COMUNE DI

SAN PIETRO APOSTOLO

PROV. CATANZARO

ADOTTATO

VISTI

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
CATANZARO

Visto ai sensi dell'art. 13 della legge 2-2-1974, n. 64
con le prescrizioni e raccomandazioni di cui al parere
di pari data e numero.
002103 del
MAG 1991

TAVOLA

ALLEGATO SACCO

Dott. Domenico Perri

6

APPROVATO

Giunta Regionale della Calabria
Catanzaro

SCALA

DATA

FEB. 88

GEN. 91

3 NOV. 1994

Il Funzionario Istruttore
(Dott. Arch. Alberto Pelli)

TITOLO

REGOLAMENTO EDILIZIO

PROGETTISTI

DOTT. ARCH. G. ANGELO ALCARO

CORSO MAZZINI, 90 – CATANZARO – TEL. 0961 45504

BOLLO E FIRMA

Ordine degli Architetti di Catanzaro
Architetto G. Angelo Alcaro

D'OTT. ING. TOMMASO TALARICO

VIA GARIBALDI, 83 – GIOIA (CZ) – TEL. 0968 82730

BOLLO E FIRMA

Ordine Provinciale Ingegneri Catanzaro
Dott. Ing. Tommaso Talarico

VARIANTE
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

INDICE GENERALE

Sezione A — DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I — NORME INTRODUTTIVE

Art.	1	Natura contenuti e limiti del Regolamento Edilizio	pag. 2
"	2	Osservanza del regolamento edilizio	" 2
"	3	Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti	" 3
"	4	Facoltà di deroga	" 3
"	5	Riferimenti alla disciplina urbanistica	" 3

Titolo II— COMMISIONE EDILIZIA

Art.	6	Compiti della commissione Edilizia	pag. 4
"	7	Formazione e nomina della Commissione Edilizia	" 5
"	8	Funzionamento della Commissione Edilizia	" 7

Sezione B — NORME PROCEDURALI

Titolo I — AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art.	9	Interventi ed obblighi connessi	pag. 10
"	10	Definizione ed attuazione degli interventi	" 13
"	11	Interventi minori	" 16
"	12	Interventi per opere interne	" 17
"	13	Interventi di manutenzione ordinaria	" 17
"	14	Interventi di manutenzione straordinaria	" 17
"	15	Interventi di adeguamento igienico,tecnologico e funzionale	" 18
"	16	Interventi di risanamento conservativo	" 18
"	17	Interventi di restauro	" 18
"	18	Interventi di ristrutturazione edilizia	" 19
"	19	Interventi di conversione d'uso e di trasformazione tipologica	" 19
"	20	Interventi di ampliamento	" 20
"	21	Interventi di demolizione , di sbancamento e scavo	" 20

Art.	22	Interventi di ricostruzione	pag. 21
"	23	Interventi di nuova costruzione	" 21
"	24	Interventi di lottizzazione e frazionamento	" 22
"	25	Interventi di urbanizzazione	" 23
"	26	Interventi relativi ad aree scoperte	" 23
"	27	Interventi per manufatti provvisori	" 24
"	28	Depositi all'aperto	" 24
"	29	Interventi urgenti	" 24
"	30	Varianti al progetto - Interventi non ultimati	" 25

Titolo II -- DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art.	31	Interventi minori	pag. 26
"	32	Interventi per opere interne	" 26
"	33	Interventi di manutenzione straordinaria , adeguamento igienico , tecnologico e funzionale , consolidamento ed altre opere soggette ad autorizzazione	" 27
"	34	Interventi di ristrutturazione edilizia , ampliamento , ricostruzione , nuova costruzione ed altre opere soggette a concessione	" 27
"	35	Riepilogo delle autorizzazioni speciali a corredo della documentazione per le opere soggette a concessione o autorizzaione	" 29
"	36	Interventi di lottizzazione	" 32
"	37	Varianti alp progetto -Interventi non ultimati	" 34

Titolo III -- ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

Art.	38	Richieste della concessione ad edificare o della autorizzazione edilizia	pag. 35
"	39	Adempimenti relativi alla concessione ad edificare o alla autorizzazione edilizia	" 35
"	40	Adempimenti relativi all'isolamento termico	" 37
"	41	Concessione ad edificare per l'edilizia convenzionata	" 37
"	42	Concessione ad edificare per l'edilizia di recupero	" 38

Art.	43	Adempimenti relativi ai piani di lottizzazione privata	pag.	38
"	44	Approvazione ed attuazione dei piani di lottizzazione privata	"	39

Titolo IV -- RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE

Art.	45	Esame delle denunzie e delle richieste d'intervento	pag.	40
"	46	Comunicazione dell'esito	"	41
"	47	Concessione ad edificare ed autorizzazione edilizia gratuite	"	43
"	48	Concessione ad edificare per edifici non residenziali	"	44
"	49	Attuazione diretta delle opere di urbanizzazione	"	45
"	50	Rilascio della concessione ad edificare	"	46
"	51	Carattere della concessione ad edificare	"	46
"	52	Pubblicità della concessione ad edificare	"	47
"	53	Impugnazione della concessione ad edificare	"	47
"	54	Rispetto delle leggi , dei regolamenti e dei diritti di terzi	"	48
"	55	Scadenza della concessione ad edificare	"	48
"	56	Annullamento e decadenza della concessione ad edificare e della autorizzazione edilizia	"	49
"	57	Concessione ad edificare ed autorizzazione edilizia in sanatoria	"	50

Titolo V -- CONDUZIONE DEI LAVORI -VERIFICHE - SANSIONI

Art.	58	Verifica del perimetro e richiesta dei punti fissi	pag.	52
"	59	Inizio , esecuzione e termine dei lavori	"	52
"	60	Interruzione dei lavori	"	53
"	61	Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera	"	53
"	62	Verifiche inerenti l'isolamento termico	"	54
"	63	Licenza di utilizzazione o di abitabilità	"	55
"	64	Vigilanza sui lavori e contestazioni delle infrazioni	"	58
"	65	Sospensione dei lavori	"	59
"	66	Contravvenzioni e sanzioni penali	"	60
"	67	Demolizione d'ufficio o acquisizione delle opere	"	61

Sezione C — PROGETTAZIONE DELLE OPERE

Titolo I — EDIFICI ABITATIVI

Art.	68	Dimensioni e dotazioni minime degli alloggi	pag. 64
"	69	Caratteristiche dei locali d'abitazione	" 65
"	70	Caratteristiche dei vani accessori e di servizio	" 68
"	71	Accessibilità degli edifici	" 69
"	72	Accesso dei minorati fisici alle costruzioni	" 69
"	73	Aerazione ed illuminazione dei locali	" 70
"	74	Sotterranei , seminterrati , sottotetti	" 71
"	75	Servizi igienici degli alloggi	" 72

Titolo II — EDIFICI SPECIALI

Art.	76	Locali di alloggi collettivi	pag. 73
"	77	Locali ad uso commerciale e laboratori artigiani	" 74
"	78	Depositi e magazzini	" 74
"	79	Edifici industriali e speciali	" 75

Titolo III — EDIFICI RURALI

Art.	80	Norme generali	pag. 76
"	81	Locali di abitazione nelle case rurali	" 77
"	82	Edifici per il ricovero degli animali	" 77
"	83	Letami e serre di colture	" 78

Titolo IV — SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Art.	84	Norme generali di sicurezza	pag. 79
"	85	Prescrizioni generali antincendio	" 79
"	86	Norme per le costruzioni in legno	" 79
"	87	Norme antincendio per edifici speciali	" 80
"	88	Condutture elettriche -Bombole G.P.L.	" 80
"	89	Elementi in aggetto	" 80
"	90	Serramenti e tende a sporgere-Aggetti di mostre	" 81

Titolo V -- ESTETICA DEGLI EDIFICI

Art.	91	Opere in zone di particolare interesse	pag. 82
"	92	Decoro degli edifici	" 82
"	93	Intonacature e tinteggiature degli edifici	" 83
"	94	Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi	" 83
"	95	Pitture figurative sulle facciate	" 84
"	96	Iscrizioni- Insegne -Stemmi -Mostre-Vetrine	" 84
"	97	Recinzioni	" 84
"	98	Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari	" 85

