



COMUNE DI VALLEDOLMO

Provincia di Palermo
AREA TECNICA

TESTO COORDINATO

**DEL REGOLAMENTO EDILIZIO APPROVATO CON DECRETO
DIRIGENTE GENERALE N. 400 DEL 4 APRILE 2006 CON LE
MODIFICHE DELLA DELIBERA CONSILIARE N. 36 DEL 13 AGOSTO
2008 APPROVATA CON DECRETO DEL DIRIGENTE
DELL'ASSESSORATO REGIONALE DEL TERRITORIO ED AMBIENTE N.
1096 DEL 23 OTTOBRE 2009**

Valledolmo lì, 23 novembre 2009

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Orazio Pizzolanti

Il Dirigente
Ing. Gioacchino Muscato

TITOLO I

CAPO I

Art. 1 – CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già costruite o da costruire nel territorio comunale, da parte di persone fisiche o giuridiche, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento edilizio, delle cartografie e delle tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Art. 2 - RICHIAMI A DISPOSIZIONE DI LEGGE

Si intendono riportate tutte le leggi nazionali e regionali in materia urbanistico-edilizia e specificamente:

Legge 17.08.1942 n. 1142
Legge 06.08.1967 n. 765
Legge 19.11.1968 n. 1187
Legge 01.06.1971 n. 291
Legge 22.11. 1971 n. 865
Legge 28.01.1977 n. 10
Legge 28.01.1985 n. 47
Legge Regionale n. 19 DEL 31.03.1972
Legge Regionale n. 38 DEL 05.11.1973
Legge Regionale n. 71 DEL 27.12.1978
Legge Regionale n. 37 DEL 10.08. 1985
Legge Regionale n. 15 DEL 30.04.1991
Legge Regionale n. 17 DEL 31.05.1994

Tutto il territorio è stato dichiarato ZONA SISMICA DI II CATEGORIA e, pertanto, tutte le costruzioni da realizzare sono soggette al rispetto della normativa relativa alle costruzioni antisismiche (D. M. 24.01.1986 e segg.).

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE ¹

Art. 3 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE ²

Art. 4 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ³

Art. 5 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ⁴

Art. 6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Le opere sotto descritte, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a concessione edilizia:

- a) costruzione, ampliamento, ristrutturazione, riduzione, demolizione, restauro, riadattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, ricostruzione parziale o totale sia dell' interno che dell' esterno, di fabbricati;
- b) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta per le opere che non rientrano tra quelle di miglioramento fondiario o di fondi rustici di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 37/85;
- c) scavi, rinterri, modifiche del suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali o di alto fusto, sistemazione a verde.
- d) opere di urbanizzazione primarie;
- e) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne luminose, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante o simili;
- f) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico;
- g) edicole funerarie, tombe gentilizie, monumenti di qualsiasi genere da erigere all'interno del cimitero comunale, sistemazione di aree a verde all'interno del cimitero comunale, ristrutturazione di cappelle, edicole funerarie;
- h) pozzi e discariche.

N.B. la dicitura "Sindaco" è stato sostituita con " Il Capo Settore Responsabile" D.D. 400/D.R.U. 4.04.2006

¹ Articolo abrogato con D. S. n. 01/2007 del 17/01/2007

² Articolo abrogato con D. S. n. 01/2007 del 17/01/2007

³ Articolo abrogato con D. S. n. 01/2007 del 17/01/2007

⁴ Articolo abrogato con D. S. n. 01/2007 del 17/01/2007

Art. 7 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette a sola autorizzazione del Capo Settore Responsabile, ai sensi dell'art. 5 della L. R. n. 37 del 10.08.1985, la realizzazione delle seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall'art. 20 della L. R. 27.12. 1978 n. 71 e così specificati:
 - opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
 - opere che sono rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistemico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio;
- b) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti per l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo (art. 5 della L R. 15.05.1986 n. 26);
- c) per le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, per le demolizioni, per l'escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse;
- d) per la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all' art. 6 della L R. 37/85,
- e) per la costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- f) per i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Le autorizzazioni di cui sopra, fatta eccezione per le opere da eseguire in edifici gravati dai vincoli delle Leggi 01. 06. 1939 n. 1089 e 29.06. 1939 n. 1497, e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Capo Settore Responsabile sentiti i pareri dell' ufficio tecnico Comunale e del responsabile di Igiene Pubblica della U. S. L., fermo restando gli altri pareri o Nulla Osta richiesti dalle norme vigenti.

L'istanza per ottenere l'autorizzazione del Capo Settore Responsabile ad eseguire i lavori sopra specificati, si intende accolta qualora il Capo Settore Responsabile non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

L'autorizzazione per dette opere non comporta l'applicazione degli oneri previsti dall'art. 3 della Legge 28.01.1977 n. 10.

Art. 8 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE-AUTORIZZAZIONE O COMUNICAZIONE

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione al Capo Settore Responsabile, le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lettera "a" dell' art. 20 L.R: 27.12. 1978 n. 71 e specificatamente:
-opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) recinzione di fondi rustici;
- c) strade poderali;
- d) opere di giardinaggio;
- e) risanamento e sistemazione di suoli agricoli anche se occorranò opere murarie;
- f) costruzione di serre;
- g) cisterne ed opere connesse interrate;
- h) opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art. 9 - OPERE INTERNE

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti, pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett. "a" dell' art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 (limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi.....), ossia le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi, rispettivamente le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento di superfici utili l'eliminazione lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Non è altresì considerato aumento di superficie utile la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco, una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico- sanitarie vigenti.

Nel caso di mancata presentazione della relazione di cui sopra, si applicano le sanzioni di cui all'art. 10 della Legge n. 47/85 ridotte di un terzo.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli spazi di cui all'art. 18 della Legge 06.08.1967 n. 765, così come integrato e modificato dalla legge regionale del 26.05.1973 art. 31, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli art. 817-818-819 del Codice Civile.

Art. 10 - VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

Nelle zone residenziali la variazione di destinazione d'uso degli immobili, o porzioni di essi, è consentita compatibilmente con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

Non può consentirsi la variazione di destinazione d'uso per quelle parti del fabbricato soggette a vincolo predefinito in sede di approvazione di progetti o nel caso in cui non può recuperarsi altra area, all'interno dell'immobile stesso e delle aree insistenti nel lotto stesso, da proporre e documentare in sede di variazione.

Nel caso specifico di aree destinate a parcheggio privato, come prescritto dalla legge n. 765/1967 art. 18 e successive modifiche ed integrazioni, non può variarsi in alcun modo detta destinazione ove non venga reperita eguale area all'interno del fabbricato o lotto stesso, con esclusione delle strade pubbliche.

