



COMUNE DI RONZONE

REGOLAMENTO

EDILIZIO

Allegato
Approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 35 di data 16 novembre 2006

Il Segretario comunale
Zini dottor Lorenzo

INDICE

Titolo I: DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1: Oggetto del regolamento edilizio	3
Art. 2: Categorie delle attività edilizie	3
Art. 3: Tipologie degli interventi edilizi	3
Titolo II: FORME AUTORIZZATIVE DELLE ATTIVITÀ EDILIZIE.....	4
CAPO I: PARTE GENERALE	4
Art. 4: Ambito di applicazione	4
CAPO II: CONCESSIONE, DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ E AUTORIZZAZIONI	4
Art. 5: Interventi soggetti a concessione.....	4
Art. 6: Interventi soggetti a denuncia d'inizio attività.....	5
Art. 7: Interventi soggetti ad autorizzazione	6
Art. 8: Interventi liberi.....	6
Titolo III: PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	7
Art. 9: Modalità di richiesta degli interventi edilizi.....	7
Art. 10: Modalità di presentazione	7
Art. 11: Piano di lottizzazione	8
Titolo IV: CONTROLLO E VIGILANZA	10
CAPO I: PROCEDIMENTI ISTRUTTORI E ORGANISMI CONSULTIVI.....	10
Art. 12: Procedimento per il rilascio della concessione	10
Art. 13: Procedimento di accettazione e verifica della denuncia d'inizio attività	10
Art. 14: Procedimento per il rilascio dell'autorizzazione	10
Art. 15: Registro degli atti autorizzativi delle attività edilizie	10
CAPO II: CARATTERISTICHE FORMALI DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI	11
Art. 16:Caratteristiche formali della concessione	11
Art. 17: Caratteristiche formali della denuncia d'inizio attività	11
Art. 18: Caratteristiche formali dell'autorizzazione	12
CAPO III: ADEMPIMENTI NELLA FASE ATTUATIVA DEGLI INTERVENTI.....	12
Art. 19: Comunicazione d'inizio lavori.....	12
Art. 20: Responsabilità e sicurezze	12
Art. 21: Rinvenimenti	13
CAPO IV: ADEMPIMENTI NELLA FASE CONCLUSIVA DEI LAVORI	13
Art. 22: Comunicazione di fine lavori	13
Art. 23: Collaudi	13
CAPO V: VIGILANZA SUGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI	14
Art. 24: Esercizio dei poteri di vigilanza.....	14
CAPO VI: COMMISSIONE EDILIZIA	14
Art. 25:Funzioni della commissione edilizia	14
Art. 26: Attribuzioni della commissione edilizia.....	14
Art. 27: Composizione della commissione edilizia.....	15
Art. 28: Modalità di funzionamento della commissione edilizia	15
CAPO VII: TRASPARENZA E PUBBLICITÀ DEGLI ATTI	16
Art. 29: Contenuti.....	16
Titolo V: REQUISITI DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE	17
CAPO I: QUALITÀ DELL'AMBIENTE URBANO E NATURALISTICO	17
Art. 30: Finalità e obiettivi	17
Art. 31: Requisiti di qualità urbanistico-edilizia	17