Sezione D -- NORME TECNOLOGICHE

Titolo I -- REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art.	99	Norme tecnologiche	pag. 87
"	100	Requisiti termici ed igrometrici	" 87
"	101	Requisiti illuminotecnici	" 88
"	102	Requisiti acustici	" 88
"	103	Requisiti relativi alla purezza dell'arie	" 88
"	104	Requisiti relativi ai servizi tecnologici	" 88
"	105	Requisiti relativi alla fruibilità	" 89
"	106	Requisiti relativi alla sicurezza	" 90
"	107	Rquisiti relativi alla impermeabilità e alla secchezza	" 91
"	108	Requisiti relativi alla durabilità	" 92
"	109	Requisiti energetici ed ecologici	" 92

Titolo II -- REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art.	110	Acqua potabile	pag. 93
"	111	Fosse di depurazione biologiche -Pozzi neri	" 93
"	112	Cappe e camini	" 94
"	113	Forni e camini industriali	" 95

Titolo IV -- NORME IGIENICHE

Art. 137	Norme generali	pag.	107
" 138	Scarichi liquidi degli insediamenti abitativi	"	107
" 139	Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi	"	108
" 140	Scarichi nella fognatura comunale	"	108
" 141	Scarichi di corpi d'acqua superficiale	"	109
" 142	Scarichi nel sottosuolo e su terreni urbani - Residui e fangosi	"	109
" 143	Attività produttive moleste	"	110
" 144	Serbatoi di carburanti ed oli combustibili	"	110
" 145	Scarichi di vapori e di gas - Norme antismog	"	111
" 146	Recinzione e sistemazione delle aree inedificate	"	111

Sezione F -- NORME TRANSITORIE E FINALI

Titolo I -- NORME TRANSITORIE

Art. 147	Adeguamento degli edifici non regolamentari	"	113

Titolo II -- NORME FINALI

Art. 148	Pubblicazione del regolamento edilizio	pag.	114
" 149	Entrata in vigore del regolamento edilizio	"	114
" 150	Abolizione del precedente regolamento edilizio	"	114
" 151	Varianti al regolamento edilizio	"	115

SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - Norme introduttive

ART. 1 NATURA, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio (RE) contiene le norme che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo,nonché le destinazioni d'uso ed i controlli sull'attuazione degl'interventi.

Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Ai fini predetti il Sindaco esercita la vigilanza sull'attivita urbanistico edilizia nel territorio comunale, e laddove accerti l'inizio di opere abusive,assume i provvedimenti indicati dall'art. 4 della L. n.47/1985 e per le opere di amministrazioni statali dall'art. 5 della stessa legge.

ART. 2 OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Per gli effetti dell'art. 6 della L. n. 47/1985, il committente titolare della concessione ad edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidamente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del PIANO ed alle prescrizioni della concessione ad edificare, nonchè alle modalità esecutive stabilite dalla medesima; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia dell'abuso all'Amministrazione Comunale, secondo l'art.6 della L. n. 47/1985.

Pertanto le eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente notificate all'Amministrazione Comunale degli interessati. I subentrati sono tenuti a sottoscrivere l'atto di Concessione ad Edificare e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

ART.3 OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionale e regionale e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del PIANO vigente, nonchè le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purchè non in contrasto.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo I della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive integrazioni e modifiche), nonchè alle altre disposizioni in vigore.

ART.4 FACOLTà DI DEROGA

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle leggi n. 1357/1955 e n. 765/1967, il Sindaco ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art. 41quater della Legge urbanistica nazionale o quella prevista dalla Legge urbanistica regionale, purchè siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal Decreto interministeriale 2/4/1968, n. 1444.

ART.5 RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA

Il presente Regolamento Edilizio fa riferimento agli elaborati del PIANO urbanistico vigente ed alle successive eventuali varianti apportate allo stesso

TITOLO II – Commissione edilizia

ART.6 COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanizzativi è istituita la Commissione edilizia quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione comunale per i progetti e le questioni di interesse architettonico,edilizio ed urbanistico.

La Commissione edilizia giudica la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonchè la loro rispondenza agli strumenti urbanistici(PIANO generale e PIANO attuativo), al presente Regolamento edilizio, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.

Compiuta l'istruttoria da parte dell'Ufficio tecnico comunale e dell'ufficio Sanitario, la Commissione edilizia esprime pareri:

__ sui progetti di massima di nuove opere;

__ sulle opere interne delle costruzioni, quando sorgono dubbi circa la loro ammissibilità;

__ sulle richieste di intervento per opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;

__ sui progetti di intervento che concernono edifici e manufatti esistenti(adeguamento igienico e tecnologico, consolidamento e ristrutturazione urbanistica);

__ sui progetti di nuova edificazione(di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);

__ sulle proposte di trasformazione urbanistica(ristrutturazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici, frazionamento lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);

__ sulle richieste d'interventi minori(piccole opere, opere di segnaletica distintivi urbani);

__ sulle proposte di demolizione;

__ sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;

__ sui progetti _ pubblici o privati_ di sistemazione delle aree verdi e di modifica del suolo;

__ ed in genere, su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano e la tutela del patrimonio storico artistico oppure può incidere sugli standard urbanistici.

La commissione edilizia esprime inoltre pareri:

__ sul progetto di PIANO urbanistico generale;

__ sui PIANI attuativi e sulle varianti al PIANO urbanistico generale vigente;

__ sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento edilizio;

__ sull'interpretazione delle norme di attuazione del programma di fabbricazione e delle altre norme riguardanti l'edilizia;

__ sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

Quando la commissione edilizia ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame , essa dovrà indicare i motivi nel verbale da sottoporre al Sindaco, proponendone il rinvio o prescrivendone la modifica.

Quando la Commissione edilizia esprime parere favorevole, sul progetto dovranno essere apposti-a cura dell'Ufficio tecnico comunale-gli estremi del provvedimento della commissione edilizia e del verbale relativo.

La Commissione edilizia può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti delle opere in esame, perchè illustrino i progetti presentati.

Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la Commissione edilizia deve accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui s'inseriranno.

Al fine suddetto, la Commissione edilizia può accedere nella località e nel cantiere dove debbono eseguirsi o si eseguono le opere per le quali si chiede o si è ottenuta la Concessione ad edificare ed ha il dovere di denunciare all'Amministrazione comunale le eventuali infrazioni riscontrate; la stessa Commissione edilizia può delegare uno o più dei suoi Membri a compiere - d'intesa col - le verifiche suddette _

ART.7 FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia si compone di membri di diritto e di membri elettivi, di membri supplenti; la composizione della Commissione edilizia è deliberata dal Consiglio comunale su proposta della Giunta municipale; spetta al Consiglio comunale nominare i membri della Commissione edilizia.

I membri elettivi debbono essere scelti tra i cittadini che hanno una sufficiente competenza tecnica, estetica o giuridica in materia edilizia e/od urbanistica.

Il Consiglio comunale può nominare tanti membri supplenti quanti sono gli elettivi, per sostituire questi ultimi in caso di assenza; può anche chiedere la consulenza di tecnici specializzati, nei casi in cui lo ritenga necessario.

Il dirigente dell'Ufficio tecnico comunale svolge la funzione di segretario della Commissione edilizia; egli riferisce sui progetti da esaminare e stende i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati da lui e dal Presidente ed approvati per iscritto dalla Commissione edilizia nella seduta successiva, prima di passare all'ordine del giorno; non ha diritto al voto.

L'elezione dei Membri è regolata dal Regio decreto n. 383/1934; valgono per essi le norme di incompatibilità di parentela previste per gli Assessori(L. n. 148/1915- art. 136); inoltre, i Membri non possono essere componenti di organi statali o regionali ai quali competono , in base alle norme vigenti,attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del Comune(Circ. Min. LL.PP. n. 3968:1966).

I membri decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo di tutta la Commissione edilizia.

