

COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

provincia di Varese

COPIA PER IL COMUNE

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
SETTORE TERRITORIO TRASPORTI E MOBILITA'

VISTO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA

f.to Arch. VALERIO IANNILLI

L'ASSESSORE

f.to F. COZZIANA



approvato con deliberazione n. 39069 del 16/07/93

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

SINDACO
Alcino Millesi



IL SEGRETARIO COMUNALE
Galotti En. Giocanti

Galotti

arch. CONTI PAOLO

[Handwritten signature]

1.	<u>OGGETTO DEL R.E.</u>		
1.1.	Oggetto	pag.	1
1.2.	Deroghe	"	1
2.	<u>TIPI DI INTERVENTO</u>		
2.1.	Definizione	"	2
2.2.	Interventi di manutenzione ordinaria	"	2
2.3.	Interventi relativi ad opere interne	"	3
2.4.	Interventi di manutenzione straordinaria	"	5
2.5.	Interventi di restauro	"	7
2.6.	Interventi di risanamento conservativo	"	10
2.7.	Interventi relativi a pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti	"	14
2.8.	Interventi di demolizione, scavi e reinterri	"	15
2.9.	Interventi relativi a depositi all'aperto e ad aree scoperte	"	17
2.10.	Interventi relativi ai distintivi urbani ed alla segnaletica	"	18
2.11.	Interventi di ristrutturazione edilizia	"	20
2.12.	Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione	"	22
2.13.	Varianti in corso d'opera	"	25
3.	<u>NORME PROCEDURALI</u>		
3.1.	Dichiarazione urbanistica	"	26
3.2.	Inoltre dell'istanza di concessione e di autorizzazione e decorrenza dei termini	"	26
3.3.	Registro delle pratiche edilizie	"	27

3.4.	Istruttoria delle istanze di concessione e di autorizzazione	pag.	28
3.5.	Competenze della Commissione Edilizia (C.E.)	"	28
3.6.	Composizione della C.E.	"	29
3.7.	Funzionamento della C.E.	"	31
3.8.	Durata in carica dei commissari della C.E.	"	33
3.9.	Determinazioni del Sindaco	"	33
3.10.	Pubblicazione della concessione e dell'autorizzazione	"	34
3.11.	Voltura della concessione e dell'autorizzazione	"	34
3.12.	Validità, decadenza, annullamento	"	34
4.	<u>ESECUZIONE DELLE OPERE</u>		
4.1.	Richiesta e consegna dei punti fissi e verifica del perimetro delle costruzioni	"	36
4.2.	Inizio dei lavori	"	36
4.3.	Disciplina dei cantieri	"	37
4.4.	Norme particolari per i cantieri	"	38
4.5.	Scavi e fondazioni	"	38
4.6.	Cautele per gli avanzi archeologici	"	39
4.7.	Occupazione temporanea del suolo pubblico	"	39
4.8.	Tutela dei manufatti attinenti a servizi pubblici	"	40
4.9.	Interruzione dei lavori	"	40
5.	<u>VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'</u>		
5.1.	Vigilanza sulle costruzioni	"	41
5.2.	Sospensione dei lavori	"	42
5.3.	Certificato di abitabilità o agibilità	"	42
5.4.	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni		44

6.	<u>NORME MORFOLOGICHE</u>		
6.1.	Definizione degli indici e normativa guida	pag.	45
6.2.	Altezza delle costruzioni	"	45
6.3.	Distacchi e distanze	"	46
6.4.	Conformazione delle costruzioni, sporti e passaggi di uso pubblico	"	47
6.5.	Superfici scoperte	"	51
6.6.	Recinzioni	"	51
6.7.	Rampe e passi carrai	"	52
6.8.	Abbattimento delle barriere architettoniche	"	53
7.	<u>NORME TECNOLOGICHE</u>		
7.1.	Applicabilità delle norme tecnologiche	"	54
7.2.	Requisiti termico-igrometrici	"	54
7.3.	Requisiti illuminotecnici	"	55
7.4.	Requisiti acustici	"	57
7.5.	Requisiti relativi all'aria ed alla ventilazione	"	58
7.6.	Requisiti relativi ai servizi tecnologici ed agli allacciamenti	"	51
7.7.	Requisiti relativi all'agibilità ed alla sicurezza	"	53
7.8.	Requisiti relativi alla protezione dall'umidità ed alla riduzione dell'obsolescenza	"	55
7.9.	Requisiti energetici	"	55
8.	<u>NORME TRANSITORIE</u>	"	67

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1.1. Oggetto

Il presente regolamento disciplina, su tutto il territorio comunale, ogni attività edilizia sia in soprasuola che in sottosuola, ed integra le disposizioni normative di attuazione del vigente P.R.G. e le leggi urbanistiche nazionali e regionali vigenti.

Il presente regolamento fa salve le diverse disposizioni normative previste dalle N.T.A. di P.R.G. e dalle N.I. dell'art. 16 delle N.T.A. stesse e loro specifiche modifiche ed integrazioni.

1.2. Deroghe

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del regolamento edilizio soltanto per interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 41 quater della legge n. 1150/42 e con le procedure dell'art. 3 della legge n. 1357/55, fermi restando i limiti inderogabili fissati dal D.M. n. 1444 del 2.4.1968.

ART. 2 - TIPI DI INTERVENTO

2.1. Definizione

La definizione dei tipi di intervento viene desunta, con le opportune integrazioni, dall'art. 31 della legge 5.8.1978, n.457.

Le definizioni di cui ai punti 2.2/a, 2.3/a, 2.4/a, 2.5/b, 2.6/a, 2.11/a, 2.12/a, non si applicano all'interno della zona A1 per la quale valgono le disposizioni previste dall'art. 4 delle N.I. all'art. 16 delle N.T.A. di P.R.G.

2.2. Interventi di manutenzione ordinaria

- a) Gli interventi di manutenzione ordinaria hanno per scopo la conservazione degli elementi costruttivi e di finitura degli edifici e l'efficienza degli impianti, mediante la riparazione, la sostituzione ed il rinnovamento degli stessi materiali, identici o analoghi a quelli esistenti.
- b) Gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere tempestivamente segnalati al Sindaco prima dell'inizio lavori. La comunicazione deve essere corredata dai seguenti documenti, in duplice copia:
- estratto di mappa della zona, con individuazione dell'immobile oggetto di intervento;
 - eventuali elaborati tecnici idonei a fornire elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere che si intendono realizzare.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o detentore del bene immobile, sia per

quanto riguarda la loro classificazione, ai fini del presente articolo, quale "manutenzione ordinaria", sia per il rispetto delle vigenti norme edilizie ed igieniche comunali.

E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere in qualsiasi momento accertamenti atti a verificare la consistenza effettiva delle opere eseguite e di ordinare la sospensione dei lavori, adottando quindi gli opportuni provvedimenti sanzionatori qualora le opere risultino eccedere la manutenzione ordinaria o siano comunque in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

2.3. Interventi relativi ad opere interne

a) Gli interventi relativi ad opere interne hanno per scopo l'adeguamento delle singole unità immobiliari alle esigenze funzionali, igienico-sanitarie e tecnologiche delle unità edilizie stesse.