Art. 32: Requisiti di qualità dell'ambiente naturalistico	19
CAPO II: QUALITÀ ARCHITETTONICA	20
Art. 33: Requisiti di qualità architettonica	20
Art. 34: Elementi significativi della qualità architettonica	20
Art. 35: La qualità architettonica delle facciate	20
CAPO III: QUALITÀ EDILIZIA	21
Art. 36: Definizione	21
Art. 37: Requisiti di qualità dell'edilizia residenziale	21
Art. 38: Requisiti di qualità dell'edilizia non residenziale	23
Art. 39: Requisiti di qualità degli impianti zootecnici.....	23
Art. 39 bis: Recinzione delle aree private	24
CAPO IV: QUALITÀ COSTRUTTIVA.....	24
Art. 40: Norme di buona costruzione e di sicurezza.....	24
Titolo VI: REQUISITI IGIENICO-SANITARI	25
Art. 41: Igiene del suolo e del sottosuolo: opere interrato	25
Art. 42: Isolamento termico e acustico	25
Art. 43: Scarico delle acque bianche e nere.....	25
Art. 44: Acqua potabile	26
Art. 45: Smaltimento dei rifiuti solidi urbani	26
Titolo VII: UTILIZZAZIONE DEI MANUFATTI EDILIZI: AGIBILITÀ	27
Art. 46: Requisiti di agibilità degli edifici	27
Art. 47: Requisiti di agibilità per edifici ad uso diverso da quello abitativo	28
Art. 48: Rilascio, diniego, annullamento e revoca del certificato di agibilità.....	28
Art. 49: Idoneità all'uso delle attrezzature e delle infrastrutture	28
Titolo VIII: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	29
Art. 50: Modalità per la richiesta ed il rilascio del certificato di destinazione urbanistica	29
TITOLO IX: INDICI DI FABBRICAZIONE - ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI.....	30
Art. 51: Indici di fabbricazione.....	30
Art. 52: Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	30
Art. 53: Asservimento delle aree alle costruzioni.....	32
Titolo X: NORME TRANSITORIE.....	33
Art. 54: Entrata in vigore del presente regolamento	33
Art. 55: Adeguamento della disciplina del regolamento	33
Art. 56: Norme finali e transitorie	33

Titolo I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1: Oggetto del regolamento edilizio

1. Il regolamento edilizio comunale ha per oggetto l'insieme delle norme da osservare in tutte le attività edilizie comportanti trasformazioni del territorio del Comune.
2. Il regolamento edilizio è redatto in conformità delle prescrizioni della L.P. 22/1991 e s.m., del D.P.R. 380/2001 e della L. 443/2001.
3. Il regolamento edilizio integra le norme del Codice civile e contiene disposizioni congruenti con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune.

Art. 2: Categorie delle attività edilizie

1. Le opere sottoposte alla disciplina del presente regolamento edilizio sono costituite da interventi costruttivi tesi a trasformare o a riqualificare lo stato dei luoghi.
2. La destinazione d'uso di complessi edilizi, di opere infrastrutturali, di manufatti costruiti sul suolo e nel sottosuolo, è costituita dall'insieme delle attività prevalenti che in esse vengono svolte o siano previste, compatibilmente con le caratteristiche costruttive delle opere.
3. Le destinazioni d'uso ammissibili in rapporto alle prescrizioni urbanistiche, sono dei seguenti tipi: residenziale, residenziale per tempo libero e vacanze, direzionale, produttiva, commerciale, turistica e alberghiera, di servizio pubblico o privato, di sosta e parcheggio, di mobilità sul territorio, di servizi territoriali, di difesa dell'ambiente, miste e polifunzionali.

Art. 3: Tipologie degli interventi edilizi

1. Sono interventi edilizi gli interventi di nuova costruzione e quelli sul patrimonio edilizio esistente.
2. Tra gli interventi di nuova costruzione vi sono anche:
 - a. costruzione parziale, esecuzione di parti di un complesso di opere;
 - b. ampliamento, estensione di spazio occupato con nuovi volumi all'esterno della sagoma esistente;
 - c. sopraelevazione, aumento dell'altezza del fabbricato ed eventuale aumento del numero di piani.
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:
 - a. manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b. manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
 - c. restauro, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile;
 - d. risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia e della tecnologia edilizia nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale;
 - e. ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso; essi comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite;
 - f. demolizione con o senza ricostruzione.

TITOLO II: FORME AUTORIZZATIVE DELLE ATTIVITÀ EDILIZIE

CAPO I: PARTE GENERALE

Art. 4: Ambito di applicazione

1. Le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale sono subordinate a concessione edilizia; sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi edilizi non subordinati al preventivo rilascio della concessione; sono soggetti ad autorizzazione lavori di modesta entità soprattutto nelle zone di interesse ambientale; sono interventi edilizi liberi quelli eseguibili senza atti autorizzativi formali ed assenso tacito da parte del Comune.