I Membri di nomina consiliare durano in carica quanto il Consiglio comunale che li ha designati e sono rieleggibili. Si ritengono decaduti quei Membri che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

La Commissione edilizia si compone dei seguenti membri:

Sono membri di diritto:

a) Il Sindaco, o assessore delegato dal Sindaco, che presiede la Commissione edilizia;

b) L'Ufficiale Sanitario;

c) Il Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale con funzione di Segretario ;

d) L'Asserore ai lavori pubblici pro-tempore ;

e) Il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o un suo rappresentante .

Sono membri elettivi:

f) due Consiglieri comunali;

g) Un Ingegnere o architetto libero professionista iscritto nel relativo albo professionale ;

h) Un Tecnico edile diplomato, libero professionista, iscritto al relativo collegio professionale ;

i) Un esperto di Scienze Giuridiche;

l) Un esperto di Geotecnica.

ART.8 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia si riunisce in seduta ordinaria ogni mese in giorni fissi, ed in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo crede opportuno, oppure lo richiedono per iscritto almeno tre Membri elettivi.

Quando si tratta di dare pareri sui PIANI attuativi e sulle varianti al piano vigente, sll'interpretazione delle norme urbanistiche, sull'interpretazione esecuzione e modifica delle norme edilizie e sui progetti di interesse pubblico, per la validità delle sue sedute è necessaria la presenza di almeno tre membri elettivi.

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza, il Presidente può chiamare a far parte della Commissione edilizia, per il tempo necessario, uno o più esperti(i quali avranno però solo voto consultivo), oppure richiederne la consulenza scritta.

Delle decisioni della Commissione edilizia viene redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario della Commissione edilizia.

Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti, sempreché i membri elettivi siano in maggioranza rispetto ai membri che ne fanno parte. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità di voto, vale il voto del Presidente.

Il Membro della Commissione edilizio deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo concerna direttamente in quanto proprietario dell'area, di aree confinanti con la propria, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) od affini(sino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di allontanamento, il Membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la commissione edilizia deve pronunziare la ricusazione, facendola risultare dal verbale. Il Presidente sospende la seduta ed il Membro ricusato decade dalla carica.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di Membri per i quali ricorrono i presupposti per l'allontanamento, debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistono elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti, perchè accertino eventuali responsabilità penali dei Membri.

Nel verbale della riunione deve riportarsi ogni volta la dichiarazione di tutti i membri sull'inesistenza di cause di allontanamento che li concernono.

I Membri della Commissione edilizia hanno diritto a un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal Consiglio comunale, insieme ai criteri di rimborso delle spese ai Membri che non risiedono nel comune.

SEZIONE B – NORME PROCEDURALI

TITOLO I – Ammissibilità degli interventi

ART.9 INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI

Ai fini del presente regolamento si definiscono interventi :

_ le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ;

_ le opere eseguite su manufatti ed edifici esistenti ed all'in_terno di questi ultimi ;

_ le opere di qualsiasi genere – anche minori ed interne , ricor_renti o temporanee–che siano tali da trasformare od alterare l'area pree_sistente e l'aspetto o la sagoma dei fabbricati; da modificarne la super_ficie od il numero delle unità immobiliari; nonchè da trasformare l'asset_to dell'ambiante e da implicare variariazioni degli standard urbanistici.

Si definiscono interventi anche :

_ le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servi_zio di edifici già esistenti, compresi gli spazi per parcheggi;

_ le opere di demolizione , gli scavi ed i rinterri ;

_ la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobi_le in quanto regolamentati ;

_ l'utilizzo–anche temporaneo –di un'area come deposito all'aperto di merci , materiali , manufatti , rottami , automezzi di demolizione , nonchè i depositi o parcheggi di rulotte , camper , case mobili , case–baracche o box prefabbricati , container e simili;

_ gli interventi sulla vegetazione arborea esistente in zone non agricole ;

_ le opere eseguite ai sensi del testo unico delle leggi sulle acque e sugli impianti elettrici,11/12/1933 n.1755 ;

_ le opere che comportano occupazione di arree demaniali ;

_ le opere temporanee di ricerca nel sottosuolo , che abbiano carat_tere geognostico o siano fatte all'esterno del centro edificato .

Chi inetnda attuare un'intervento , ha l'obbligo – a seconda dei casi – di darne comunicazione o di farne denunzia al Sindaco (accompagnata per le opere interne di cui all'art.26 della L.47/85–della realzione di asseverazione di un tecnico professionista) oppure di chiedere all'Autorità

spazi pubblici od all'interno delle proprietà;

-- la posa di serbatoi (di carburante e olii combustibili);

-- gli impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;

Le stesse piccole opere sono però soggette a Concessione ad edificare quando- se ammesse- non siano al servizio di edifici esistenti.

Sono opere di segnaletica soggette ad Autorizzazione edilizia:

-- le targhe professionali;

-- la segnaletica stradale d'iniziativa privata;

-- le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;

-- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;

-- le tabelle e i cartoni pubblicitari, murali od a struttura autoportante;

-- le serrande e le tende appòste all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;

-- le decorazioni floreali anche temporanee;

-- le luminarie e le lampade;

-- le lapidi e le targhe commemorative;

-- i quadri iconici, le pitture murali e le opere decorative in genere;

-- gli oggetti leggibili attraverso lettere alfabetiche o riconoscibili attraverso figurazioni convenzionali.

Sono invece soggette a Concessione ad edificare le seguenti altre opere di segnaletica:

-- la pavimentazione di portici o di marciapiedi, quando sia d'iniziativa privata;

-- le pavimentazioni tradizionali(in pietra, ciottoli od altro materiale tipico) e le loro alterazioni;

-- le pavimentazioni di spazi privati visibili da spazi pubblici;

-- l'illuminazione diretta od indiretta di edifici.

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

-- i monumenti, le sculture, le fontane e gli specchi d'acqua, i fondali, gli scenari, le esedre;

-- le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione o

di allarme, e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati o aerei;

-- le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;

-- le panchine, i sedili e le sedie stabilmente dislocati su spazi d'interesse ambientale, siano essi pubblici o privati visibili da spazi pubblici;

-- i teloni e le strutture di copertura di spazi pubblici o di spazi privati adiacenti;

-- le cassette per lettere, le fiorerie ed i cestini dei rifiuti;

-- le colonnine, i paracarri, le catenelle e i muretti di separazione;

-- i pali e gli apparecchi d'illuminazione o di supporto di servizi aerei.

I distintivi urbani d'iniziativa pubblica o degli enti competenti, sono soggetti ad Autorizzazione edilizia; quelli di iniziativa privata sono soggetti invece a Concessione ad edificare.

Gli interventi minori, quando concernono edifici od ambienti d'interesse storico-artistico, vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 oppure segnalati e vincolati dal PIANO, sono soggetti ad Autorizzazione edilizia esplicita. L'Autorizzazione edilizia esplicita è altresì richiesta per interventi minori che interessino edifici di cui il PIANO prevede la pubblicizzazione, per essere demoliti, trasformati o adibiti ad uso pubblico.

La posa in opera di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telegrafiche o telefoniche e simili- siano esse aree e sotterranee- è soggetta ad Autorizzazione edilizia. È invece soggetta a Concessione ad edificare la costruzione dei manufatti inerenti tali linee (stazioni elettriche, ecc.).

Comunale - presentando un'idonea documentazione -una Autorizzazione o una Concessione , a norma e per gli effetti dell'art. 31 della Legge Urbanistica Nazionale;dell'art.10 della L. 6/8/67 , N. 765 ; degli artt. 1,3,9 e 10 della L.28/1/977 n.10 ; del'art. 48 della L. 5/8/78 , n.457 e dell'art. 7 della L.25/3/932 , n.94 .

Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni Pubbliche sovrac_ comunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica , nonchè per i privati - essendone debitamente autorizzati - intendano eseguire opere su terreni demaniali.

ART.10 DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta o indiretta.

L'attuazione si dice diretta quando bastano:

-- la tempestiva comunicazione oppure denunzia all'Amministrazione comunale

-- la semplice autorizzazione del Sindaco

-- la concessione ad edificare.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della Concessione ad edificare o dell'Autorizzazione edilizia è subordinato- per legge o per prescrizione di PIANO- alla approvazione preliminare di un PIANO attuativo.