Le opere interne non devono essere in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non devono comportare modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non devono recare pregiudizio alla statica dell'immobile e devono rispettarne le originarie caratteristiche costruttive.

Non sono ammessi: la costruzione di soppalchi, il frazionamento delle singole unità immobiliari e gli interventi sulle strutture portanti.

b) Gli interventi per opere interne devono essere tempestivamente segnalati al Sindaco prima dell'inizio lavori.

A tal fine, 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.

La domanda deve essere corredata dai seguenti documenti, in duplice copia:

- estratto di mappa della zona con individuazione dell'immobile oggetto di intervento;
- eventuali elaborati tecnici idonei a fornire elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere, con individuazione specifica delle destinazioni d'uso in atto.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela in base alle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo deve essere soggetta ad autorizzazione edilizia secondo le modalità previste dalle vigenti disposizioni in merito.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere in qualsiasi momento accertamenti atti a verificare la consistenza effettiva delle opere eseguite, e di ordinare la sospensione dei lavori, adottando quindi gli opportuni provvedimenti sanzionatori qualora lo stato dei luoghi e la consistenza delle opere risultino non rispondenti a quanto osservato o non rientrino comunque nella classificazione di cui al presente articolo.

2.4. Interventi di manutenzione straordinaria

a) Gli interventi di manutenzione straordinaria hanno per scopo il complessivo miglioramento dell'efficienza fisica, statica e tecnologica degli organismi costruttivi, il rinnovamento o l'integrazione degli stessi.

Sono definite tali, esemplificativamente:

- le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, anche se realizzate con materiali diversi da quelli esistenti;
- la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari;
- le modifiche distributive interne alle singole unità immobiliari;
- la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito di installazione di impianti tecnologici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono alterare i volumi, le superfici lorde delle singole unità immobiliari e delle unità edilizie nel loro complesso, e non devono comportare modifiche alle destinazioni d'uso, ai profili, alle coperture, alle sagome e, nell'insieme, ai caratteri tipologici, architettonici ed edilizi degli edifici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione comunale, un insieme sistemativo di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, nè debbono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme; a tal fine ciascuna domanda di intervento verrà valutata anche in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi tre anni per la stessa unità immobiliare.

In sede di manutenzione straordinaria devono essere demolite tutte le aggiunte e superfetazioni, e devono essere riportate al ripristino tutti gli elementi di modifica che abbiano alterato la morfologia originale.

b) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

La domanda di autorizzazione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti, in triplice copia:

- estratto di mappa, inteso ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- progetto in scala 1:100 delle opere, differenziando, con colori convenzionali, le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- eventuali dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali di facciata rinnovati o impiegati e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso in atto;
- documentazione fotografica a colori per interventi interessanti parti esterne della costruzione.

Il proprietario o avente titolo, ed il tecnico progettista, si assumono esplicitamente la responsabilità personale circa la classificazione delle opere come "manutenzione straordinaria" ai fini dell'applicazione del presente regolamento.

Decorso 90 giorni dalla presentazione della domanda, le opere si intendono autorizzate a tutti gli effetti, ed i lavori possono essere iniziati previa comunicazione al Sindaco.

L'autorizzazione decade ove i lavori non abbiano inizio entro i successivi 180 giorni.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela in base alle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero ricada all'interno della zona A, non si applica la procedura del "silenzio-assenso" e l'autorizzazione deve pertanto essere rilasciata in forma esplicita.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere in qualsiasi momento accertamenti atti a verificare la coerenza delle opere rispetto alla loro collocazione e la coerenza delle stesse con quanto autorizzato, nonché la loro rispondenza alle norme e regolamenti vigenti in materia urbanistica, edilizia e di igiene.

In caso di difformità edilizia da quanto autorizzato o di violazione delle suddette norme e regolamento, il Sindaco diffida dall'intraprendere o dal proseguire i lavori ed emette i successivi provvedimenti di competenza previsti dalle leggi vigenti.

2.5. Interventi di restauro

- a) Gli interventi di restauro hanno per scopo la conservazione di organismi edilizi di particolare valore storico-architettonico.

Gli interventi di restauro devono rispettare gli elementi tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'organismo

edilizio, anche nelle sue diverse eventuali stratificazioni, valorizzandone i caratteri artistici e storici attraverso la totale integrale dell'architettura.

Sono definiti tali, esemplificativamente:

- il restauro degli aspetti architettonici e, ove del caso, il ripristino delle parti alterate;
- la conservazione, con possibilità di consolidamento, delle strutture verticali (murature perimetrali e portanti interne), di quelle orizzontali nel caso di volte e solai, e delle coperture costituite da capriate, grandi e piccole orditure in legno;
- la conservazione dei collegamenti verticali (scale) ed orizzontali (passi carrai, androni, ballatoi, porticati, loggiati e simili);
- la conservazione delle facciate, sia verso gli spazi pubblici che verso gli spazi interni, del profilo planimetrico ed altimetrico dei tetti, degli elementi decorativi quali i portali, le colonne, le lesene, i cornicioni, i marcapiani, i davanzali, le inferriate, le pitture, gli affreschi, le sculture, ecc.;
- la conservazione degli infissi esterni ed interni, degli arredi fissi e dei pavimenti originari.

In sede di restauro devono essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'organismo edilizio.

Con l'intervento di restauro è ammesso l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici, purchè non compromettano la tipologia, la morfologia e la struttura originarie.

Gli interventi di restauro devono essere attuati con i metodi e le cautele del restauro scientifico, attenendosi alle tecniche, modalità ed avvertenze della Carta del Restauro e delle successive istruzioni, sotto la diretta sorveglianza e direzione di un tecnico competente in materia.

- b) Gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

La domanda di autorizzazione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti, in triplice copia:

- estratto di mappa e planimetria in scala 1:200 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano;
- rilievo dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni ed aggiunte: il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventuali interni, sezioni (in scala 1:100 e 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, affreschi, parti decorative in rilievo dipinte, lapidi, iscrizioni) con indicazione specifica delle destinazioni d'uso in atto;
- ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno, con allegati grafici (in scala 1:20);
- documentazione fotografica a colori;

- documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio bibliografiche;
- progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:100 o 1:50 e con necessari dettagli in scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
- ogni ulteriore elaborato o autorizzazione richiesto da norme di legge.

Decorso 90 giorni dalla presentazione della domanda, le opere si intendono autorizzate a tutti gli effetti ed i lavori possono essere iniziati, previa comunicazione al Sindaco.

L'autorizzazione decade ove i lavori non abbiano inizio entro i successivi 180 giorni.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela in base alle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero ricade all'interno della zona A, non si applica la procedura del "silenzio assenso", e l'autorizzazione deve pertanto essere rilasciata in forma esplicita.

2.6. Interventi di risanamento conservativo

- a) Gli interventi di risanamento conservativo hanno per scopo la valorizzazione e la conservazione dell'impianto fondamentale dell'organismo edilizio, la tutela dell'involucro esterno come elemento costitutivo del paesaggio urbano, la salvaguardia ed il ripristino in modo unitario degli elementi caratteristici della morfologia, della distribuzione e della tecnica costruttiva.