Non può altresì consentirsi variazione di destinazione, secondo gli usi richiesti, qualora si riscontri una difficoltà nella circolazione della zona interessata o non si possono reperire idonei parcheggi nel raggio di 100 metri dalla variazione richiesta.

Non è consentita la variazione di destinazione degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale nelle zone territoriali omogenee "D" di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Per tutti i casi vedasi le norme di attuazione al presente regolamento per ciascuna zona.

Nei casi di cui la variazione di destinazione d'uso è consentita, essa è autorizzata dal Capo Settore Responsabile previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Responsabile di Igiene Pubblica della U.S.L., nonché previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo, si applicano le sanzioni di cui all'art. 10 della Legge 28.02.1985 n. 47 ed il congruaggio del contributo di concessione se dovuto.

Art. 11 - OPERE DI SOSTEGNO E DI CONTENIMENTO IN ZONE SOTTOPOSTE A PARTICOLARI VINCOLI

Nelle zone soggette a tutela ai sensi delle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497 /1939, la costruzione di muri di sostegno delle terre, di sottoscarpa, di controripa, di parapetti stradali, di muri di recinzione, deve essere realizzata in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia. Le costruzioni delle predette strutture in calcestruzzo semplice o armato sono consentite solo se realizzate con paramento esterno in pietrame.

Il Capo Settore Responsabile, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale o in sede di approvazione dei progetti, può obbligare, anche al di fuori delle zone soggette a tutela, la realizzazione di dette opere come prescritto dal comma precedente.

ART. 12 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta ed estrema urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario o di chi ne ha il titolo, di darne immediata comunicazione al Capo Settore Responsabile e con l'obbligo di presentare la domanda con la relativa documentazione per il rilascio della Concessione Edilizia entro 10 giorni dalla comunicazione.

Le opere da eseguire non debbono essere in contrasto con le norme del presente regolamento edilizio e con il P. R. G. per la zona in cui si opera.

Art. 13 - CAVE

L'apertura delle cave non è soggetta alla Concessione prevista dall'art.1 della Legge n.10/77, bensì è subordinata ad un attestato da parte del Capo Settore Responsabile di conformità con gli strumenti urbanistici vigenti nonché all'approvazione da parte del Comune dello studio di fattibilità e del progetto di massima di cui all'art.12 della l. R. n.71/78.

Se la cava da aprire ricade su terreni destinati a verde agricolo, l'attestato di conformità è sostituito da un attestato di non incompatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti.

Le decisioni positive o negative di cui ai commi precedenti, devono essere assunte entro 60 giorni dalla data di trasmissione della documentazione da parte del distretto minerario.

Decorso tale termine, provvede in via sostitutiva, entro i successivi trenta giorni, l'Assessorato Regionale per il territorio e l'Ambiente a mezzo di Commissario ad acta, ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 22 /1982.

Art. 14 – CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della legge 28.01. 1977 n. 10, la Concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Il contributo afferente gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, è quello determinato con apposito atto deliberativo di C. C. , con le modalità e determinazione di cui alla L. R. n. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni adeguato, per ogni singola zona, secondo quanto prescritto dall'art. 34 della L. R. n. 37/85, secondo i costi correnti delle opere e dei manufatti edilizi.

Esso è realizzato secondo quanto stabilito dall'atto di C. C. n. 146 del 27. 11. 1980, ossia in quattro rate semestrali ciascuna, ai sensi dell'art. 5 del predetto atto deliberativo di C.C.

Nel caso in cui il concessionario opti per la rateizzazione degli Oneri di Urbanizzazione, deve prestare idonea garanzia finanziaria, anche a mezzo di polizza fideiussori bancaria o assicurativa, per la durata del periodo di dilazione.

Il costo di costruzione viene determinato secondo le norme vigenti ed il pagamento è regolamentato dall'atto deliberativo di c.c. 146 del 27.11.1980, e cioè:

¼ dell'intero ammontare prima del rilascio della Concessione Edilizia e dell'inizio dei lavori;

2/4 all'ultimazione delle strutture principali dell'edificio;

¼ ad ultimazione dei lavori e comunque entro la scadenza della Concessione Edilizia.

La rateizzazione è concessa per un periodo massimo di anni 3 e con le garanzie previste dal presente articolo.

Sanzioni amministrative: il mancato versamento del contributo nei termini di quanto sopra previsto, comporta l'applicazione delle norme previste nell'art. 15 della Legge n. 10/77.

Dovrà inoltre essere corrisposto, prima del rilascio della Concessione Edilizia, il diritto di segreteria secondo il regolamento con annessa tariffa, ai sensi della Legge 19.03. 1993 n. 68, approvato con delibera di C.C. n. 29 del 23.07.1994.

Art. 15 - ESENZIONE DAGLI ONERI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 della L.R. n. 71/78, il contributo di cui all'articolo 6 della predetta Legge n. 10/77 (costo di costruzione) non è dovuto nei seguenti casi:

- a) da coloro che chiedono la concessione per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare e i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili, nonché dalle cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa che abbiano i requisiti per accedere a finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata, ivi comprese quelle che hanno già firmato le convenzioni con i Comuni, e da coloro che chiedono la concessione per alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui all'ultimo comma dell'articolo 16 della Legge 05.08.1978 n. 457 e che siano inseriti nei progetti biennali della predetta Legge 457/78;
- b) per le costruzioni di edilizia funeraria presso il Cimitero Comunale.
Nessun concorso degli Oneri di Urbanizzazione è dovuto nei casi previsti dalla lettera "b" del primo comma dell'art. 9 della legge n. 10/77 (interventi di restauro di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili del calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione), nonché nei casi previsti dall'ultimo comma dell'art. 27 della Legge n. 457/78.
Nei casi previsti dal precedente primo comma, gli oneri previsti dall'art. 5 della Legge 28.01.1977 n. 10, sono ridotti al 40% rispetto a quelli determinati dai comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate con decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico del 31.05.1977 ed in conformità a quanto disposto dall'art. 41 della L.R. n. 71/78.

Art. 16 - CONCESSIONE GRATUITA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge n. 10/77 il contributo di cui all'art. 3 della stessa legge (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione) non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.01.1975 n. 153;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di urbanizzazione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria non è richiesta alcuna concessione, autorizzazione o comunicazione;
- d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% , di edifici unifamiliari;

- e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per realizzare dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionali competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione degli strumenti urbanistici;
- g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti esaminati a seguito di pubbliche calamità;
- h) per la costruzione di edicole funerarie di privati, enti o società;

Per gli immobili di proprietà dello Stato il contributo per la concessione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione (art. 4 comma 2 della Legge n. 10/77).