2. Gli interventi soggetti a concessione, d.i.a. o autorizzazione sono espressamente stabiliti dalla L.P. 22/1991 e s.m.i..

CAPO II: CONCESSIONE, DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ E AUTORIZZAZIONI

Art. 5: Interventi soggetti a concessione

1. La concessione edilizia consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi, delle norme urbanistiche e del presente regolamento.

2. Sono soggetti a concessione:

- a. gli interventi di nuova costruzione tra cui quelli al comma 2 dell'art. 3 del presente R.E.;
- b. gli interventi di totale demolizione con ricostruzione di manufatto edilizio dissimile da quello preesistente;
- c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- d. le ristrutturazioni edilizie comportanti aumento di unità immobiliari e variazioni dei volumi, della sagoma, delle caratteristiche formali dei prospetti e delle dimensioni superficiali;
- e. le opere di bonifica agraria e sistemazione del terreno comportanti l'asportazione di materiale o il riporto di nuovo materiale;
- f. le opere connesse all'apertura e coltivazione di cave, nonché le trivellazioni per lo sfruttamento delle acque di falda per usi generali;
- g. le opere edilizie adibite a stazioni e cabine di trasformazione;
- h. gli impianti di risalita e le relative stazioni;
- i. le opere di urbanizzazione del terreno, quali strade, ponti, fognature, rete idrica ed elettrica, spazi di sosta o di parcheggio, spazi di verde attrezzato, se in presenza di manufatti esterni;
- j. le varianti in corso d'opera per interventi già autorizzati, comportanti variazioni dei parametri urbanistici ed edilizi dell'opera concessa.

3. La concessione è rilasciata dall'organo comunale competente sentita la commissione edilizia comunale e previo parere, per gli aspetti igienico-sanitari, della competente autorità sanitaria.

4. Il rilascio della concessione è a titolo oneroso ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, riguardanti gli interventi in zona agricola, l'edilizia convenzionata per la prima casa, ai sensi della L.P. 22/1991 e s.m..

5. Gli oneri concessori sono commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite con deliberazione del consiglio comunale in base a quelle definite con delibera della giunta provinciale e aggiornate con analogo provvedimento.

6. Si intendono per opere di urbanizzazione primaria strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato; le opere di urbanizzazione secondaria sono asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi attrezzate.

7. La concessione non può avere durata superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che deve comunque avvenire entro un anno dal rilascio della concessione.

8. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive ovvero della situazione climatica della zona.

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

10. È ammessa la proroga del termine previsto per l'inizio o per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato del sindaco e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare l'inizio o l'esecuzione dei lavori.

11. Possono essere rilasciate concessioni in deroga alla disciplina del piano regolatore generale e del regolamento edilizio esclusivamente per opere pubbliche o di interesse pubblico.

Art. 6: Interventi soggetti a denuncia d'inizio attività

1. La denuncia d'inizio attività equivale ad autorizzazione tacita degli interventi edilizi, con garanzia di controllo da parte dei competenti uffici comunali.

2. Sono eseguibili previa denuncia d'inizio attività tutti gli interventi edilizi non assoggettati a preventivo rilascio di concessione edilizia ed indicati dall'art. 83 della L.P. 22/1991, ossia:

- a. le opere di manutenzione straordinaria, compresa la sostituzione dei serramenti esterni, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza mutazioni dei volumi e trasformazioni delle facciate, con o senza mutazioni d'uso, purché compatibili con le vigenti destinazioni urbanistiche;
- b. le opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche, comportanti alterazioni della sagoma dell'edificio;
- c. l'adeguamento normativo degli impianti tecnologici e delle reti idriche e fognarie interne;
- d. la realizzazione di parcheggi pertinenziali da realizzare nel sottosuolo e nei locali a piano terreno degli edifici;
- e. le recinzioni, i muri di sostegno e contenimento fino a tre metri di altezza e le cancellate, le pavimentazioni stradali, le sistemazioni esterne agli edifici non comportanti aumenti di volume;
- f. le sistemazioni di impianti sportivi d'interesse comune, senza incrementi di volume;
- g. l'occupazione di suolo pubblico o privato con depositi di materiale, serre, tettoie, tende, tensostrutture quali pertinenze di attività o di residenza, anche a carattere stagionale, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- h. i manufatti esterni tipo legnaie, come previste dalle Norme di attuazione del P.R.G., gazebo, strutture a graticcio, pergolati, strutture di abbellimento e simili con esclusione delle opere precarie;
- i. costruzioni e installazione di infrastrutture impiantistiche a rete, sia da parte di privati che di società esercenti pubblici esercizi;
- j. opere di demolizione, di scavi e di rinterri per la sistemazione di aree esterne, non comportanti coperture di aree e realizzazione di volumi;
- k. le opere di miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica di edifici esistenti;
- l. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico;
- m. i lavori per rendere l'opera agibile;
- n. il mutamento senza opere della destinazione d'uso delle unità immobiliari;