Sono definiti tali, esemplificativamente:

- la conservazione, con possibilità di consolidamento, delle strutture originarie verticali (murature perimetrali e portanti interne), di quelle orizzontali (nel caso di volte, solai in legno a cassettoni, o con affreschi, o comunque pregevoli), delle coperture costituite da capriate ed orditure principali significative in legno;
- la conservazione dei collegamenti originari verticali (scale) ed orizzontali (passi carrai, androni, ballatoi, porticati, loggiati e simili);
- la conservazione dei caratteri architettonici delle facciate, sia verso gli spazi pubblici che verso gli spazi interni, con le relative aperture originarie, del profilo planimetrico ed altimetrico dei tetti, degli elementi decorativi quali i portali, le colonne, le lesene, i cornicioni, i marcapiani, i davanzali, le inferriate, i cornicioni tipici, le pitture, gli affreschi;
- la conservazione degli infissi e pavimenti originari;
- l'eliminazione di aperture che alterino il disegno originario della facciata e/o siano incompatibili, per forma e dimensioni, con la morfologia della facciata stessa;
- il ripristino di tutti gli elementi di modifica che abbiano alterato la morfologia originale.

In sede di risanamento conservativo devono essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture d'epoca recente, che non rivestono l'interesse o che contrastano con la comprensione dell'organismo edilizio.

Con l'intervento di risanamento conservativo sono ammesse le seguenti opere:

- l'inserimento di scale, ascensori, montacarichi, servizi igienici, impianti tecnologici, a condizione che non venga compromesso l'impianto strutturale originario;
- l'aggregazione o il frazionamento di unità immobiliari, a condizione che non vengano compromessi l'impianto strutturale originario e la tipologia edilizia;
- la sostituzione di solai non pregevoli, purchè non vengano modificate le quote di imposta;
- l'adeguamento di soffitte e sottotetti, purchè non venga modificato, neppure parzialmente, il profilo planimetrico ed altimetrico originario delle coperture;
- l'inserimento di nuove aperture sulle facciate interne che non presentino caratteri architettonici distintivi (partitura regolare, decorazione e simili).

b) Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

La domanda di autorizzazione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti, in triplice copia:

- estratto di mappa e planimetria in scala 1:200 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, comprendente planimetrie, alzati e sterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100)

relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture con indicazione specifica delle destinazioni d'uso in atto;

- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso dell'edificio preesistente;
- progetto di risanamento conservativo (piante, alzati, sezioni in scala 1:100), differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali di facciata conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani ed accessori della costruzione.

Decorso 90 giorni dalla presentazione della domanda le opere sono da intendersi autorizzate a tutti gli effetti, ed i lavori possono essere iniziati previa comunicazione al Sindaco.

L'autorizzazione decade ove i lavori non abbiano inizio entro i successivi 180 giorni.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela in base alle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.5.1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero ricada all'interno della zona A, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

2.7. Interventi relativi a pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti

- a) Gli interventi relativi a pertinenze o impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti, sono costituiti da opere che, pur avendo una natura autonoma, presentano caratteristiche di aggregazione funzionale complementare rispetto all'edificio principale.
- b) Gli interventi relativi a pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

La domanda di autorizzazione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti, in triplice copia:

- estratto di mappa e planimetria in scala 1:200, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- documentazione fotografica a colori per interventi interessanti parti esterne della costruzione.

Decorso 60 giorni dalla presentazione della domanda le opere sono da intendersi autorizzate a tutti gli effetti, ed i lavori possono essere iniziati previa comunicazione al Sindaco.

L'autorizzazione decade ove i lavori non abbiano inizio entro i successivi 180 giorni.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela in base alle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero ricada all'interno della zona A, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

2.8. Interventi di demolizione, scavi e reinterri

- a) Gli interventi di demolizione, scavi e reinterri, sono costituiti da opere volte a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni, scavi e reinterri, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

- b) Le demolizioni, gli scavi ed i reinterri che abbiano carattere autonomo o siano volti a creare spazio ad una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.

La domanda di autorizzazione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti, in triplice copia:

- estratto mappa e planimetria in scala 1:200, intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto interessato;

- rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire, ovvero sezioni del terreno soggetto allo scavo o al reinterro, e relativa documentazione fotografica;
- documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso del manufatto da demolire;
- relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
- indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area stessa.

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

- 1) alla libertà di persone (o dichiarazione delle medesime) e di cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- 2) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dar corso alla demolizione;
- 3) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- 4) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata (in caso di inadempienza, l'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo);
- 5) all'impegno di conservare e proteggere l'eventuale patrimonio arboreo.

Tali interventi sono assentibili, quando sono autonomi, mediante autorizzazione, in base a giudizio insindacabile del Sindaco.

Per gli interventi ricadenti in zona A si intendono oggetto del presente articolo anche le semplici modifiche di pavimentazioni esistenti, di cortili, o la semplice estensione di zone pavimentate.

Per detti interventi la domanda di autorizzazione deve essere corredata da rilievo della situazione esistente e dettagliata documentazione dei materiali e soluzioni di progetto e documentazione fotografica.

Decorso 60 giorni dalla presentazione della domanda le opere sono da intendersi autorizzate a tutti gli effetti, ed i lavori possono essere iniziati previa comunicazione al Sindaco.

L'autorizzazione decade ove i lavori non abbiano inizio entro i successivi 180 giorni.

2.10. Interventi relativi ai distintivi urbani ed alla segnaletica

a) Gli interventi relativi a distintivi urbani e segnaletici sono costituiti da opere che per il loro particolare significato figuristico e spaziale possono concorrere alla formazione della immagine ambientale.

Sono da considerarsi distintivi urbani e segnaletici:

- le targhe professionali e commemorative;
- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;

- i cartelloni pubblicitari;
- le tende aggettanti sullo spazio pubblico;
- le pitture murali;
- i monumenti;
- le cabine telefoniche;
- le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
- le panchine e gli spazi di seduta.

b) Gli interventi relativi a distintivi urbani e segnaletica sq no soggetti ad autorizzazione edilizia.

La domanda di autorizzazione edilizia deve essere corredata della seguente documentazione, in triplice copia:

- estratto di mappa con individuazione dell'area oggetto di intervento;
- particolare del distintivo urbano e della segnaletica in scala adeguata, con individuazione della loro collocazione nell'ambito dello spazio urbano o della costruzione;
- documentazione fotografica a colori;
- ogni altro ulteriore elaborato necessario a valutare l'inserimento dell'opera nel quadro urbano, anche in rapporto agli altri elementi di arredo.

Le opere non devono turbare il quadro urbano, non devono alterare la struttura architettonica degli edifici nè l'assetto dell'ambiente, nè costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

In particolare, per la zona A deve essere curata la grafica e la caratterizzazione formale degli interventi.

Decorso 60 giorni dalla presentazione della domanda le opere sono da intendersi autorizzate ed i lavori possono essere iniziati, previa comunicazione al Sindaco.

L'autorizzazione decade ove i lavori non abbiano inizio entro i successivi 180 giorni.