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

Fatta salva l'osservanza delle norme di legge che disciplinano la materia e le loro successive eventuali modificazioni, sono soggetti:

- a) A tempestiva comunicazione o denuncia all'Amministrazione (assenza di concessione o autorizzazione) , gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non comprese nelle autorizzazioni , opere interne alla costruzioni che non siano in contrasto con le norme urbanistiche adottate

opere e installazioni per la segnaletica stradale , verticale e orizzontale , da parte degli Enti proprietari delle strade in applicazione del Codice delle Strada ; opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune ; opere relative al giardinaggio ;opere temporanee pe r attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato ; installazioni di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti , qualora non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici ovvero , detti edifici non ricadano , secondo lo strumento urbanistico , nell'ambito della zona omogenea A .

b) **Ad autorizzazione edilizia** le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio ai sensi della legge 18.8.42 n.1150 art. 28 e successive modificazioni ; le opere di manutenzione straordinaria come definite all'art.14 , gli interventi di restauro e di risanamento conservativo come definite allo art. 16 e 17 , le opere costituenti pertinenza ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti purchè non sottoposti ai vincoli di cui alla legge n.1089 e n. 1497 del 1939 (si intendono pertinenze ed impianti le opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e non , che non comportino aumento di volume o superficie utile- realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici); interventi di manutenzione ordinaria allorchè vengano eseguiti su immobili vincolati ai sensi della legge n.1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n.1497/39 o ricadano in zona A del PIANO ; occupazione temporanea di suolo pubblico o privato (quale installazioni a tempo determinato di strutture trasferibili , installazioni a tempo determinato di tendoni per spettacoli e manifestazioni sportive , ricreative ecc. o in occasioni di festività , esposizioni o vendite a cielo libero di veicoli e merci in genere , chioschi e banchi a posto fisso per vendite, macchine automatiche per la distribuzione automatica di di prodotti , accumulo di rifiuti o rottami , sosta continuata di roulettes e/o veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico , occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici o commerciali , installazione di distributori di carburante); installazione dei campeggi liberi stagionali ; esecuzione di lavori e depositi su strade comunali e private sogget-

te a pubblico transito ; costruzione di passi carrabili su strade e piazze pubbliche e private soggette a pubblico transito ; realizzazione di parcheggi privati e relative rampe di accesso ove consentite ; costruzioni di muri di sostegno o demolizioni degli stessi, muri di cinta canellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali ; modifica del suolo pubblico o privato di uso pubblico ; eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni ; esecuzione di lavori di modesta entità miranti alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche ; collocamento , rimozione modifica di vetrine , insegne tabelle , iscrizioni , corpi illuminati ecc. esposti alla vista del pubblico ; rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti aggetti ornamenti , materiali o colori ; installazione spostamemento , camini o altro che comportino modifiche architettoniche esterne alle costruzioni ; collocamento di ripetitori o impianti rice-trasmittenti ; costruzioni e modifiche di cappelle o edicole funerari ; abbattimento di alberi di alto fusto di valore naturalistico o ambientale ; trivellazioni o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere ; installazione di pompe di calore o impianti solari su edifici vincolati ai sensi delle leggi n. 1497 e 1089 del 1939 o ricadenti nella zona A del PIANO ; allacciamenti alle reti dell'acquedotto , illuminazione , fugnatura , gas ecc. se comunali ; opere di demolizione rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere qualora non interessino immobili sottoposti a vincolo seconda la legge 1089 e 1497 del 1939 ; opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri abitati , opere connesse ai programmi dell'art. 2 della legge 24/12/79 n.650 e succ. modificazioni ,in materia di tutela delle acque dall'inquinamento ; impianti di serra in quanto rientranti tra gli annessi agricoli .

c) **A concesione edilizia** le nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate , da realizzarsi sia con metodi tradizionali sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale ; demolizione totale o parziale con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti ; ampliamenti e sopraelevazioni ; opere di ristrutturazione ; interventi di restauro e risanamento conservativo se non tendenti al recupero abitativo di edifici

preesistenti ; installazioni di attrezzature ed impianti produttivi ; costruzioni di impianti sportivi e relative attrezzature ; realizzazione da parte degli enti istituzionalmente competenti di impianti , attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale ; esecuzione anche da parte dei privati di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici , nonchè impianti di depurazione delle acque luride ; realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità ; realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato , installzione di capannoni ponti ed impianti tubolari , silos , concimaic , tettoie , pensiline e porticati qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servezio di edifici esistenti ; interventi volti a mutare la destinazione d'uso dei fabbricati anche senza intervento di opere murarie ; manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili , precarie e gonfiabili , quando richiedano allacci stabili a pubblici servizi ; opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici quali campeggi , asili per mobili destinati ad alloggi temporanei; opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni di cave e torbiere , estrazioni di materiali inerti da corsi d'acqua , discariche ; trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali ; occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero ; opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari , rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere , qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e 1497 del 1939 ; opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici gia esistenti , qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939 .

Ai fini procedurali e disciplinari, si distinguono gli interventi di cui agli articoli suguenti.

ART.11 INTERVENTI MINORI

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

ART.12 INTERVENTI PER OPERE INTERNE

Sono soggette a tempestiva comunicazione all'Amministrazione comunale e concernono tutte quelle opere-interne alle costruzioni- che:

-- non comportano modifiche della sagoma, aumento della Superficie lorda di piano od aumento del numero delle unità immobiliari;

-- non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;

-- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;

-- rispettano, nel caso di immobili compresi in zona A (art. 2/ Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n; 1444), le loro originarie caratteristiche costruttive;

purchè dette opere non siano in contrasto con il piano vigente e/o con quello adottato, nonchè con il presente Regolamento edilizio .

ART.13 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono soggetti a tempestiva denunzia all'Amministrazione comunale e concernono le opere che non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali; ma si limitano a ripristinare o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono soggetti ad autorizzazione nei casi previsti dalla legge n.1089/39 oppure gli interventi che riguardino opere interne di immobili vincolati ai sensi della legge 1497/39 , o ricadenti nelle zone A del PIANO .

ART.14 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono soggetti ad Autorizzazione edilizia e concernono le opere necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonchè le opere non definibili interne o di manutenzione ordinaria ai sensi dei precedenti articoli. Tali interventi non debbono comunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, ne incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Per gli interventi di carattere strutturale comunque vanno eseguiti nel rispetto delle norme sul Cemento armato n. 1086 del 5/11/71 e delle norme sismiche secondo la L. 64 del 2/2/74 e successivi aggiornamenti.

ART.15 INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE

Concernono le opere non definibili interne che , senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico (nel qual caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione), tendendo a migliorarne le condizioni di abitabilità o di agibilità nel suo insieme o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:

a) l'adeguamentodei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici.

Gli interventi di cui al punto 1 sono assimilati di norma a quelli di manutenzione straordinaria e sono soggetti ad Autorizzazione edilizia.

art.16 INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Concernono le opere effettuate su edifici o so singole unità edilizie che, eccedono quelle di manutenzionestraordinaria, per conservare l'organismo edilizio e dargli funzionalità , rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali.

Gli interventi di risanamento igienico sono soggetti a semplice denunzia al Sindaco nel caso di opere interne all'unità immobiliare; ad Autorizzazione edilizia nel caso di recupero abitativo; a Concessione ad edificare nei casi in cui si interviene su parti strutturali, oppure non tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti .

ART.17 INTERVENTI DI RESTAURO

Sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che-nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso-ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso,l'eliminazione degli elementi estranei all' edilizio. Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

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

Gli interventi di restauro sono soggetti ad Autorizzazione edilizia se diretti esclusivamente al recupero abitativo; nel caso di recupero ad altre destinazioni d'uso, sono soggetti a Concessione ad edificare.

ART. 18 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono soggetti a Concessione e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente . Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio nel ripsetto delle norme in materia . In particolare delle norme sul c.a. n. 1086 del 5/11/71 , norme sulle costruzioni in zona sismica L. n.64 del 2/2/74 , D.M. 24/1/86, D.M. 20/11/87 ; norme sulle fondazioni D.M. 21/1/81 ; e successivi aggiornamenti.