Le costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri stabiliti dalla regione ed in relazione ai tipi di attività produttiva (art. 10 comma 1 legge 10/77).

Le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali o direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché ad una quota, non superiore al 10% del costo documentario di costruzione da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale (art. 10 comma 2 legge 10/77).

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, ove possibile, nonché di quelle zone agricole previste dall'art. 9 della legge 10/77, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Art. 17 - DOMANDA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il Proprietario o chi a titolo deve chiedere al Capo Settore Responsabile la Concessione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché della destinazione degli immobili.

Possono richiedere la Concessione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che non consenta l'uso del bene in relazione alla Concessione richiesta.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

La Concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sulla concessione stessa.

Le concessioni relative ai singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a 3 anni dall' inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o l'agibilità.

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 essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Nella domanda, redatta il bollo e debitamente firmata dal richiedente e dal progettista, dovranno risultare:

- l'impegno ad osservare tutte le norme previste nel presente regolamento edilizio e delle leggi nazionali e regionali;
- l'elevazione del domicilio presso il Comune da parte dell'istante;
- l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, le generalità del Direttore dei Lavori, dell'impresa esecutrice gli stessi, nonché a comunicare tempestivamente ogni variazione di tali soggetti;
- l'impegno a non iniziare le opere senza aver ottenuto preventivamente il N.O. da parte dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 1684/1962 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'impegno a non iniziare le opere senza aver ottenuto il N.O. da parte dell'ispettorato forestale per le zone "E";

Alla domanda di concessione edilizia dovranno essere allegati:

- a) corografia in scala non superiore a 1:25000 del luogo di intervento;
- b) corografia catastale del luogo di intervento in scala non superiore a 1:2000;
- c) corografia in scala non inferiore a 1:2000 dello stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- d) planimetria in scala non inferiore a 1:500 relativa allo schema degli allacci alla rete idrica, fognaria, acque bianche ed altri eventuali allacci, evidenziando i pozzetti di ispezione o di allaccio, indicazione e sistemazione delle aree circostanti o delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle aree di parcheggio esterne e delle eventuali rampe di accesso esterne;
- e) planimetria in scala non inferiore a 1:1000 riportante la precisa ubicazione della costruzione, riportante la larghezza della sede stradale, dei marciapiedi,

- delle strade limitrofe, le altezze degli edifici confinanti con la descrizione dei proprietari, le eventuali servitù attive e passive ;
- f) elaborato in scala non inferiore a 1:100 indicante le piante di ogni piano, compreso il sottotetto abitabile o non e della copertura con l' indicazione delle rispettive pendenze, l' indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) , prospetti, sezione verticale quotata; indicazione dell'andamento del terreno con l' indicazione in sezione delle strade e la sistemazione esterna futura;
 - g) titolo di proprietà o equivalente;
 - h) relazione tecnica illustrativa e descrittiva anche del tipo di materiale da utilizzare, nonché conforme alle prescrizioni dettate dalle vigenti leggi emanate o da emanare;
 - i) relazione geologica;
 - l) eventuali particolari costruttivi;
 - m) eventuale N.O. rilasciato dall'Ispettorato Forestale, ove richiesto specificatamente;
 - n) eventuali elaborati o documentazione da parte dell'ufficio Tecnico Comunale.

Art. 18- PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE ⁵

1. Il comune è tenuto a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta dell'interessato.
2. L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi 30 giorni. In questo caso il termine di 120 giorni di cui al comma 5, continuano a decorrere dalla data di integrazione dei documenti.
3. Il responsabile del procedimento, entro 45 giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento.
4. Il funzionario preposto adotta il provvedimento finale entro i successivi 30 giorni.
5. La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro 120 giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui al comma 2, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.
6. Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 5 può iniziare i lavori dandone comunicazione al responsabile preposto, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in

⁵ Articolo così sostituito con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 13.08.2008 approvata con decreto Dirigente Assessorato Territorio n. 1096 del 23.10.2009

- via provvisoria in base alla perizia di cui al comma 7, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.
7. Per quanto previsto al comma 5, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al Comune una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.
 8. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro 30 giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il funzionario preposto provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 5 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.
 9. Le autorizzazioni, pareri o nulla - osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della LR 30 aprile 1991, n. 10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della concessione edilizia.
 10. Nei procedimenti ad istanza di parte il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda.
 11. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione gli istanti hanno diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate di documenti.
 12. La comunicazione di cui al comma 10 interrompe i termini per concludere il procedimento, che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al comma 11. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.

Art.19 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il Capo Settore Responsabile, dichiara approvato o respinto il Progetto, dandone comunicazione del relativo provvedimento al richiedente e motivando l'eventuale diniego.

Il rilascio della Concessione è subordinata all' adempimento da parte del richiedente di tutte le formalità delle Leggi vigenti.

In particolare, ove previsto, deve provvedersi alla stipula della convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria per le zone soggette, debitamente registrata e trascritta.

Nei casi di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, e nei casi previsti deve procedersi preventivamente all'atto unilaterale d'obbligo per le destinazioni a parcheggio o per quelle soggette a particolari vincoli urbanistico-edilizio, debitamente registrato e trascritto.

La Concessione deve essere pubblicata presso l'albo pretorio Comunale per un periodo di 15 giorni consecutivi. Chiunque potrà prenderne visione e fare, per iscritto, le osservazioni del caso.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso in cui siano state inserite delle varianti che ne giustifichino un nuovo esame.

I lavori non potranno essere iniziati se preventivamente non viene redatto il verbale di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale ove vengono stabilite le quote plano-altimetriche nonché le eventuali prescrizioni da apportare in sede di esecuzione del progetto.

Detti lavori non potranno avere inizio in assenza del N. O. da parte dell'ufficio del Genio Civile e dell' Ispettorato Forestale se dovuto.

Conseguentemente alla comunicazione da parte del Concessionario dell'effettivo inizio dei lavori e della nomina dell'impresa esecutrice e del Direttore dei lavori, deve essere trasmesso, da parte del titolare dell'Impresa e del Tecnico che ne assume da direzione, apposita dichiarazione di accettazione.