Qualora l'intervento ricada in zona A, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

2.11. Interventi di ristrutturazione edilizia

- a) Gli interventi di ristrutturazione edilizia hanno per scopo il ripristino e/o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'organismo edilizio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti attraverso un insieme sistematico di opere e variazioni strutturali dell'edificio che possono portare anche ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso.

Sono definiti tali, esemplificativamente:

- la sostituzione di parti edilizie, senza mantenere necessariamente la configurazione precedente;
- l'integrazione di interesse strutturale;
- le rilevanti innovazioni, sino al rifacimento totale della distribuzione interna, con o senza cambi di destinazione;
- la modifica del taglio degli alloggi e delle unità immobiliari.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume nè pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

- b) Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti in triplice copia:

- estratto di mappa e planimetria in scala 1:200 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici ed alle finiture;
- documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso dell'edificio preesistente;
- progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni, in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, da demolire e quelli di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani ed accessori della costruzione;
- schema della rete di smaltimento acque nere e bianche e relativa posizione, allacciamenti alla rete pubblica, riportato sulla pianta del piano terra;

- calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

In ordine alla formazione del silenzio-~~assenso~~^{assenza} ed agli adempimenti previsti prima dell'inizio lavori, si farà riferimento alla Normativa in vigore.

2.12. Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione

- a) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono costituiti da opere di edilizia pubblica e privata, residenziale e non, volte a sostituire l'esistente tessuto edilizio, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi atti anche a modificare il disegno dei lotti, degli isolati e della sede stradale.

Sono di nuova costruzione tutti gli interventi "ex novo" di edilizia pubblica e privata, residenziale e non, in soprasuolo o sottosuolo, anche in ampliamento e/o sopralzo, le opere di urbanizzazione in generale, le costruzioni prefabbricate anche se prive di collegamento fisso con il terreno.

Le operazioni di demolizione e di ricostruzione sono autorizzabili con la stessa concessione edilizia.

- b) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti in triplice copia:

- copia della tavola di P.R.G. e dell'eventuale tavola di piano attuativo;
- estratto di mappa e planimetria in scala 1:200 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- eventuale rilievo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati esterni ed interni e sezioni (in scala 1:100) con individuazione, nei colori tradizionali, delle strutture esistenti da mantenere, da demolire, e quelle di nuova costruzione;
- planimetrie in scala 1:100 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;
- schemi grafici e calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni di legge, di P.R.G. e di regolamenti;
- progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani ed accessori previsti;

- pianta del piano terreno di ogni costruzione, riportante:
 - a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili;
 - b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
- eventuali particolari costruttivi ed architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20, e delle relative piante e sezioni;
- schema della rete di smaltimento acque nere e bianche e relativa posizione, allacciamenti alla rete pubblica, riportato sulla pianta del piano terra;
- completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;
- progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti;
- documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
- calcolo degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o da altri regolamenti.

In ordine alla formazione del silenzio-assenso ed agli adempimenti previsti prima dell'inizio lavori, si farà riferimento alla Normativa in vigore.

ART. 3 - NORME PROCEDURALI3.1. Dichiarazione urbanistica

Chiunque può richiedere all'Amministrazione comunale una dichiarazione urbanistica che specifichi le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le eventuali previsioni del P.P.A. per singole aree od immobili.

La dichiarazione urbanistica viene rilasciata entro 30 giorni dall'atto della relativa richiesta, ed ha carattere certificativo della disciplina vigente al momento del suo rilascio; essa non vincola tuttavia l'Amministrazione comunale rispetto a successivi atti che possano essere emanati nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3.2. Inoltro dell'istanza di concessione e di autorizzazione e decorrenza dei termini

L'ufficio protocollo, ricevuta l'istanza di concessione o autorizzazione, ne trasmette la documentazione all'ufficio tecnico per le incombenze di competenza e le verifiche previste ai sensi di legge.

E' data facoltà al richiedente di sottoporre preventivamente all'ufficio tecnico la documentazione di progetto, al fine di verificarne la completezza.

I termini di legge decorrono dalla data di presentazione all'ufficio protocollo.

E' facoltà dell'Ufficio tecnico, qualora ravvisi l'incompletezza della documentazione presentata, di richiedere ulteriori documenti.

In tal caso i termini di cui ai successivi articoli si interrompono e ricominciano a decorrere dalla data di integrazione della documentazione.

Il ritardo nella presentazione dei documenti aggiuntivi, protratto senza adeguata giustificazione oltre 30 giorni, produce la decadenza dell'istanza.

Eventuali richieste di ulteriore documentazione, successive alla prima, non produrranno interruzione dei termini.

3.3. Registro delle pratiche edilizie

L'ufficio tecnico provvede ad annotare in apposito registro, in ordine cronologico, tutte le pratiche edilizie pervenute dal protocollo, al fine di indicare le diverse fasi istruttorie, le relative date ed ogni notizia giustificativa di eventuali ritardi o sospensioni dei tempi stabiliti dal presente regolamento.

I richiedenti la concessione o l'autorizzazione hanno facoltà, ad ogni scadenza dei termini stabiliti, di prendere visione di detto registro e di richiedere, in caso di ritardo, copia autentica delle annotazioni inerenti l'iter della pratica apposte dall'ufficio tecnico.

3.4. Istruttoria delle istanze di concessione e di autorizzazione

L'ufficio tecnico verifica la conformità del progetto urbanistico-architettonico agli strumenti urbanistici vigenti ed al presente regolamento edilizio e ne trasmette la documentazione alla commissione edilizia per i provvedimenti di competenza.

Ove richiesto da norme di legge, l'istanza deve essere trasmessa agli organi competenti in materia di tutela ambientale ed architettonica, corredata da dichiarazione comunale di conformità dell'intervento proposto alla normativa urbanistico-edilizia vigente.

E' a carico del titolare della concessione o autorizzazione e del progettista ogni responsabilità circa la rispondenza del progetto alle norme urbanistiche di legge e di regolamento.

articolo modificato
3.5. Competenze della Commissione Edilizia (C.E.) *Vedi in fondo al fascicolo delibera C.C. n° 13 del 11.05.0*

La C.E., organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica, esprime parere consultivo, anchè obbligatorio, in ordine alle qualità architettoniche ed urbanistiche dell'ipotesi di intervento e dei progetti, sia privati che pubblici, nonché alla loro rispondenza agli strumenti urbanistici ed alle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

La C.E. deve essere consultata anche in merito alle proposte ed ai programmi urbanistici predisposti per la discussione in Con-

siglio Comunale, nonché sulle proposte di provvedimenti di annullamenti d'ufficio di concessioni o autorizzazioni.

La Commissione Edilizia procede ad un esame qualificativo del progetto ed esprime, con giudizio motivato, il proprio parere di natura urbanistica ed architettonica.^u *

La Commissione può anche formulare, con adeguate motivazioni, ipotesi parzialmente o totalmente alternative rispetto al progetto presentato.

La proposizione di proposte alternative da parte della Commissione Edilizia produce l'interruzione dei termini fino alla data di deposito degli elaborati integrativi e/o sostitutivi del progetto, in accoglimento parziale o totale delle ipotesi formulate dalla Commissione, ovvero della conferma del progetto già inoltrato.