ART. 19 INTERVENTI DI CONVERSIONE D'USO E DI TRASFORAMZIONE TIPOLOGICA

Sono gli interventi che mirano a mutare - anche senza esecuzione di opere edilizie - la destinazione d'uso in atto in una unità edilizia od immobiliare . Nel caso di unità abitative , si ha conversione d'uso solo se vi è impegnata più di un terzo della sua superficie lorda di piano.

Gli interventi di conversione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale , anche ai fini dell'applicazione delle leggi n.10/77 (artt. 9 e 10) , n. 457/78 (art.27) e delle disposizioni regionali in materia . L'Amministrazione Comunale può consentire la conversione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammettono il Piano vigente , le norme di Regolamento Edilizio e le altre norme di legge.

Detti interventi sono soggetti a concessionenegli ambiti terrioriali delimitati dal Piano .

ART.20 INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

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

Essi consistono perciò:

-- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline ecc.);

-- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

ART.21 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, DI SBANCAMENTO E DI SCAVO

Gli interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo, quando siano conformi alle prescrizioni del Piano, sono soggette a concessione edilizia. Quando le stesse opere siano da effettuare su immobili comunque vincolati ai sensi sia delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 che di altre leggi oppure segnalati dal PIANO, occorre il preventivo nullaosta dell'Ente competente e la concessione edilizia deve essere esplicita.

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

ART.22 INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

Sono soggetti a Concessione ad edificare-se del caso previo Piano attuativo- e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali - e perciò non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali(cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano ecc.)- di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.

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

ART.23 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Sono soggetti a Concessione ad edificare, se del caso previo Piano attuativo. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo), nonchè i camini industriali.

Si considerano pertanto nuove costruzioni:

-- gli involucri mobili che insistono sul terreno;

-- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;

-- le costruzioni leggere anche prefabbricate;

-- i palloni di plastica pressurizzati;

-- i tendoni e i box prefabbricati, anche in lamiera;

-- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni.

Si considerano altresì nuove costruzioni le vetture (rulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:

-- siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;

-- siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale o a rate(fognatura, acquedotto, energia elettrica,telefono ecc.) od usino di

un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);

--abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;

-- vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box ecc.

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

ART. 24 INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE E DI FRAZIONAMENTO

Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare e dal numero di proprietà coinvolte. Essi sono subordinati all'approvazione preventiva di un apposito Piano di lottizzazione privata, da parte del Consigli Comunale oppure dalla Regione, ove ricorrano le condizioni indicate dall'art. 24 della L. n. 47/1985.

Gli interventi di frazionamento catastale concernono le proposte di suddivisione dei terreni, qualunque ne sia la destinazione di PIANO. Nel caso di terreni il cui uso edilizio a fini abitativi o produttivi sia consentito dal PIANO, l'area deve essere frazionata in modo da ottenere lotti edificabili conformi - per dimensione e forma- alle esigenze edificatorie predette.

A tal fine i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.

Allo scopo di evitare lottizzazioni e/o frazionamenti abusivi si applicano le disposizioni contenute nell'art. 18 della L. 47/1985, nonchè le sanzioni in esso previste.

Resta fermo l'obbligo della Concessione ad edificare e dell'eventuale preventiva lottizzazione per qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area frazionata.

ART.25 INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

Sono soggetti a Concessione ad edificare, se del caso previo Piano attuativo. Essi concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

-- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della L. n. 847/ 1964);

-- per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria elencate nell'art. 44 della L.n.865/1971);

-- per realizzare lo sfruttamento od il trsporto di risorse collettive;

-- per infrastrutturare il territorio.

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

ART.26 INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

Sono gli interventi relativi alla formazione di cortili e di giardini o comunque, alla sistemazione del terreno non usato per la edificazione.

Tali interventi seguono le procedure autorizzative degli interventi ai quali vengono associati. Nel caso in cui siano autonomi, sono soggetti ad Autorizzazione edilizia.

ART.27 INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Concernono manufatti, anche non infissi al suolo, richiesti da esigenze contingenti o stagionali.

Detti interventi sono soggetti ad Autorizzazione edilizia preventiva nella quale deve essere indicata la periodicità o la scadenza. All'atto della rimozione, l'area interessata deve essere rimessa in ripristino nel termine prescritto; scaduto tale termine l'Amministrazione Comunale provvederà alla rimozione ed al ripristino a spese dell'inadempiente.

ART.28 DEPOSITI ALL'APERTO

L'utilizzo di un'area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio ma sia conforme alle prescrizioni del PIANO, è soggetto ad Autorizzazione edilizia.

ART.29 INTERVENTI URGENTI

Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per la incolumitàdelle persone, oppure quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

I primi possono essere eseguiti anche senza Autorizzazione edilizia o Concessione ad edificare, ma sotto la responsabilità personale del committente anche per quanto concerne l'effettiva pericolosità; i secondi debbono essere eseguiti in forza di un documento abilitativo rilasciato -con procedura d'urgenza- dall'Amministrazione Comunale.

In ogni caso il committente od avente titolo è tenuto a segnalare immediatamente al Sindaco i lavori intrapresi ed a presentare -nel termine di 15 giorni dal loro inizio- la richiesta dell'Autorizzazione edilizia o della Concessione ad edificare, secondo il tipo di intervento, pena la applicazione delle sanzioni previste dalla legge, se applicabili.

ART.30 VARIANTE AL PROGETTO- INTERVENTI NON ULTIMATI

Si ha "variante" al progetto quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire la previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettete.

Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non debbono porsi in contrasto con il PIANO vigente, con il presente Regolamento edilizio e con eventuali strumenti urbanistici adottati e non debbono alterare:

-- la superficie coperta e la superficie lorda di piano;

-- le caratteristiche formali (sagoma);

-- le destinazioni d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari, nonchè il numero di queste ultime.

Tali varianti possono essere eseguite solo con l'approvazione della Amministrazione comunale.

Le varianti che eccedono tali limiti e quelli che concernono altri parametri edilizi oppure interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n.1497/1939, od infine interventi di restauro (come definiti dall'art. 31 della L. n. 457/1978) configurano un nuovo progetto e debbono quindi essere oggetto di una nuova Autorizzazione edilizia o Concessione ad edificare, così come le variazioni essenziali al progetto approvato definite dall'art.8 della L. n. 47/1985.

Tutte le varianti dovranno comunque essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e della domanda della licenza di utilizzazione.

Nel caso di interventi non ultimati(cioè non abitabili od agibili) nei termini previsti, le opere di completamento residue si classificano come l'intervento originario. Qualora si tratti di nuova costruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

TITOLO II – Documentazione richiesta

ART. 31 INTERVENTI MINORI

Alla domanda debbono essere allegati in duplice copia:

-- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

-- gli elaborati tecnici necessari a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;

-- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana.

ART. 32 INTERVENTI PER OPERE INTERNE

Ai sensi dell'art. 26 della L. n. 47/1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare in cui s'intende eseguire un intervento per opere interne deve presentare al Sindaco, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione tecnica(in duplice copia, di cui una su carta legale) firmata da un professionista abilitato alla progettazione. La relazione potrà essere spedita anche con raccomandata con avviso di ricevimento.

Tale relazione deve esseverare le opere che si intendono compiere, il rispetto delle norme di sicurezza nonchè la loro conformità alle norme igienico-sanitarie contenute nel presente Regolamento edilizio.

Alla relazione va alegata, sempre in duplice copia:

-- un estratto di mappa della zona, in cui va individuato l'immobile oggetto dell'intervento;

-- eventuali elaborati tecnici idonei a fornire all'Amministrazione comunale elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere, ai fini della loro ammissibilità.

Nella relazione si debbono specificare le generalità e gli indirizzi sia del proprietario denunziante che del professionista asseverante.

Il richiedente ha l'obbligo di esibire sul luogo dei lavori l'esemplare della relazione che l'Amministrazione comunale gli avrà restituito con l'attestazioni di "copia conforme" a riprova dell'avvenuta denunzia delle opere

ART.33 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE, CONSOLIDAMENTO ED ALTRE OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Alla domanda di Autorizzazione devono essere allegati i seguenti elaborati:

a)planimetria generale in scala 1:2.000 o 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;

b) progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli;

c) documentazione fotografica per le parti esterne del fabbricato;

d) dichiarazione di assunzione di responsabilità da parte del proprietario e di un tecnico abilitato che le opere da eseguire rientrino fra quelle soggette ad autorizzazione.