Art. 20 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE

La Concessione decade:

- quando risulti che 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;
- quando la Concessione risulti ottenuta in base a disegni di Progetto alterati o non rispondenti al vero o non rifletti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- quando risulti che il titolare della Concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella Concessione, o esegua varianti al progetto senza averne ottenuta una nuova Concessione;
- quando siano stati iniziati i lavori senza che sia pervenuta la prescritta comunicazione di inizio lavori da parte del Concessionario nonché la comunicazione di accettazione da parte dell'Impresa esecutrice e del Tecnico Direttore dei Lavori.

Art. 21 - LOTTIZZAZIONE DI AREE

1. Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda diretta al responsabile dell'area tecnica e al Capo Settore Responsabile⁶.
2. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono allegare alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile o scrittura privata autentica e registrata nelle forme di legge, nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro⁶.
3. La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:
 - a. rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
 - b. planimetria di progetto in scala 1:500;
 - c. profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
 - d. schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti in progetto;
 - e. individuazione della suddivisione delle aree in lotti o isolati
 - f. schemi planimetrici in scala 1:500 della rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici, nonché degli allineamenti, degli spazi di sosta e parcheggio;
 - g. progettazione di massima, in scala adeguata della rete fognante, idrica, telefonica, del gas per uso domestico, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
 - h. gli edifici destinati alla demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;
 - i. gli spazi per le attrezzature di uso pubblico. Per la zona B, essendo le aree per l'urbanizzazione secondaria già individuate nel PRG, vanno reperite nell'ambito della lottizzazione le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria;
 - l. tabelle dei dati di progetto nelle quali devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario;

⁶ Comma così modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 13.08.2008 approvata con decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente n. 1096 del 23 Ottobre 2009

- m. norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui n tipi i recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, etc.;
 - n. relazione illustrativa del progetto contenente l'insediamento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed al programma di attuazione coordinato agli edifici e delle opere di urbanizzazione;
 - o. estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
 - p. planimetria su base catastale in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazione d'uso del suolo prevista nel PRG.⁷
4. I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che hanno redatto il piano, (ingegnere o architetto) (parere consiglio di Stato 20 aprile 1978) , devono esse presentati in sei copie.⁸
5. Comma soppresso con l'aggiunzione “ la condizione,prevista dal 5° comma, relativamente alla zona D,non può essere regolamentata come norma a regime, ma va valutata soggettivamente di volta in volta ed in ogni caso in presenza di opere di urbanizzazione primaria di cui la zona D deve essere dotata”.⁹
6. Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n. 71/78 art. 14, i Piani di Lottizzazione sono approvati dal Consiglio Comunale entro 90 giorni dalla loro presentazione.
- Per Piani di Lottizzazione che ricadano nei casi previsti dalle lettere “a” “c” e “d” dell'art. 12 della L.R. n. 71/77, è prescritto il N.O. dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell' Ambiente, il quale adotta le proprie determinazioni entro 90 giorni dalla richiesta.
- In tutti i casi in cui i Piani di Lottizzazione interessino immobili sottoposti a vincoli di cui alla Legge 29.06.1939 n. 1497, è necessario il parere della Soprintendenza, che deve essere reso nel termine di due mesi dalla richiesta. Trascorso infruttuosamente detto termine il parere si intende espresso favorevolmente.
- La convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 dovrà prevedere:
- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall' art. 4 della Legge 29.09.1964 n. 847 e dell' art. 44 della Legge 22.10.1971 n. 865.

⁷ Comma così modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 13.08.2008 approvata con decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente n. 1096 del 23 Ott0bre 2009

⁸ Comma così modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 13.08.2008 approvata con decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente n. 1096 del 23 Ott0bre 2009

⁹ Comma così modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 13.08.2008 approvata con decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente n. 1096 del 23 Ott0bre 2009

Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall' art. 14 della Legge 28.01 1977 n. 10 (indennità di espropriazione).

- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente comma da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;
- la corresponsione della quota di contributo di cui all' art. 5 della Legge n. 10/77 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai Comuni, all'atto del rilascio della Concessione relativa ai fabbricati da realizzare;
- il termini non superiori a 10 anni per la cessione delle aree e delle relative opere;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni.

Il rilascio delle Concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato soltanto al pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo la tabella di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 11. 11. 1977.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. n. 71/78, per i piani di lottizzazione che riguardino complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, la convenzione di cui all' art. 14 della stessa legge, non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nell'art. 4 della Legge 29.09.1964 n. 847 e nell' art. 44 della Legge 22.10.1971 n. 865, ricadenti all' interno del complesso.

Rimane a carico del lottizzante, in questo caso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all'insediamento, nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla Legge n. 10/77.

Restano salve le disposizioni previste nell'art. 14 della Legge n. 71/78.

CAPO V

Art. 22 - INIZIO DEI LAVORI - CONTROLLO SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI- ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 30 giorni dalla richiesta del concessionario saranno stabiliti dall' U. T. C.

Quest'ultimo, nel caso sia impossibilitato a procedere a rilievi o quanto altro occorra per dare gli allineamenti e quote, può richiedere al progettista ulteriori elaborati atti a soddisfare la richiesta del proprietario.

Essi saranno indicati e fissati dal personale dell'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare, firmato ciascuno dalle due parti.

Nel verbale dovrà essere indicata la quota della fognatura pubblica ed il punto relativo all'allaccio, nonché quanto altro necessario.

Per il rilascio de Certificato di agibilità o abitabilità valgono le prescrizioni dettate dalla L. R. n. 17/94 art. 3.

Art. 23 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o alle prescrizioni indicate e riportate nella Concessione Edilizia, nonché ai disegni di progetto in base ai quali è stata rilasciata la concessione stessa, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal fine la Concessione ed i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il concessionario dovrà darne avviso entro il termine di 48 ore successive, al Sindaco il quale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti del caso per assicurare, durante l'interruzione, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione all'interessato ed attuati a cura e spese del concessionario.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri ed eseguire qualsiasi ispezione o controllo.

Il concessionario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di Ultimazione dei lavori chiedendo la visita di un Funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficio Sanitario per il rilascio della autorizzazione di abitabilità o di agibilità, previo certificato di conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile.

La visita da parte dei funzionari dell'UTC e dell'Ufficio Sanitario, per il rilascio di detto certificato di agibilità o di abitabilità, avverrà entro 60 giorni dalla data di richiesta da parte del Concessionario.

Il Capo Settore Responsabile rilascerà la certificazione sopra richiesta dopo aver acquisito il parere favorevole da parte dei funzionari sopra esposti.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 24 - INDICI E PARAMETRI E LORO DEFINIZIONI

L'ultimazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita nello strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri sotto descritti:

1) INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

E' il rapporto (mc /mq) tra il volume realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo e produttivo e la superficie della zona stessa.