3.6. Composizione della C.E.

La C.E. è composta da quattro commissari eletti dalla maggioranza del Consiglio Comunale, nonché da un commissario eletto dalla minoranza dello stesso.

I commissari devono essere scelti tra gli iscritti agli Ordini professionali degli Ingegneri, Architetti, Geometri e Periti Edili, nonché tra i costruttori regolarmente abilitati e tra gli esperti di materie legali.

Uno dei commissari, come indicato nel relativo atto di nomina, fungerà, altresì, da "esperto in problemi di tutela ambientale"

quando la Commissione Edilizia esercita le funzioni di cui all'art. 8 - settimo comma - della L.R. n. 57/85, come successivamente modificata ed integrata.

Per quanto concerne le incompatibilità di parentela tra commissari della Commissione Edilizia, si fa riferimento analogico a quanto previsto dal T.U. della Legge Comunale e Provinciale circa le incompatibilità di parentela tra membri della Giunta Municipale.

Sono ineleggibili alla carica di commissario della Commissione Edilizia i professionisti e costruttori che abbiano abitualmente svolto attività retribuita in campo edilizio, sul territorio del Comune, nel biennio precedente la nomina.

La funzione di commissario della C.E. è incompatibile con la funzione di progettista e costruttore, sia in proprio che per interposta persona fisica o giuridica, qualora dette attività siano esercitate sul territorio del Comune durante il periodo di carica. Inoltre, i commissari elettivi non potranno essere dipendenti né consulenti in carica di organi pubblici cui competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo sulle attività edilizie ed urbanistiche svolte nel territorio comunale.

La violazione di quanto sopra comporta l'immediata decadenza dalla carica.

La C.E. è presieduta dal Sindaco o da un componente del Consiglio Comunale da lui delegato.

Fanno parte di diritto della C.E., senza diritto di voto (in quanto rappresentanti di uffici che si sono già espressi sulla pratica o che, comunque, sono portatori di specifiche competenze regolate da apposite norme di legge):

- l'Assessore all'Urbanistica;
- il Capo dell'ufficio tecnico comunale e ^o altro funzionario tecnico designato dal Sindaco o dall'Assessore delegato;
- il Responsabile del competente organo dell'USSL;
- il Comandante dei Vigili del Fuoco;
- il Segretario comunale o un impiegato comunale, dallo stesso delegato, con funzioni di segretario delle adunanze.

E' facoltà del Presidente invitare occasionalmente alle adunanze:

- esperti, interni o esterni all'amministrazione, il cui parere possa tornare utile all'esame di singole pratiche;
- il progettista e/o il proponente l'istanza che ne abbiano fatto formale richiesta o che la C.E. ritenga opportuno interpellare, limitatamente alla necessità di acquisire chiarimenti ed approfondimenti sul progetto presentato.

Nessuno degli esterni invitati alle adunanze può presenziare alla deliberazione finale, pena l'invalidità della medesima.

3.7. Funzionamento della C.E.

La Commissione viene convocata dal Presidente almeno una volta al mese o su richiesta scritta di almeno due membri eletti.

Per la validità dell'adunanza è necessario l'intervento del Pre

sidente, o di chi per esso, e di almeno due membri eletti.

Le deliberazioni, prese a maggioranza di voti e motivate, verranno stese su apposito registro, da firmare dal Presidente e da almeno due membri, non di diritto, intervenuti alla seduta.

In caso di parità, è prevalente il voto del Presidente.

Estratto del verbale, per quanto si riferisce ai singoli oggetti, sarà riportato, a cura degli uffici comunali, sui singoli incarti.

I disegni dei progetti sui quali la Commissione Edilizia abbia espresso parere favorevole, saranno controfirmati dal Presidente.

Il componente a vario titolo della C.E. che si trovi nelle situazioni di cui all'art. 51 C.P.C. deve astenersi dalla trattazione e dalla deliberazione di pratiche edilizie delle quali abbia interesse, pena l'invalidità della deliberazione finale.

Quando la Commissione abbia a trattare argomenti nei quali sia direttamente o indirettamente interessato uno dei commissari o parenti ed affini, datori di lavoro o dipendenti del medesimo, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

3.8. Durata in carica dei commissari della C.E.

I commissari di C.E. di nomina consiliare durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha designati e sono rieleggibili.

Si intendono decaduti quei commissari che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

I commissari decaduti o che rinunciano all'incarico vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo di tutta la C.E.

Quando si verificano dimissioni contemporanee della maggioranza dei commissari, si procederà al rinnovo dell'intera C.E.

La funzione di commissario viene svolta a titolo gratuito.

3.9. Determinazioni del Sindaco

Entro 60 giorni dall'inoltro dell'istanza (termine eventualmente posticipato in relazione ai tempi richiesti dalle integrazioni e dagli approfondimenti richiesti, come sopra descritto) il Sindaco, acquisiti i pareri dell'ufficio tecnico, del competente organo dell'USSL e della C.E., assume la propria determinazione, fatto salvo quanto previsto al successivo comma, dandone comunicazione ai proponenti nei modi previsti dalle vigenti leggi.

In ordine al rispetto delle tecniche costruttive ed in caso di interventi interessanti immobili soggetti a vincoli monumentali o paesistici o beni posti in zone di rispetto (stradale, ferroviario, demaniale, ecc.) l'emanazione del provvedimento del Sindaco è subordinato all'acquisizione delle autorizzazioni, nulla osta, visti previsti dalle norme statali, regionali, comunali vigenti.

Nel caso di favorevole accoglimento dell'istanza, il Sindaco ri lascia la concessione edilizia o l'autorizzazione, previa conse gna delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del contribu to concessorio (ove dovuta).

3.10. Pubblicazione della concessione e dell'autorizzazione

Dell'avvenuto rilascio della concessione o autorizzazione deve essere data pubblicità mediante affissione all'Albo comunale, per 15 giorni consecutivi.

Chiunque può prendere visione dei relativi atti e, ove abbia interesse, può ricorrere contro il provvedimento di concessione o autorizzazione, a termini di legge.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione, fatti sal vi ed impregiudicati i diritti di terzi, non esonera gli inte ressati dal rispetto, sotto la propria responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

3.11. Voltura della concessione e dell'autorizzazione

La variazione dell'intestazione della concessione edilizia e dell'autorizzazione non comportano revisione del relativo atto amministrativo.

3.12. Validità, decadenza, annullamento

L'autorizzazione e la concessione hanno validità di 12 mesi, in relazione all'inizio dei lavori, e di 36 mesi, in relazione al l'ultimazione dei lavori medesimi.

La decadenza è provocata:

- dal mancato o inadeguato inizio dei lavori entro 12 mesi dalla data di comunicazione dell'avvenuta emanazione del provvedimento di autorizzazione o di concessione;
- dalla mancata ultimazione dei lavori entro 36 mesi dalla data di comunicazione dell'avvenuta emanazione del provvedimento di autorizzazione o di concessione, salvo che il Sindaco, in base a fondate motivazioni, non assuma apposito provvedimento di proroga;
- dall'entrata in vigore di previsioni urbanistiche, che siano in contrasto con i contenuti della concessione o autorizzazione, prima dell'inizio dei lavori (art. 31 della L.U. numero 1150/1942).