L'Amministrazione comunale si riserva di accertare in qualsiasi momento la congruità della classificazione dichiarata e la rispondenza con le opere eseguite.

ART.34 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA , AMPLIAMENTO, RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE ED ALTRE OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

a) stralcio della tavola di azzonamento del PIANO vigente, con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire e relativa corografia;

b) planimetria generale, in scala 1:2000 od 1:1000, dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto e di una fascia di 50 m. oltre gli spazi pubblici che delimitano l'isolato stesso da ogni lato; essa deve contenere le strade, i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata;

c) planimetrie orientate in scala 1:500 od 1:200, estese ad una congrua zona circostante e corredate dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di Regolamento edilizio; in particolare dovrà darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati;

d) progetto quotato in scala 1:100 (1:200 per edifici molto vasti), comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile, le coperture; i volumi tecnici; i prospetti- con quelli di eventuali edifici contigui- di tutte le parti che prospettano su spazi pubblici, nonchè le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio; ed una sezione significativa del terreno, quando in pendio;

e) pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati:

1. l'allineamento stradale;
2. l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
3. le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
4. il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
5. la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
6. il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;

f) i particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio in scala 1:20, con le relative piante e sezioni;

g) lo schema degli impianti in scala 1:100, con l'indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;

h) la documentazione(prevista dalle vigenti norme) sugli scarichi delle acque di rifiuto;

i) l'estratto del registro delle proprietà, o titolo sostitutivo pubblico avente data certa sul diritto di proprietà;

l) relazione tecnica sui criteri tecnici assunti a base della progettazione;

m) nullaosta, ove richiesto, della Sovrintendenza monumenti;

n) nullaosta del Genio Civile secondo le norme sul c.a. n. 1086 del 5/11/77,norme per le zone sismiche L. 64 del 2/2/74 e Decreto Ministeriale 24/1/86- Decreto Ministeriale 20/11/87- norme sulle fondazioni Decreto ministeriale 21/1/81 e successivi aggiornamenti;

o) nullaosta sulla apertura di accessi sulle strade stratali e provinciali;

p) nullaosta comando Vigili del fuoco ove richiesto;

q) nullaosta Guardie forestali ove richiesto;

r) atto unilaterale-pubblico- con cui il richiedente si obbliga ad osservare le condizioni stabilite nelle Convenzioni, nel caso in cui s'intenda dare applicazione al regime di Edilizia Convenzionata di cui all'art. 7 del 28/1/77 n. 10 ed altre norme in materia.

L'Amministrazione sentito il parere della Commissione edilizia si riserva inoltre di richiedere altri elaborati grafici e topografici, studi dettagliati, e quanto altro ritiene opportuno per individuare esattamente l'opera in esame.

ART.35 **RIEPILOGO DELLE AUTORIZZAZIONI SPECIALI RICHIESTE A CORREDO DELLA DOCUMENTAZIONE PER LE OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1497/1939 e n. 1089/1939, ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nullaosta regionale e-per le parti di competenza- anche alla Soprintendenza ai Monumenti.

Sono altresì soggetti a preventivo o nullaosta da parte dell'Ente competente gli interventi sugl'immobili soggetti a tutela idrogeologica,- aeronautica, boschiva o soggetti a leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'Amministrazione provinciale ed in particolare alle relative strade(statali, provinciali o in manutenzione all'ANAS ed all'Amministrazione provinciale) sono subordinate al preventivo nullaosta di detti Enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi

Le opere in cemento armato normale o precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto della L. n. 1086/1971, nonchè le opere ricadenti in zona classificata sismica L. 64 del 2/2/74.

Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei Vigili del fuoco:

a) i progetti di nuovi impianti o costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui agli artt. 36 e 37 del Decreto del Presidente della Repubblica n.547/1955; alle tabelle A e B del Decreto del Presidente della Repubblica n. 689/1959 ed all'elenco di cui al Decreto Ministeriale 16/2/1982, modificato dal Decreto Ministeriale 27 maggio 1985;

b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonchè di modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate, le attività pericolose elencate nel Decreto interministeriale n. 1973/1965 (art. 4 della L. n. 966/1965);

c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 mt., od anche inferiori se destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);

d) progetti di edifici civili aventi altezza in gronda inferiore ai 24 mt. ed unità immobiliari al di sopra del 2° piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autoscale dei Vigili del fuoco.

I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell'interno- Dir. Gen. dei servizi antincendio e della Protezione Civile- a norma dell'art 28 della L. n. 1570/1941, confermato dall'art. 1, comma A, della L. n. 469/1961 e del Decreto Ministeriale 8 marzo 1985.

Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando provinciale dei Vigili del fuoco e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi(o del nullaosta provvisori) per l'esercizio dell'attività, va prodotta-ai sensi della L. 7 dicembre 1984, n.818- la certificazione

(rilasciata da un ente,laboratorio o professionista abilitati)
che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio,
delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni
imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del
Decreto Ministeriale 8 marzo 1985. Si applicano le disposizioni della legge
sopra richiamata ~~were~~ le procedure previste per gli edifici di pregio,
nonchè tutte le altre norme vigenti in materia.

Le opere progettate in zone soggette a vincolo idrogeologico
debbono ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 7 del Regio decreto
n.3267/1923, concessa dal Presidente della Giunta regionale; analoga
autorizzazione del Presidente della Giunta regionale debbono ottenere
l'autorizzazione ex art. 7 della L. n. 1497/1939 sia gli interventi che
modificano l'aspetto esteriore dei luoghi definiti in base al punto
1) del Decreto Ministeriale 21 settembre 1984, convertito, con modificazioni,
nella L. n. 431/1985; nonchè le opere di interesse pubblico da
realizzare nelle aree predette o comunque soggette- con Legge della
regione- a vincolo di tutela naturalistica e/o paesaggistica.

I progetti di opere eseguite ai sensi del Testo unico n. 1755/1933
e di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali, debbono ottenere
l'autorizzazione regionale, previo visto di conformità apposto dal
Genio Civile, seguendo la procedura indicata da eventuali disposizioni
regionali.

Nei casi in cui sussistono altri vincoli(minerario, militare,
aeronautico,di elettrodotto o di altra natura), deve essere richiesto,
con le modalità del presente articolo, il nullaosta alla competente
autorità.

In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere all'Ente
competente tre copie del progetto per richiedere il preventivo nullaosta;
la relativa autorizzazione dovrà quindi essere allegata alla domanda.

ART. 36 INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

Alla domanda di lottizzazione deve essere allegata la seguente documentazione in quattro copie:

a) lo stralcio del PIANO ,con le previsioni per la zona in oggetto;

b) gli eventuali vincoli e le servitù gravanti sull'area;

c) le norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;

d) il rilievo topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e del piano di spiccato dei singoli edifici previsti;

e) l'estratto catastale delle zone allo studio e delle aree circostanti, che- per caratteristiche tipologiche o per altri motivi- siano da considerare parte integrante della zona;

f) l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;

g) la planimetria dello stato di fatto alla stessa scala del Piano di lottizzazione privata, con la individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, nonchè degli eventuali vincoli esistenti;

h) la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto;

i) la delimitazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili (frazionamento);

l) la disposizione planivolumetrica, la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti;

m) le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;

n) il colcolo della volumetria globale o della superficie lorda di piano complessiva proposte, nei limiti della densità edilizia o dall'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;

o) l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e della Superficie lorda di piano di ciascuna costruzione od impianto destinato ad usi diversi;

p) le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima fissata dalle norme nazionali (Decreto interministeriale n. 1444/1978) o regionali vigenti. Dette aree sono da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale;

q) la rete dei servizi canalizzati, con gli allacciamenti alle reti esistenti o previste;

r) le quote relative alla larghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze e alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;

s) la dimostrazione numerica della conformità alle norme di ciascun parametro di edificazione e della loro reciproca congruità;

t) i calcoli relativi alle dotazioni previste (parcheggi, campi di gioco, verde primario, ecc.), da riassumere in una tabella sinottica di verifica degli standard urbanistici;

y) relazione tecnico-urbanistica sui caratteri e l'entità dello intervento, sulla soluzione proposta e sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto;

u) studio geo-morfologico dell'area interrata;

v) nullaosta del Genio Civile.