- o. le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici;
 - p. le varianti in corso d'opera anche per interventi già autorizzati con concessione edilizia, non comportanti variazioni dei parametri urbanistici ed edilizi dell'opera concessa.
3. Le varianti in corso d'opera di interventi realizzati con d.i.a. comportano una nuova denuncia con le medesime modalità della precedente, sempre che anche le opere oggetto di varianti rientrino nelle categorie di opere eseguibili con tale forma autorizzativa tacita.
4. I termini minimi di validità della d.i.a., computati a decorrere dalla data di presentazione della medesima, variano da zero a trenta giorni, ai sensi dell'art. 91 bis della L.P. 22/1991, a seconda del tipo di intervento di cui al comma 2 e la decadenza della d.i.a. ha luogo dopo tre anni.

Art. 7: Interventi soggetti ad autorizzazione

1. L'autorizzazione è l'atto del sindaco che consente di eseguire in zone di tutela ambientale i seguenti lavori:
- a. recinzioni;
 - b. coloritura esterna degli edifici;
 - c. sostituzione dei materiali di copertura degli edifici;
 - d. muri di sostegno e di contenimento fino a un metro e mezzo di altezza;
 - e. pavimentazioni stradali;
 - f. installazione di collettori solari e pannelli fotovoltaici.
2. Sono inoltre soggette ad autorizzazione le seguenti opere:
- a. il taglio di piante ad alto fusto con diametro del tronco superiore ai 40 cm, nell'ambito dei centri abitati qualora non conseguenti a lavori soggetti a concessione edilizia e qualora non ricadenti nei territori di tutela ambientale;
 - b. l'installazione di insegne, targhe, cartelli e mezzi pubblicitari, che negli insediamenti storici devono essere del tipo non illuminato o con illuminazione indiretta;
 - c. la collocazione di antenne paraboliche;
 - d. il restauro di dipinti figurativi ed ornamentali di qualunque genere.
3. Per gli interventi di cui al comma 1, ad autorizzazione ottenuta, è necessario presentare poi una d.i.a..

Art. 8: Interventi liberi

1. Sono liberamente eseguibili senza concessione edilizia, senza denuncia d'inizio attività e autorizzazione:
- a. gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3, comma 3, lettera a del presente regolamento;
 - b. gli appostamenti di caccia con esclusione degli appostamenti fissi realizzati in muratura o altro materiale diverso dal legno;
 - c. le opere di bonifica e sistemazione del terreno connesse con il normale esercizio dell'attività agricola, purché non comportanti l'asportazione di materiale o il riporto di nuovo materiale;
 - d. l'attività mineraria di estrazione e di relativa discarica nell'ambito dell'area di concessione mineraria;
 - e. gli interventi pubblici dello Stato, della Provincia e della Regione, del Comune;
 - f. le linee elettriche e i posti di trasformazione a palo;
 - g. le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal sindaco.

Titolo III: PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 9: Modalità di richiesta degli interventi edilizi

1. Le richieste per il rilascio delle concessioni, delle autorizzazioni e le denunce d'inizio attività vanno effettuate secondo le modalità contemplate al successivo art. 10.
2. Gli elaborati progettuali allegati vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, quali architetti, ingegneri, geologi, dottori in agraria, geometri, periti edili, periti industriali, in rapporto alle prestazioni tecniche loro consentite.
3. Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi non siano eseguiti in economia, devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nel settore edilizio.