La decadenza è dichiarata con provvedimento del Sindaco, notificato al titolare della concessione o autorizzazione.

L'annullamento d'ufficio, motivato da pubblico interesse, interviene quando:

- l'autorizzazione o la concessione risultino rilasciate in contrasto con leggi e norme vigenti;
- sussistano vizi di legittimità nel provvedimento amministrativo di formazione ovvero nei contenuti tecnici dell'autorizzazione o della concessione, tali da giustificare l'annullamento;
- la documentazione prodotta contenga dati non veritieri od omissioni tali da sviare controllo e parere.

L'annullamento è pronunciato dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia. Il relativo provvedimento è notificato al titolare della concessione o autorizzazione.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE4.1. Richiesta e consegna dei punti fissi e verifica del perimetro delle costruzioni

Il titolare della concessione deve richiedere all'Amministrazione comunale, prima di iniziare i lavori, che vengano fissati i capisaldi altimetrici e planimetrici ai quali riferirsi per la costruzione, gli allineamenti, arretramenti, smussi, raccordi, nonché i punti di immissione degli scarichi di fognatura ed i punti di presa dell'acquedotto.

La consegna dei punti di cui al comma precedente avviene entro quindici giorni dalla presentazione della domanda.

Il richiedente è tenuto a consentire le necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali, nonché a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Di tali operazioni si redige apposito verbale, firmato dalle parti.

4.2. Inizio dei lavori

Deve essere data al Sindaco comunicazione scritta d'inizio lavori:

- per gli interventi subordinati a semplice segnalazione, su carta semplice;
- per gli interventi soggetti a concessione o autorizzazione, su apposito modulo, sempre che sia stato effettuato il deposito presso l'Ufficio tecnico dei documenti eventualmente richiesti a completamento della pratica edilizia.

L'Ufficio tecnico, entro 30 giorni dal ricevimento dei suddetti documenti, ne verifica la completezza provvedendo, in caso contrario, all'elencazione e richiesta dei documenti mancanti.

4.3. Disciplina dei cantieri

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere.

Il cantiere in zona abitata deve essere recintato e mantenuto libero da materiali o ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità e la salute pubblica, secondo le prescrizioni contenute nel regolamento d'igiene.

Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno 2 mt., sicure e decorose. Gli spigoli sporgenti di recinzioni o altre strutture di cantiere devono essere segnalati con colorazione a strisce, dispositivi rifrangenti, luci rosse d'ingombro accese durante l'orario della pubblica illuminazione stradale.

In cantiere deve essere affissa, in posizione visibile dallo spazio pubblico, una tabella con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione, del nome del progettista, del costruttore, del direttore dei lavori, del calcolatore delle strutture in c.a. .

In cantiere deve essere inoltre conservata copia conforme all'originale della concessione o autorizzazione e del relativo progetto esecutivo, del progetto delle strutture in c.a., nonché quanto prescritto dalla legge.

In caso di opere oggetto di silenzio-assenso deve essere conservata copia della domanda di autorizzazione con il relativo numero di protocollo.

Per i lavori soggetti a semplice segnalazione deve essere conservata in cantiere copia della segnalazione medesima e dei documenti relativi.

4.4. Norme particolari per i cantieri

I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle:

- norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, di sicurezza nell'uso di energia elettrica e di combustibili e macchinari;
- norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- norme sulla responsabilità relativa a danni e molestie a persone e cose pubbliche e private;
- disposizioni che regolano i rapporti di lavoro;
- norme del regolamento d'igiene;
- norme relative alla dotazione minima di servizi in uso alle maestranze.

4.5. Scavi e fondazioni

Gli scavi devono essere eseguiti in modo da resistere alle spinte del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici ed impianti preesistenti; devono inoltre consentire la continuità del traffico negli spazi pubblici, salvo diversa specifica autorizzazione comunale.

Le fondazioni degli edifici non devono invadere il suolo pubblico, nè trasmettervi spinte orizzontali.

4.6. Cautele per gli avanzi archeologici

Nelle zone già dichiarate d'interesse archeologico è fatto obbligo di preavvertire i competenti organi di tutela dell'imminente inizio dei lavori.

In caso di ritrovamento di oggetti o cose di presunto interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico, il direttore dei lavori, il costruttore ed il titolare della concessione o autorizzazione sono tenuti a darne immediata comunicazione al Sindaco, ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti in materia, ed in particolare l'obbligo di denuncia alla competente autorità.

Nel frattempo i lavori devono essere sospesi, avendo cura di lasciare intatte le cose ritrovate.

4.7. Occupazione temporanea del suolo pubblico

Quando si renda necessaria l'occupazione temporanea del suolo pubblico, il titolare della concessione o autorizzazione deve farne apposita richiesta al Sindaco, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto di cantiere e della presunta durata dei lavori.

La concessione suddetta è rinnovabile ogni sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree

pubbliche, nonchè al versamento di congrua cauzione a garanzia della rimessa in pristino.

Se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, devono essere adottate misure tali da lasciare pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

4.8. Tutela dei manufatti attinenti a servizi pubblici

Qualora si renda necessario manomettere il sottosuolo pubblico o costruire ponteggi e strutture provvisorie esterne, il costruttore deve preventivamente prendere gli opportuni accordi con l'Ufficio tecnico comunale al fine di evitare qualsiasi danno ai manufatti relativi ai servizi pubblici.

Compiuti i lavori, le opere di ripristino devono essere eseguite a cura del titolare della concessione o autorizzazione e comunque a sue spese.

4.9. Interruzione dei lavori

In caso di interruzione dei lavori deve essere messo in atto ogni provvedimento necessario a garantire la sicurezza, l'igiene pubblica ed il decoro.

In caso di inadempienza l'autorità comunale assume gli opportuni provvedimenti sostitutivi a spese dell'inadempiente.

ART. 5 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E CERTIFICATO DI
ABITABILITA' O AGIBILITA'

5.1. Vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, e esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, al progetto ed alle modalità esecutive previste nella concessione, autorizzazione, segnalazione.

Per tale vigilanza, il Sindaco si avvale dei funzionari ed agenti comunali e delle USSL o di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

A tal fine il titolare della concessione edilizia, nei casi di nuove costruzioni, ricostruzioni ed interventi comunque modificativi dell'assetto planivolumetrico, è tenuto ad effettuare denuncia per iscritto al Sindaco:

- 1) all'inizio dei lavori;
- 2) all'ultimazione delle strutture portanti (per l'eventuale accertamento della rispondenza della sagoma e della volumetria generale dell'edificio rispetto a quelle di progetto);
- 3) alla fine dei lavori (anche ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità).

In tutti gli altri casi il titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione è tenuto ad effettuare denuncia per iscritto al Sindaco all'inizio ed alla fine dei lavori.

Il Sindaco, quando accerti che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione lavori non autorizzati o difformi, oppure che per opere anche già ultimate non sussista la rispondenza di cui sopra, adotta i provvedimenti previsti dalle norme vigenti e dal presente regolamento.

5.2. Sospensione dei lavori

Il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori in caso di interventi non autorizzati o segnalati o quando le opere vengano attuate in modo difforme dal progetto approvato.