Nel caso di insediamenti in tutto o in perte produttivi e nel caso d'insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitersi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione precedente si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richieste da eventuali norme regionali, miranti a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente cui, per territorio, compete il controllo degli scarichi.

ART.37 VARIANTE AL PROGETTO - INTERVENTI NON ULTIMATI

Alla domanda di variante deve essere allegata in duplice copia, la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Nel caso di interventi non ultimati, l'interessato deve dare al Sindaco tempestiva comunicazione di ripresa dei lavori, segnalando eventuali varianti, in corso o programmate, al progetto approvato, facendo riserva di inoltrare la relativa domanda nei termini prescritti.

TITOLO III - Adempimenti d'obbligo

ART.38 RICHIESTA DELLA CONCESSIONE AD EDIFICARE O DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

La Concessione ad edificare o l'Autorizzazione edilizia possono essere richieste dal proprietario dell'area (o da un suo rappresentante o mandatario) oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla ,quali:

-- l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;

-- il locatario, per le opere manutentive;

-- il superficiario, che abbia il diritto di costruire(fuori o entro terra);

-- il titolare di qualsiasi diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento; nonchè

-- l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la Concessione ad edificare o l'Autorizzazione edilizia possono essere richieste da chi sia munito di un titolo-rilasciato dall'organo statale competente- che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

ART.39 ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA CONCESSIONE AD EDIFICARE OD ALLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

La domanda di Concessione ad edificare o di Autorizzazione edilizia deve essere redatta su un modulo predisposto dall'Amministrazione comunale, da completare in ogni sua parte.

Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista(e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza; i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di PIANO ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.

Sulla domanda di Concessione ad edificare deve essere inoltre dichiarata,

ART.40 ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ISOLAMENTO TERMICO

. Nuovi edifici.

A norma dell'art. 14/1 della L. n. 373/1976, il Sindaco può autorizzare la costruzione di nuovi edifici solo se le caratteristiche di isolamento termico sono comprese nei limiti fissati dal Decreto Ministeriale 10/3/1977.

. Edifici esistenti.

A norma dell'art. 14/2 della L. n. 373/1976, il Sindaco può disporre che le caratteristiche di isolamento termico prescritte per gli edifici nuovi siano applicate-sentita la Commissione edilizia- anche agli edifici esistenti da ristrutturare, dotati o da dotare di impianto di riscaldamento, dopo aver accertato che sussistano le condizioni tecniche.

ART.41 CONCESSIONE AD EDIFICARE PER EDILIZIA CONVENZIONATA

Per evitare il pagamento della quota di costruzione di cui all'art. 7 della L. n. 10/1977, un intervento edilizio abitativo(di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) può essere "convenzionato". A tal fine, nella stessa domanda di Concessione ad edificare il richiedente deve esprimere la sua disponibilità al convenzionamento (anche se volontario) allegando alla documentazione la bozza di convenzione(prescritta dagli artt. 7-8 della legge citata) od un atto unilaterale d'obbligo sostitutivo fissandovi i prezzi di vendita ed i canoni di locazione(degli alloggi programmati) che s'impegna verso l'Amministrazione comunale ad applicare.

Perchè tale convenzionamento sia possibile, è necessario che il proponente sia effettivamente in grado di immettere nuovi alloggi nel mercato, sia per la vendita che per l'affitto; è pertanto escluso il convenzionamento di alloggi destinati ad essere abitati direttamente dal proponente e dai suoi parenti ed affini. Nel caso di abusi, l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di annullare la convenzione e di imporre il pagamento della quota di costruzione dovuta, debitamente rivalutata in base al relativo indice ISTAT.

ART.42 CONCESSIONE AD EDIFICARE PER EDILIZIA DI RECUPERO

Nel caso di consistenti interventi di recupero edilizio- cioè di interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente-il rilascio della Concessione ad edificare può essere subordinato alla stipula della "convenzione speciale" di cui all'art. 32 della L. n.457/1978.

La convenzione speciale-da allegare alla domanda di Concessione ad edificare insieme alla documentazione tecnica richiesta dal tipo di intervento proposto- deve sancire l'impegno del Commissionario di dare in locazione una parte degli alloggi recuperati a soggetti appartenenti a determinate categorie sociali, praticando un canone di locazione concordato con l'Amministrazione comunale.

I precedenti occupanti degli alloggi hanno la priorità nell'affitto degli stessi.

ART.43 ADEMPIMENTI RELATIVI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE PRIVATA

Al Piano di lottizzazione privata deve essere allegato uno schema di convenzione (nel caso do lottizzazione convenzionata) oppure uno schema normativo(nel caso di lottizzazione di ufficio) contenenti gli obblighi di cui all'art. 8 della L. n. 765/1967 e ad eventuali norme regionali.

Tali schemi debbono contenere l'impegno o l'obbligo di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione(primaria e secondaria) e di esecuzione delle opere poste eventualmente a carico del lottizzante; in alternativa, debbono specificare l'impegno o l'obbligo per l'assunzione degli oneri finanziari sostitutivi.

Gli schemi debbono infine definire l'importo da versare a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni a carico e del rispetto degli altri obblighi; nonchè le modalità ed i tempi per ultimare gli interventi previsti; si deve comunque garantire che l'utilizzazione degli insediamenti sarà contestuale a quella delle opere urbanizzative, secondo gli obblighi e le scadenze fissati dalla convenzione.

ART.44 APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE PRIVATI

I Piani di lottizzazione privati sono approvati con le modalità fissate dalle norme regionali che attuano l'art. 24 della L. n. 47/1985, sentito il parere degli uffici competenti(Ufficio tecnico cominale, Ufficiale sanitario, Vigili del fuoco, Soprintendenza ai monumenti, Servizio Regionale dei Beni ambientali, ecc.) e quello della Commissione edilizia; purchè risultino osservate le disposizioni relative agli scarichi delle acque di rifiuto. Intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie-laddove richieste- la convenzione deve essere trascritta sui registri delle proprietà immobiliari, a cura e spese del proponente.

TITOLO IV – Rilascio ed uso della concessione e dell'autorizzazione

ART. 45 ESAME DELLE DENUNZIE E DELLE RICHIESTE DI INTERVENTO

. Nel caso di interventi soggetti a semplice comunicazione o denunzia, la elencazione e/o la descrizione delle opere debbono essere esaminate dall'Ufficio tecnico comunale il quale-ove ne avverta l'esigenza- potrà chiedere il parere dell'Ufficiale sanitario. Nel caso in cui le opere descritte od elencate configurino un intervento soggetto a Concessione ad edificare o ad Autorizzazione edilizia, l'Ufficio tecnico comunale sottoporrà la comunicazione o la denunzia alla Commissione edilizia, proponendo contestualmente al Sindaco i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

. Nel caso di interventi soggetti ad Autorizzazione edilizia, allo scopo di evitare che-ricorrendovi con frequenza- si modifichi sostanzialmente l'organismo edilizio(pendenza e materiali della copertura; posizione e forma delle aperture esterne ;ecc.) o se ne mutino la tipologia e/O la destinazione d'uso, l'Amministrazione comunale si riserva di subordinare il rilascio dell'Autorizzazione edilizia all'esame di tutte le domande che- nell'ultimo quinquennio- hanno interessato la stessa unità edilizia- nonchè al perere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione edilizia ove ne ricorra l'esigenza.

Nel caso di interventi soggetti a Concessione ad edificare, i progetti debbono essere esaminati-nell'ordine e per quanto di competenza:

-- dall'Ufficio tecnico comunale;

-- dall'Ufficiale Sanitario;

-- dalla Commissione edilizia.

Il rilascio della Concessione ad edificare è subordinato all'acquisizione di tali pareri nonchè delle autorizzazioni speciali cui eventualmente fossero soggette le opere o gli interventi richiesti.