Esso si applica in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari ad esso definiti.

2) ATTREZZATURE

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici, che debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

3) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto (mc / mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi varie, anche se private o da cedere al Comune.

4) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Dove è previsto questo parametro si intende per superficie del lotto quella del verde privato e del lotto edificabile posto all'interno dello stesso.

5) INDICE DI COPERTURA

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie dell'intero lotto. Deve essere misurata considerando per superficie del lotto quella compresa di verde privato ed area edificabile e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione con esclusione degli aggetti o delle sporgenze.

6) ALTEZZE

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone previste dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. I volumi tecnici non possono superare la percentuale prevista per ogni singola zona come più avanti specificato.

Per parete esterna si intende ogni superficie esterna con inclinazione uguale o maggiore al 100 %.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra definita dalla sistemazione del lotto o della sistemazione esterna dell'edificio, sino alla linea della gronda.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza della sistemazione esterna del lotto o, in mancanza, della sede stradale e non del marciapiede, o fra le due strade o la sistemazione tra due strade o sistemazioni esterne più vicine.

7) VOLUMI

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato. Sono da escludere dal volume del manufatto quello eventualmente occupato da porticati liberi, anche parziali, le verande ed i volumi tecnici.

Non si deve calcolare nel calcolo del volume della costruzione o del manufatto edilizio la porzione di edificio ricadente sotto il livello del suolo relativo alla sistemazione del lotto.

Il volume delle superfici coperte chiuse delle aree vincolate a parcheggio nella misura di un mq. per ogni mc. 10 di costruzione, (art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'art. 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21), non è computabile ai fini del calcolo della densità edilizia.¹⁰

8) VOLUMI TECNICI

Alla locuzione "volumi tecnici" deve darsi in via generale un significato aderente alle reali necessità edificatorie e tale, soprattutto, da non consentire violazioni della disciplina urbanistico-edilizia, come descritto nella Circolare 31.01.1973 n. 2474 del Ministero dei LL.PP. sulla definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici.

Si precisa, come prescritto dalla stessa circolare, che i volumi tecnici debbono:

¹⁰ Comma aggiunto con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 13.08.2008 approvata con decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente n. 1096 del 23 Ottobre 2009

- avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
- essere determinati dalla impossibilità tecnica di potere provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

Si deve intendere, pertanto, per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc...) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo dentro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare volumi tecnici, quindi, quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'exstracorsa degli accessori, i vasi di espansione degli impianti di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

NON sono da intendere come volumi tecnici i bucatari, gli stenditoi, coperti, i locali di sgombero e simili, quando questi ultimi per le caratteristiche costruttive e di altezza possono essere usufruiti per scopo abitativo o similare.

9) NUMERO DEI PIANI

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuali piano in ritiro ed esclusa la copertura.

10) DISTACCO TRA GLI EDIFICI

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurati nei punti di massima sporgenza.

A tal fine non vanno considerati gli oggetti per balconi e pensiline purchè il loro sporto non superi mt. 1,50.

Il distacco tra gli edifici è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato, altresì, un minimo assoluto nelle attuazione.

11) DISTACCO DAI CONFINI

E' la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea del confine, misurata con le stesse modalità dell'art. 10.

E stabilito in base all'altezza dei fabbricati ed è fissato un minimo assoluto.

12) ACCESSORI.

Dove consentiti saranno ad un solo piano, adibiti a servizio dell'edificio principali. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale, in rapporto al predetto volume, stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

13) LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI.

E' la lunga della proiezione di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

14) SPAZI INTERNI SGLI EDIFICI.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore a 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile: uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt 25,00.
- b) Patio: lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt 6,00 .e pareti circostanti di altezza non superiore a mt 4,00.
- c) Cortile: uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- d) Chiostrina: uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt 20,00 e una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt 3,00.

15) INTERVALLO DI ISOLAMENTO.

E la distanza minima in zona sismica tra i muri frontali di due edifici non costruiti in aderenza. Esso va dimensionato secondo la normativa antisismica (legge 168/62 e succ. modifiche ed integrazioni).

TITOLO III

CAPO I

DISCIPLINA NELLA FABBRICAZIONE DEGLI EDIFICI.

ART. 25 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici, sia pubblici che privati, e le eventuali aree di servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente circostante.

Nelle nuove costruzioni o nelle modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte

le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc..) devono essere realizzati con materiali e cura nei dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche, non devono essere poste nelle pareti esterne se con su appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro ed all'estetica dell'ambiente circostante.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Capo Settore Responsabile, [sentita la Commissione Edilizia], ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori, di cui al precedente comma, entro un termine non superiore a 90 giorni, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio e le relative spese gravanti al proprietario, con il recupero delle stesse secondo le disposizioni di leggi vigenti.

[...] soppressa con D. S. n. 01/2007 del 17/01/2007

Art. 26 - AGGETTI E SPORGENZE

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a c. 20 fino alla quota consentita per i balconi.
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno se la strada è priva di marciapiede.
- c) balconi in aggetto o pensiline sulle strade di larghezza inferiore a mt. 6 ad un'altezza inferiore a mt. 3,00 se priva di marciapiede;

Gli aggetti o balconi in ogni punto, non possono essere ubicati ad un'altezza non inferiore a mt. 3,00 dal piano del marciapiede o a mt. 4,00 dal piano stradale ove non esista detto marciapiede, e per una larghezza non superiore al marciapiede stesso.

dove possibile, in dipendenza della larghezza della strada e della sistemazione della stessa e dei marciapiedi, è consentita una sporgenza ulteriore a 1/10 della larghezza del marciapiede stesso.

I balconi non possono sporgere dal filo del fabbricato oltre 1/8 della larghezza della strada su cui prospettano.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 905 del C.C. non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso e neppure sopra il tetto del vicino se tra il fondo di questo e

la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette, non vi è la distanza a mt. 1,50.

Non si possono costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di mt. 1,50 tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere. Il divieto cessa quando tra i due fondi vicini vi è una via pubblica.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 906 del C.C. non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di cm. 75, la quale deve misurarsi dal lato più vicino della finestra o dal più vicino sporto.

I balconi totalmente chiusi (box-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt, 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore a mt. 3,00 dal confine laterale del vicino.

Art. 27 - ARREDO URBANO

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc..., è subordinata in tutto il territorio comunale a Concessione da parte del Capo Settore Responsabile.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Potrà essere eventualmente richiesta la dimostrazione dell'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico circostante.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesaggistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche del marciapiede o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, tutto a loro spese e responsabilità.

