.

ART. 24

Modalità per le autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone o diritti da corrispondere al Comune.

Il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale e l'ufficiale Sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;