ART.46 COMUNICAZIONE DELL'ESITO

La Concessione ad edificare o l'Autorizzazione edilizia vengono rilasciate dal Sindaco con atto scritto entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i parere dello Ufficio tecnico comunale, dell'Ufficiale sanitario e della Commissione edilizia e dietro pagamento della quota del contributo di concessione di cui alla L. n.10/1977 (compresi gli oneri di urbanizzazione e gli altri oneri in base alle tabelle comunali). A tal fine il Sindaco, ai sensi degli artt. 5e6 della legge citata, deve notificare al richiedente, con apposita lettera:

-- l'entità e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (o delle quote sostitutive), quest'ultimo da corrispondersi in corso d'opera sulla base di un'impegnativa da sottoscrivere all'atto del rilascio della Concessione ad edificare medesima;

-- i termini di inizio e di ultimazione dei lavori;

-- ogni altro elemento concernente la loro conduzione.

Il ritardo o l'omesso versamento del contributo afferente alla Concessione ad edificare comportano le sanzioni previste dall'art. 3 della L. n. 47/1985.

. Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi odel contributo di costruzione, debbono citarsi - nell'atto di Concessione ad edificare- le norme di legge che consentono tale esenzione.

Entro il termine di cui al precedente capoverso viene comunicato all'interessato l'eventuale rifiuto motivato dalla Concessione ad edificare o dell' Autorizzazione edilizia. Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere. salvo che sussistono le condizioni per il silenzio-assenzo di cui all'art.8 della L. n. 94/1982.

Ove siano necessari documenti integrativi di quelli presentati o si rendano necessari dei chiarimenti, il suddetto termine decorrerà dalla data del protocollo di arrivo dei documenti o dei chiarimenti richiesti.

Decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda(o 60 per gli impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti), l'Autorizzazione edilizia s'intende accordata ad ogni effetto ed il richiedente può avviare i lavori previa comunicazione al Sindaco. L'Autorizzazione edilizia tacita decade se, trascorsi 120 giorni dalla formazione del silenzio-assenzo, i lavori non sono stati avviati; a meno che il richiedente dichiari di attendere l'Autorizzazione edilizia esplicita.

Qualora l'immobile sia vincolato(tutela delle cose d'interesse storico-artistico; protezione delle bellezze naturali; tutela idrogeologica, aeroportuale e boschiva; tutela da leggi sui parchi e sulle riserve naturali), l'Autorizzazione edilizia deve essere sempre rilasciata in forma esplicita.

La Concessione ad edificare e l'Autorizzazione edilizia, oltre a contenere il visto dell'Ufficiale Sanitario e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, debbono indicare le destinazioni d'uso ammesse(che debbono peraltro risultare anche dai tipi del progetto) e descrivere sinteticamente l'intervento in oggetto; inoltre, esse possono contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive (eventualmente ai fini del Decreto Ministeriale 2/8/1969).

La Concessione ad edificare e l'Autorizzazione edilizia, e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dall'Amministrazione comunale, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

ART.47 CONCESSIONE AD EDIFICARE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA GRATUITE

A norma dell'art. 9 della L. n. 10/1977 la Concessione ad edificare è gratuita per i seguenti interventi:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dello imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, ai sensi delle norme regionali e dell'art. 12 della L. n. 153/1975.

b)Per gli interventi di ristrutturazione, purchè non comportino aumento della Superfice lorda di piano e/O mutamento della destinazione d'uso e purchè il concessionario s'impegni, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'Amministrazione comunale, oltre che a concorrere negli oneri d'urbanizzazione;

c) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento(in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;

d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, ancorchè comportino l'aggiunta di volumi tecnici in cui installare gli impianti tecnologici;

e) per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti; nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

g) la Concessione ad edificare è altresì gratuita per gli interventi minori che la richiedono.

Qualora nei dieci anni dell'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere realizzate con Concessione ad edificare gratuita venga mutata, il concessionario è tenuto a pagare il contributo di Concessione ad edificare nella misura massima dovuta per la nuova destinazione, al

momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte della Amministrazione comunale.

Il concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art. 7 della L. n. 10/1977 e nel caso di interventi riguardanti immobili dello Stato.

L'Autorizzazione edilizia è gratuita (art; 7 della LN n. 94/1982) per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 della LN n. 457/1978.

E' inoltre gratuita - purchè l'immobile non sia vincolato ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497/1939- per:

-- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

-- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;

--le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Infine, l'Autorizzazione edilizia è gratuita per tutti gli interventi minori che la richiedano.

ART. 48 CONCESSIONE AD EDIFICARE PER EDIFICI NON RESIDENZIALI

- La Concessione ad edificare relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali o artigianali(per la trsformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche sono alterate dall'intervento.

L'incidenza di tali opere viene deliberata dal Consiglio comunale in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dallo art. 10 della L. n. 10/1977.

La Concessione ad edificare relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota-non superiore al 10% del costo documentato di costruzione-- deliberata dal Consiglio comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, il Concessionario deve pagare il contributo di Concessione ad edificare nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione comunale.

ART. 49 ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE URBANIZZATIVE

. Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di potere realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

In tal caso il Concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo e il computo metrico estimativo delle opere; l'Amministrazione comunale si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed aver accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta.

In caso di assenzo l'Amministrazione comunale fissa i modi e i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonchè l'entità del contributo di Concessione ad edificare residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal Concessionario.

ART. 50 RILASCIO DELLA CONCESSIONE AD EDIFICARE

. Il rilasci della Concessione ad edificare è subordinato ai seguanti adempimenti da parte del Concessionario:

-- presentazione dell'attestato dell'avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata(nel caso di rateazione);

-- presentazione dell'attestato dell'avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, del costo di costruzione (salvo il caso do Concessione ad edificare gratuita) o della prima rata(nel caso di rateazione); per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere-invece- l'avvenuto versamento delle quote(o della prima rata) dovute per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti(quota ecologica) e per il ripristino dei luoghi alterati(quota ambientale), sostitutive del costo di costruzione;

-- presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate.

ART. 51 CARATTERE DELLA CONCESSIONE AD EDIFICARE

La Concessione ad edificare è personale, cioè vale per il Concessionario al quale risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori od aventi causa(subentrati), purchè ne venga comunicato tempestivamente all'Amministrazione comunale il trasferimento.

Il trasferimento deve essere comunicato su carta legale, allegando un documento che ne comprovi la legittimità.

Il trasferimento non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di Concessione ad edificare volturato.

Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, la Concessione ad edificare è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

In calce alla Concessione ad edificare originaria verranno annotati -a cura dell'Amministrazione comunale- i suoi eventuali trasferimenti purchè documentati da regolari atti, registrati e trascritti nei registri immobiliari. L'alienazione della nuda proprietà, o la costituzione di diritti reali sull'area interessata dalla costruzione non costituiscono

da sole titolo di trasferimento della Concessione ad edificare.

ART.52 PUBBLICITà DELLA CONCESSIONE AD EDIFICARE

L'atto di Concessione ad edificare notificato al richiedente deve essere affisso all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

Chiunque vi abbia interesse può prendere visione del progetto esibito ed approvato, dell'estratto dal verbale della Commissione edilizia relativo allo stesso, nonchè di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di Concessione ad edificare e può impugnare il provvedimento del Sindaco.

L'affissione dell'atto di Concessiona ad edificare all'Albo Pretorio comunale non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

ART.53 IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE AD EDIFICARE

Il richiedente della Concessione ad edificare-quando non sussistono le condizioni per il silenzio-assenzo di cui alla L. n. 94/1982-può ricorrere contro il provvedimento di diniego o contro il silenzio-rifiuto entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di diniego o, rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentendo ricorso al TAR od al Capo dello Stato nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi, oppure- laddove previsto- inoltrando alla Regione istanza di intervento sostitutivo.

Gli eventuali interessati possono inoltre esperire i rimedi giurisdizionali nei termini prescritti dalle leggi applicabili al caso.

Resta ferma la facoltà di adire gli organi di giustizia civile e penale ai sensi delle leggi vigenti.