In caso di inottemperanza provvede il Sindaco mediante ordinanza ed addebito delle spese a carico dei responsabili.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze.

L'apposizione e conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali, sono a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe, sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uso destinata.

In caso in cui occorra il Sindaco può ordinare la collocazione di un'unica antenna radiotelevisiva centralizzata al fine di evitare più antenne private nella copertura degli edifici condominiali.

Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Capo Settore Responsabile può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle prescrizioni eventualmente dettate, l'apposizione a porte e finestre, di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende e le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati all'altezza inferiore a mt. 2,20 dal marciapiede.

Tutto quanto costituisca o competa la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre e graffiti, e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco potrà prescrivere che gli oggetti sopra menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, ed effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica e della storia del paese.

CAPO II

NORME IGENICO SANITARIE

ART. 28- SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti come ampio cortile e patio possono affiancare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti come cortile possono affiancare ambienti per abitazioni, ufficio, depositi, locali igienici cucine, con esclusione degli ambienti per insegnamento ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il N.O. da parte dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco ove previsto.

Non sono consentiti muri di recinzioni di zone del cortile se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza massima dalla sede stradale di mt. 1,20.

Negli spazi interni definiti chiostrine possono affiancare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Non vi possono essere ne' sporgenze o rientranze e tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi, rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'ufficio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 29 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE NERE

Non è consentito la costruzioni di pozzi neri od impianti di fogne perdenti all'interno del perimetro urbano e delle zone di espansione, così come per tutte le altre zone.

Nella richiesta di Concessione o di autorizzazione a lottizzare le aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque nere ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà nello smaltimento delle acque nere.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del Responsabile di Igiene Pubblica della U.S.L.

Nel progetto deve essere indicato, in planimetria in scala opportuna, il convogliamento delle acque nere, i pozzetti di ispezione posti ad una distanza non superiore a 25 metri o, nel caso di distanza maggiore, previa descrizione della soluzione adottata, l'allaccio alla rete fognaria principale, la sezione ed il tipo di rete fognaria, la pendenza e quanto eventualmente richiesto da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o del Responsabile di Igiene Pubblica della U.S.L.

Art. 30 - SCALE

Le rampe delle scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di cm. 120 ed avere una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala, come prescritto dal D.M. 14.06.1989 n. 236 sulla prescrizione tecnica atta a garantire l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Negli altri casi la larghezza della scala non deve essere inferiore a cm. 100.

L'ambiente delle scale deve essere possibilmente illuminato e ventilato dall'esterno.

Art. 31- FORNI-FOCOLAI-CONDOTTE DI CALORE-CANNE FUMARIE

Il N.O. da parte dei vigili del fuoco è obbligatorio per la concessione della autorizzazione di abitabilità o di agibilità quando un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, solvo che con funzionamento completamente elettronico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi e di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas, le stufe, i focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno, mt. 1,50 al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituiscono una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazioni.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Art. 32 - PIANI INTERRATI

I Piani risultanti totalmente al disotto del livello delle aree circostanti non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico-sanitario.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare il sufficiente ricambio d'aria.

Art. 33 - PIANI SEMINTERRATI

I piani realizzati parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc..., soltanto se in nessun

punto del pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna e l'altezza utile netta interna è almeno di mt. 2,80 salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.
Per il deflusso delle acque vale quanto descritto per l'articolo precedente.

Art. 34 - PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati di almeno 50 cm. Dal livello delle aree circostanti del fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 2,80.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere un'altezza utile netta non inferiore a mt. 2,80 salvo le diverse prescrizioni di norme specifiche secondo la destinazione d'uso.

Sono fatti salvi i locali commerciali o artigianali in attività alla data di entrata in vigore del presente regolamento e comunque quelli compresi nella zona "A" del PRG.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di mt. 2,30.

I corridoi, i disimpegni, i gabinetti, i ripostigli, possono avere un'altezza minima utile di mt. 2,40.

Art. 35 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

I piani al di sopra del terreno debbono avere altezza interna utile non inferiore a mt. 2,80 e per quanto riguarda i ripostigli, gabinetti, disimpegni, corridoi, altezza minima non inferiore a mt. 2,40.*

Per i locali commerciali o artigianali ricadenti nelle zone "A" e "B" nei quali il servizio igienico è ricavato nel vano sottoscala, fermo restando i requisiti igienico sanitari previsti per legge, il vano può essere usufruito se l'altezza minima della superficie utilizzabile non è inferiore a mt. 1,80.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo mq. 0,80 e almeno la metà della superficie finestrata deve essere apribile.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 mq. Tranne che per quelle costruzioni che non presentano tale possibilità.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili.

Tutti i locali degli alloggi, tranne quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano.

Il posto cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'area o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

I materiali utilizzati per le costruzioni debbono garantire una adeguata protezione acustica.

(*) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è stata fissata in mt. 2,80 invece di mt. 3,00 ai sensi del D.M. 05.07.1975, il quale modifica le istruzioni ministeriali 20.06.1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico- sanitari principali nei locali di abitazione, art. 1, dato che il Comune di Valledolmo anche se non supera l'altezza di mt.1.000 s.l.m. come previsto dal comma 2 dello stesso articolo, presenta particolari condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, tale da ridurre l'altezza minima.

Tale modifica trova riscontro anche nell'applicazione della Legge n. 373/76 sul risparmio energetico sulle costruzioni, in quanto minore la volumetria soggetta al riscaldamento.

Si specifica che la temperatura invernale scende durante la notte a valori prossimi allo zero gradi.

Art. 35 BIS – PROCEDURE PER IL RILASCIO DEI CERTIFICATI DI ABITABILITA', AGIBILITA' E CONFORMITA' ¹¹

1. I certificati di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro 60 giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.
2. Alle richieste di cui al comma 1 deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico - sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.
3. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso, i

¹¹ articolo aggiunto con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 13.08.2008 approvata con decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente n. 1096 del 23 Ottobre 2009

termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

4. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 1, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.
5. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il funzionario preposto provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale.