5.3. Certificato di abitabilità o agibilità

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza certificato di abitabilità o agibilità rilasciato dal Sindaco. Detto certificato è altresì necessario per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi di ricostruzione, ristrutturazione o risanamento igienico-sanitario in genere.

Ai fini dell'emissione del certificato di abitabilità o agibilità, la relativa domanda deve essere corredata:

- della dichiarazione, da parte del direttore dei lavori e del costruttore, della conformità delle opere eseguite al progetto esecutivo ed alle sue eventuali varianti;
- del progetto esecutivo, effettivamente attuato, relativo agli impianti tecnologici o dichiarazione degli esecutori di rispondenza alla normativa in vigore;

- dei nulla-osta e certificazioni dei collaudi richiesti dalle norme vigenti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio o metalliche, per gli ascensori e gli impianti di sollevamento, per gli impianti termici, per il rispetto delle norme per il contenimento energetico e/o comunque prescritti da altre leggi o regolamenti;
- delle certificazioni di collaudo relative ai requisiti tecnico-funzionali indicati dal presente regolamento, eseguito da enti o professionisti abilitati su incarico del titolare della concessione, ovvero di dichiarazione in merito sottoscritta dal direttore dei lavori.

All'atto della presentazione della domanda del certificato di abitabilità o agibilità, completa di tutta la documentazione richiesta, deve inoltre essere allegata copia della dichiarazione per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del R.D. L. 13.4.1939, n. 652, e successive modificazioni ed integrazioni.

Il certificato di abitabilità o agibilità è rilasciato entro novanta giorni dalla presentazione della domanda.

Nel certificato di abitabilità o agibilità è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati alla autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.

5.4. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità, di agibilità e di decoro prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali di edilizia e di igiene. Quando tali condizioni vengano a mancare, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed adeguamenti nei termini fissati dall'Amministrazione comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.

In caso di inadempienza del proprietario, il Sindaco interviene ai sensi di legge.

Nel caso di parti comuni di proprietà condominiale gli adempimenti di cui sopra sono svolti a cura dall'Amministrazione del condominio, ovvero da un responsabile della gestione delle medesime.

Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico del Comune e/o dell'USSL per accertare le condizioni delle costruzioni.

ART. 6 - NORME MORFOLOGICHE6.1. Definizione degli indici e normativa guida

Per l'esatta definizione e la modalità di misura degli indici relativi alle costruzioni edilizie, si rimanda a quanto specificato nell'art. 9 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.

Le N.I. dell'art. 16 delle N.T.A. di P.R.G. contengono specifica normativa guida sui caratteri morfologici per la salvaguardia dell'immagine urbana per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona A 1.

6.2. Altezza delle costruzioni

L'altezza delle costruzioni è normata dalle N.T.A. di P.R.G.

L'altezza delle stesse è misurata dal piano medio del marciapiede antistante la facciata. Tale criterio è valido per una profondità di 50 mt. dall'asse stradale; oltre tale limite si fa riferimento al piano di campagna.

In assenza di marciapiede il riferimento è dato dal colmo dell'asse stradale.

Per i fabbricati compresi tra strade a livello diverso, la quota di riferimento è data dalla media delle quote stradali; ove il fabbricato non prospetti su strade pubbliche, è valida la quota di colmo della strada privata o cortile comune antistante.

I volumi tecnici dettati da necessità strettamente funzionali (locali macchine, extracorse esecutivi, camini, antenne, ecc.) non rientrano nelle limitazioni di altezza.

I parapetti di coronamento degli edifici possono eccedere di 1 mt. di altezza massima consentita, elevabile fino a mt. 1,80 se la facciata interessata prospetta su spazi privati ovvero su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt. 12.

6.3. Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze tra edifici sono normate dalle N.T.A. del P.R.G.

Le distanze tra edifici ed i distacchi dai confini di proprietà possono essere inferiori a quelle dettate dalle norme suddette, se gli edifici stessi sono oggetto di piani particolareggiati, piani di lottizzazione o piani attuativi in genere.

La misura dei distacchi viene calcolata tra le parti più sporgenti dell'edificio, con esclusione di gronde e balconi (aerati su tre lati) con aggetto inferiore a mt. 1,50 dal filo facciata.

La costruzione in aderenza a frontespizi ciechi esistenti è consentita fino ad un'altezza pari a quella del frontespizio stesso; altezze superiori sono consentite, nei limiti previsti dalle norme vigenti, solo a partire da 5 mt. di distanza dal confine.

E' consentita la costruzione di boxes a confine di proprietà, di altezza non superiore a mt. 2,50 dal piano campagna.

Lungo le strade private esistenti con calibro inferiore a quello regolamentare, ove per ogni singola fronte l'edificazione già intervenuta in fregio non ecceda il 50% della lunghezza della strada (escluse dal conteggio semplici recinzioni), le nuove costruzioni devono essere arretrate in modo da permettere almeno il raggiungimento della semilarghezza regolamentare dall'asse stradale. Sino alla definitiva sistemazione ed allargamento della strada, la distanza tra il bordo stradale effettivo e questo arretramento potrà essere mantenuta a verde.

Nel caso in cui l'edificazione superi il 50% della larghezza stradale per ogni singola fronte, le nuove costruzioni possono mantenere l'allineamento ed il calibro attuale della strada.

6.4. Conformazione delle costruzioni, sporti e passaggi di uso pubblico

Ai fini della conformazione degli edifici e della determinazione di allineamenti, distanze ed altezze, la larghezza delle strade si intende misurata come segue:

- per le strade esistenti in zona edificata, viene misurata la distanza tra i paramenti esterni delle case fronteggianti e le recinzioni;
- per le strade previste o modificate dal P.R.G. o da piani attuativi, o esistenti in zona parzialmente edificata, la larghezza è quella stabilita dai piani stessi;

- per le strade con lati non paralleli è considerata la larghezza media nel tratto corrispondente all'edificio da costruire.

Nel caso di fronti continue su spazi pubblici di larghezza diversa, l'edificio può risvoltare lungo lo spazio più ristretto, conservando l'altezza ammessa per quello più largo, fino ad una profondità di mt. 15,00, misurata a partire dallo spigolo (reale o virtuale) formato da due allineamenti stradali concorrenti.

Le gronde possono sporgere dall'allineamento stradale solo se poste ad almeno mt. 4,50 di quota, e devono essere comunque dotate di canali o pluviali per la raccolta delle acque meteoriche.

I canali ed i pluviali possono sporgere dal filo di facciata prospiciente il suolo pubblico solo se poste ad almeno mt. 4,00 dal piano del marciapiede.

Pensiline o tende solari sporgenti sul suolo pubblico sono ammesse solo in presenza di marciapiede, e devono avere l'intradosso a quota non inferiore a mt. 2,20 dallo stesso. La sporgenza dal filo facciata non può essere superiore a mt. 1,50 e deve comunque essere di almeno 40 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.

Sulle facciate a filo strada non sono ammesse tubazioni di sorta, poste in vista.