Art. 35 TER – soppresso ¹²

Art. 35 QUATER – OPERE INTERNE ¹²

1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento, oppure di terrazze non superiore a mq. 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.
2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Comune una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico - sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.
3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'art. 9 della L.R. 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.
4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile

¹² Articolo aggiunto con delibera del consiglio comunale n. 36 del 13.08.2008 e soppresso con decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente n. 1096 del 23 Ottobre 2009

rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.
6. Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.
7. I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico - sanitarie con il limite del 10% della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di sessanta metri quadri.
8. Rimane soggetto ad autorizzazione edilizia il recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente in un maggior numero di unità immobiliari. Tale frazionamento è consentito a condizione che siano rispettate le prescrizioni urbanistiche nonché quelle igienico - sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e siano rispettati i limiti di volume previsti dall'art. 7 della LR 10 agosto 1985, n. 37 e che le superfici delle unità immobiliari ricavate non risultino inferiori ai limiti stabiliti dall'art. 48 del RD 28 aprile 1938, n. 1165, modificato dall'art. 5 della legge 2 luglio 1949, n. 8. Tale recupero abitativo può essere realizzato a condizione che non comporti la modifica del prospetto dell'edificio e non pregiudichi la statica dell'immobile.

¹² Articolo aggiunto con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 13.08.2008 approvata con decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato regionale al Territorio ed Ambiente n. 1096 del 23 Ottobre 2009

Art. 36 - FABBRICATI IN ZONA RURALE

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto riguarda gli accessori, quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche, od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi debbono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle delle stesse, assieme alle concimaie ed i ricoveri per gli animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili, è di mt.10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza indicate dall'Ufficiale Sanitario ed eventualmente dai Vigili del Fuoco.

Il responsabile di Igiene Pubblica può dichiarare inabitabili o inagibili, ai sensi delle vigenti Leggi, le unità di abitazione che non raggiungano, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

Per i fabbricati occorre il preventivo N.O. da parte dell'ispettorato Forestale.

Per le altre norme vale quanto contenuto nelle norme di attuazione allegato al presente regolamento.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 37 – MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Capo Settore Responsabile potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione a la stessa dovrà specificare le eventuali opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Capo Settore Responsabile potrà promuovere i provvedimenti relativi al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 38 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, con particolare riferimento alle norme antisismiche, nonché alla sicurezza degli impianti come previsto dalla Legge n. 46/90 del 05.03. 1990.

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità o non possa procedersi alla sua ristrutturazione anche parziale a causa di difetti o mancanza di adeguate fondazioni o murature, il Capo Settore Responsabile, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà ingiungere, a mezzo di propria Ordinanza, la pronta riparazione e la demolizione delle parti pericolanti o dell'intero fabbricato, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione dei lavori da eseguire, sotto la comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinata a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico del proprietario sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO V

Art. 39 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O DI SUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione da parte del Capo Settore Responsabile, il quale potrà concederla sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, e dietro pagamento della relativa tassa secondo il tariffario vigente, quando non ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro e non dannosa per l'igiene o la pubblica incolumità.

Il Capo Settore Responsabile potrà anche consentire, sentito sempre il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, per l'occupazione permanente di suolo pubblico per le costruzioni, quando detta occupazione conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi ed aggetti.

E' vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione stradale pubblica o aperta al pubblico transito per impiantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fognature e per qualsiasi altro motivo, senza la specifica autorizzazione del Capo Settore Responsabile, il quale la rilascia sempre sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria comunale e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il deposito cauzionale sarà previsto, nel caso in cui occorra per particolari opere da eseguire, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, così come l'importo da versare in funzione dei lavori da eseguire.

Resta inteso che la trasformazione dell'assetto del territorio è soggetta al rilascio della Concessione Edilizia. In tali casi, oltre al pagamento della tassa di occupazione, il concessionario è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 40 - RINVENIMENTO E SCOPERTE

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico artistico, archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare tempestivamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui sopra si applica anche nel caso di rinvenimento di resti umani.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportune disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 41 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il Responsabile di Igiene Pubblica, e di essi è data indicazione nelle Concessioni.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, e comunque in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale N.O. del Comune, servirsi per i lavori, dell'acqua defluente da fontane pubbliche, o corrente, in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

Art. 42 - SEGNALAZIONE-RECINZIONE-ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- nome e cognome del proprietario o del committente o dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- nome, cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei Lavori;
- denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o, nel caso, indicazione dell'esecuzione degli stessi in economia diretta;
- nome, cognome e qualifica dell'assistente ai lavori;
- indicazione del tipo di opera con specifica dei piani da realizzare f.t. e la loro destinazione d'uso;
- estremi della Concessione Edilizia dal Comune;

Ogni cantiere deve essere decorosamente recintato per un adeguata altezza nonché di eventuali servizi annessi all'opera da realizzare; la recinzione deve essere dotata, agli angoli, di apposita illuminazione di colore rosso da accendere nelle ore serali; le porte di accesso devono avere apertura verso l'interno del cantiere e devono essere munite di apposite chiusure atte ad evitare l'ingresso nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco, su richiesta, potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- si tratti di lavori di limitata entità o di breve durata;
- nel caso di lavori esclusivamente da svolgere all'interno delle costruzioni;
- nel caso di tinteggiature, prospetti, brevi opere di restauro esterno;
- ostino al pubblico transito.

Restano ferme le disposizioni inerenti la pubblica incolumità a cura del committente, del direttore dei lavori o dell'impresa esecutrice.

Nel caso di realizzazioni di ponteggi, cavalletti, scale di servizio, essi devono essere posti in servizio in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per il personale addetto ai lavori che per la salvaguardia della pubblica incolumità.

Le funi, i carichi sospesi, le macchine adibite al sollevamento dei materiali, devono essere muniti di dispositivi di sicurezza atte ad impedire la caduta dei materiali.

E vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione rilasciata da parte del Sindaco.

Nel caso in cui non vengano rispettate le superiori prescrizioni il Capo Settore Responsabile, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà ordinare l'immediato

sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalla responsabilità penale degli aventi causa.

Art. 43 - SCARICO DEI MATERIALI-DEMOLIZIONI-PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI IL CANTIERE

E' severamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle costruzioni, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specialmente nel caso di demolizioni, dovrà evitarsi l'inquinamento da polveri.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le sue immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo l'autorizzazione rilasciata dal Sindaco ove non si intralci la pubblica circolazione.

Qualora si verifichi intralcio alla pubblica circolazione il responsabile del cantiere o il concessionario, deve provvedere tempestivamente all'immediata rimozione dei materiali posti nella strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 44 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE

L'assuntore dei lavori o, nel caso di economia diretta il concessionario, e l'assistente dei lavori, deve adottare, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei provvedimenti od accorgimenti atti e necessari per evitare pericolo di qualsiasi genere per la pubblica incolumità e per gli addetti ai lavori, provenienti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele o prescrivere particolari adozioni.

Art. 45 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Immediatamente dopo la fine dei lavori l'impresa esecutrice gli stessi o il concessionario nel caso di economia diretta, deve provvedere alla rimozione di quanto posto in cantiere, comprese le recinzioni.

I luoghi adiacenti i lavori eseguiti devono tornare come nello stato primitivo.

Quanto sopra deve essere effettuato entro un mese dalla fine dei lavori, pena l'esecuzione d'ufficio con spese a carico del concessionario, e fatte salve l'eventuali sanzioni previste dalle leggi e norme vigenti.

Art. 46 - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Per le violazioni alle disposizioni del presente regolamento, fatte salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia urbanistico-edilizia ed in particolare la Legge n. 47/85 e la L.R. n. 37/85 sulla repressione delle attività edilizie abusive.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo pubblico o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali gli stessi siano soggetti al rilascio dell'apposita autorizzazione del Capo Settore Responsabile, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione e il desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti ed i materiali nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stato dei luoghi come in quello originario, fermo restando la responsabilità dei danni non eliminabili e le pene amministrative o penali a proprio carico.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Capo Settore Responsabile comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In caso di inadempienza il Capo Settore Responsabile può disporre la decadenza della autorizzazione e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore può inoltre, deferire i tecnici responsabili ai rispettivi ordini professionali.

Il Capo Settore Responsabile, per motivi di pubblico interesse potrà ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo la corresponsione dell'indennità spettante al proprietario.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti di esso.

I lavori non ancora iniziati alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento, sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni o concessioni, potranno essere ultimati entro il tempo consentito e sempre conforme alle prescrizioni contenute nel presente regolamento; quelli in difformità potranno essere revocati da parte del Sindaco.

Art. 47 - CONCESSIONE EDILIZIA IN DEROGA

Ai sensi e per gli effetti dell'art.41 /quater della Legge 1150/1942, e successive modifiche ed integrazioni, i poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357 e dell'articolo 16 della Legge 06.08.1967 n. 765 la quale, quest'ultima, prevede che

l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale o su N.O. da parte dell'organo regionale.

Come recitato dalla circolare n. 3210/1967 del Ministero dei LL.PP., riguardante istruzioni per l'applicazione della Legge n. 765/1967, recante modifiche ed integrazioni alla Legge n. 1150/1942:

sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenente ad Enti pubblici e destinati a finalità di interesse pubblico come ad esempio i Ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, etc...

Sono edifici ed impianti di interesse pubblico quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, enti pubblici o privati, siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, etc..., come ad esempio conventi, poliambulatorii, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, etc...

La deliberazione del Consiglio Comunale deve intervenire prima del N.O. da parte dell'autorità regionale. Le istanze in deroga devono essere corredate dai seguenti documenti:

- copie del progetto completo in ogni sua parte;
- documentazione fotografica;
- relazione tecnica descrittiva nella quale siano contenuti gli elementi dai quali si desume la qualifica di impianto o edificio pubblico o di interesse pubblico;
- stralcio delle norme che conferiscono il potere di deroga;
- tralcio delle norme di attuazione e delle prescrizioni urbanistiche vigenti;
- delibera del Consiglio Comunale;
- parere della soprintendenza ai monumenti qualora l'immobile ricada in una zona soggetta a vincolo;
- eventuali altri pareri obbligatori.

La deroga ai contenuti del presente regolamento edilizio non può comunque superare i seguenti parametri:

- volume della parte in deroga non eccedente il 20% di quello ammissibile per la zona di intervento;
- altezza non superiore ad 1/3 per la zona di intervento;
- destinazione d'uso specifica per tutto l'immobile con apposito vincolo trascritto nel registro immobiliare;

Nei casi in cui interviene il privato in favore dell'ente il vincolo di destinazione deve prevedere la durata del contratto, rinnovato tacitamente per il periodo di proroga nonché la disponibilità all'acquisto da parte dell'ente e di vendita dal parte del proprietario nonché una durata minima del rapporto di locazione di anni nove.

Per l'immobile oggetto alla deroga, nel caso sopra descritto, il progetto di destinazione specifica deve prevedere il ripristino o l'adeguamento dello stesso in conformità alle norme edilizie previste nella zona dell'intervento.

Art. 48- DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento edilizio, valgono le Leggi in materia urbanistico- edilizia vigenti, sia nazionali che regionali.

INDICE DEGLI ARTICOLI

N. art.	DESCRIZIONE	PAG.
1	contenuto e limiti del regolamento edilizio	2
2	richiami a disposizione di legge	2
3	abrogato	3
4	abrogato	3
5	abrogato	3
6	opere soggette a concessione edilizia	3
7	opere soggette ad autorizzazione	4
8	opere non soggette a concessione- autorizzazione- com.	5
9	opere interne	5
10	variazione di destinazione d'uso degli immobili	6
11	opere di sostegno e di contenimento in zone sottoposte a vincoli	7
12	lavori eseguibili d'urgenza	7
13	cave	7
14	contributo per il rilascio della concessione edilizia	8
15	esenzione degli oneri	8
16	concessione gratuita	9
17	domanda per il rilascio della concessione edilizia	10
18	procedure per il rilascio delle concessioni edilizie	12
19	rilascio della concessione edilizia	13
20	decadenza della concessione	14
21	lottizzazione di aree	15
22	inizio dei lavori-controllo- ultimazione- dichiarazione di abitabilita' o di agibilita'	17
23	controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	18
24	indici e parametri e loro definizioni	19
25	aspetto e manutenzione degli edifici	22
26	aggetti e sporgenze	23
27	arredo urbano	24
28	spazi interni agli edifici	25
29	convogliamento delle acque nere	26
30	scale	26
31	forni-focolai-condotte di calore-canne fumarie	27
32	piani interrati	27
33	piani seminterrati	27
34	piani terreni	28
35	norme comuni a tutti i piani abitabili	28
35 bis	procedura per il rilascio dei certificati di abitabilita', agibilita' e conformita'	29
35 ter	soppresso	30
35 quater	opere interne	30
36	fabbricati in zona rurale	31
37	manutenzione delle aree	32
38	stabilita' e sicurezza delle nuove costruzioni	33
39	occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico	33
40	rinvenimento e scoperte	34
41	uso di scarichi e di acque pubbliche	34
42	segnalazione-recinzione- illuminazione della zona dei lavori	35
43	scarico dei materiali-demolizioni-pulizia delle strade adiacenti al cantiere	36
44	responsabilita' degli esecutori delle opere	36
45	rimozione delle recinzione ripristino dei luoghi	36
46	sanzioni e disposizioni transitorie	37
47	concessione edilizia in deroga	37
48	disposizioni finali	39