Non sono consentiti balconi e loggiati a sbalzo su strade inferiori a 8 mt.; su strade di larghezza compresa fra mt. 8,00 e mt. 10,00 sono consentiti balconi aperti con sporgenza di non oltre mt. 1,20, e comunque non superiore alla larghezza del marciapiede; in fregio a strade di larghezza superiore a mt. 10,00

i balconi ed i loggiati possono essere sia aperti che chiusi, e sporgere fino a mt. 1,50; in tutti i casi, l'intradosso degli stessi non deve essere a meno di mt. 4,00 dallo spiccatto del marciapiede, ovvero, in mancanza di questo, a mt. 4,50 dal piano stradale.

Sono ammessi bow-windows sporgenti non oltre mt. 1,20 su spazi pubblici, ad un'altezza minima non inferiore a mt. 4,50 dal piano stradale, solo su vie di almeno mt. 10,00 di larghezza.

Per tutti gli elementi in aggetto sopra descritti, sono fatti salvi i diritti comunali per occupazione di suolo pubblico in proiezione.

Fino ad un'altezza di mt. 4,00 dal piano del marciapiede e metri 4,50 dal piano stradale, non è ammessa l'apertura verso l'esterno su suolo pubblico dei serramenti.

Avanti la zoccola dei fabbricati e sotto i marciapiedi nelle vie pubbliche possono essere costruiti cunicoli per ventilazione, fognature ed illuminazione dei cantinati, tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

- solette e griglie atte a sostenere un sovraccarico minimo di Kg. 1.000/mq.; le griglie devono avere fessure di larghezza non superiore a cm. 1,5;
- muro di terrapieno proporzionato alla spinta della terra e dai sovraccarichi del traffico e loro vibrazioni;
- massima larghezza non superiore a quella della larghezza del marciapiede, dedotto lo spessore del cordolo;

- larghezza minima, semprechè quella del marciapiede lo consenta, di mt. 0,70;
- altezza minima, mt. 1,50;
- fondo in cemento lisciato con sottofondo in calcestruzzo dello spessore di almeno cm. 10, con opportuna pendenza, scoli e pozzetti perdenti onde evitare qualunque ristagno;
- facile accesso per consentire le necessarie manutenzioni ed una efficiente ventilazione.

Detti cunicoli, all'atto del rilascio dell'abitabilità del fabbricato, si intendono presi in carico dal comune, ma l'onere per la conservazione, la manutenzione e la pulizia degli stessi deve obbligatoriamente essere assunto con continuità dal proprietario del corrispondente stabile. Gli stabili interessati dai cunicoli possono godere del perpetuo diritto di luce e di areazione attraverso i cunicoli stessi.

Il Comune potrà usare i cunicoli suddetti per il passaggio di condutture di servizi pubblici, esclusa condutture di gas, senza che tale impiego avvenga a discapito dell'illuminazione ed areazione dei sotterranei corrispondenti.

Passaggi pedonali e portici pubblici ad uso pubblica devono essere pavimentati con materiali di provata durabilità e privi di lucernari o botole di qualsiasi genere. Le pavimentazioni suddette devono avere pendenza verso l'esterno del cinque per mille e l'illuminazione deve essere realizzata con elementi tipo, approvati dal Comune.

I dettagli di progettazione e la gestione dei pertici di uso pubblico devono essere definiti a mezzo di contratto fra Comune e privati, competendo comunque a questi ultimi la costruzione e la manutenzione delle opere esterne, ed al Comune la sola manutenzione ordinaria dello spazio di illuminazione.

6.5. Superfici scoperte

Le superfici scoperte, non occupate da costruzioni nel sottosuolo e non pavimentate, devono essere sistemate a verde, con la messa a dimora di adeguate alberature di medio o alto fusto, atte a ricoprire, in maturità, almeno il 50% delle superfici stesse.

6.6. Recinzioni del 11.05.2006 *articolo modificato con delibera di C.C. n° 14 allegata in fondo al fascicolo*

Le recinzioni di nuovo impianto devono avere altezza non superiore a mt. 2,50, ed essere di tipo aperto per almeno il 70% dello sviluppo.

Le recinzioni connesse agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia, devono essere a cancellata aperta con zoccolo non superiore a 60 cm., a delimitazione tra gli spazi transitabili pubblici e privati e l'area asservita all'edificio.

Le recinzioni che impediscono la libera visione in corrispondenza di incroci stradali possono essere soggette a provvedimento di demolizione da parte dell'Amministrazione comunale.

Sono ammesse recinzioni chiuse lungo i confini.

Nelle zone agricole E 1 sono ammesse recinzioni di tipo aperto fino ad un'altezza massima di mt. 0,90 fuori terra, esclusivamente in legno o metallo, ove esistono colture pregiate.

Nelle zone a parco naturale ed agricolo-forestale E 2 non è ammesso alcun tipo di recinzione.

Gli allineamenti delle nuove recinzioni vengono stabilite al momento dell'assegnazione dei punti fissi.

In corrispondenza degli imbocchi stradali di qualunque importanza deve essere effettuato un raccordo tale da lasciare libero un triangolo con i lati di lunghezza minima di mt. 2,75 sulle due strade, salvo diversa previsione di P.R.G. o diversa prescrizione in sede di assegnazione dei punti fissi.

Il progetto di recinzione, in caso di nuova costruzione, dovrà, di norma, essere parte integrante del progetto edilizio stesso.

6.7. Rampe e passi carrai

Gli spazi sotterranei destinati alla sosta dei veicoli devono essere raccordati al suolo pubblico o di uso pubblico con rampe aventi un tratto pianeggiante di almeno mt. 4,50 prima dello sbocco, pavimentate in materiale sdruciolabile e dotate di scalinate o parti dentate per l'agibilità dei pedoni.

A carico del richiedente può essere realizzato un passo carrabile nella cordatura del marciapiede, purchè distante di almeno mt. 1,60 da altro passo carrabile e mt. 0,50 dal confine dell'area di pertinenza dell'edificio, ed almeno mt. 10,00 da ogni in crocio stradale, misurato dallo spigolo dell'edificio d'angolo o recinzione.

La larghezza del passo carrain deve essere compresa fra mt. 3,50 e mt. 6,50.

Deroghe ai commi precedenti saranno ammesse in caso di documentata impossibilità di una soluzione alternativa.

Non sono consentite autorimesse private o depositi con accesso diretto su filo stradale.

6.8. Abbattimento della barriere architettoniche

Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche in favore dei portatori di handicap, tutte le costruzioni devono rispettare gli standards dimensionali e gli accorgimenti previsti dalle normative vigenti in materia a livello nazionale e regionale, alle quali si rimanda.

ART. 7 - NORME TECNOLOGICHE

Per tutto quanto attiene gli aspetti igienico sanitari delle costruzioni si fà qui formale ed espresso rinvio alle norme di cui al Regolamento Locale di Igiene - Ti tolo III°.

u s

da pag. 55 a pag. 66 compresa commi soppressi.

ART. 8 - NORME TRANSITORIE

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore a decorrere dal 16° giorno successivo a quello della pubblicazione nel l'Albo Pretorio del Decreto di G.R. di approvazione.

I progetti edilizi presentati anteriormente a tale data rimangono soggetti alla disciplina del Regolamento Edilizio precedentemente in vigore.