Art. 10: Modalità di presentazione

1. Possono fare istanza di concessione, di autorizzazione e presentare denuncia d'inizio attività (d.i.a.) i proprietari dell'immobile nonché coloro che dimostrino di avere un valido titolo risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, da provvedimento dei poteri pubblici ovvero da successione ereditaria.
2. La documentazione va inoltrata in duplice copia al Comune.
3. Alla domanda va allegata, su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, la seguente documentazione.
 - a. Per nuove costruzioni e interventi sull'edilizia esistente:
 - 1) titolo di proprietà, estratto tavolare ovvero autocertificazione ai sensi del D.Lgs. 445/2000;
 - 2) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie;
 - 3) estratto mappa catastale o tipo di frazionamento;
 - 4) estratto del vigente P.R.G. e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento;
 - 5) rappresentazione dello stato dei luoghi con documentazione fotografica a colori in numero adeguato;
 - 6) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi;
 - 7) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, comprese quelle destinate a verde, a parcheggi, ad accessi carrai e pedonali e con indicate le distanze dai confini e dagli edifici esistenti, dalle strade o altro, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno;
 - 8) planimetria delle reti tecnologiche con individuazione degli allacciamenti alle reti pubbliche con le relative richieste autorizzative (allacciamento rete acquedottistica e scarichi in pubblica fognatura) secondo gli specifici e vigenti regolamenti comunali e il Testo unico provinciale in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti approvato con D.P.G.P. 26 gennaio 1987 n° 1-41/Legisl. ;
 - 9) *rendering* ossia fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano (se necessario);
 - 10) piante quotate di ciascun piano con relative destinazioni d'uso, superfici e calcolo della superficie finestrata dei vari locali;
 - 11) sezioni quotate da cui risulti l'altezza dell'edificio, l'altezza netta dei piani, delle intercapedini e di altri elementi costruttivi;
 - 12) prospetti di tutte le facciate, riportanti l'indicazione dei materiali impiegati e del loro colore;
 - 13) particolari costruttivi;
 - 14) piante quotate con rappresentazione schematica degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, ai sensi di legge;

- 15) tavole comparative (raffronto) dove indicare in rosso le parti nuove da costruire e in giallo le demolizioni;
 - 16) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di rappresentazione dell'intervento;
 - 17) tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dal P.R.G., dal regolamento edilizio e da altre norme;
 - 18) calcolo dei volumi o della superficie coperta;
 - 19) autodichiarazione del progettista di conformità delle opere alle prescrizioni del P.R.G. e del regolamento edilizio, nonché alle norme igienico-sanitarie, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici;
 - 20) relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici ai sensi di legge, redatta da un tecnico abilitato, che illustra gli accorgimenti, i materiali e le tecnologie usate per l'insonorizzazione e l'isolamento acustico;
 - 21) relazione geologica relativa alle caratteristiche dei terreni in fondazione;
 - 22) autorizzazioni, visti, pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici esterni competenti, non comunali;
 - 23) modelli di statistica dell'attività edilizia;
 - 24) dichiarazione del progettista circa la categoria di destinazione d'uso dell'alloggio (residenza ordinaria o per il tempo libero e vacanze);
 - 25) ricevuta di pagamento per oneri istruttori, definiti dal Comune, con separato provvedimento;
 - 26) eventuale ulteriore documentazione richiesta dalla normativa vigente in materia;
 - 27) richiesta di allacciamento all'acquedotto comunale e installazione contatore di misurazione dell'acqua potabile.
- b. Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private, non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere.
4. Gli elaborati progettuali devono essere redatti nei colori convenzionali.
5. I privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione urbana, se aventi i titoli inerenti alla disponibilità dei beni previsti dalla legge, che intendano procedere alla progettazione e all'esecuzione o solo all'esecuzione di progetti urbanistici relativi a piani integrati d'intervento, piani di recupero e riqualificazione di parti urbane, di piani di lottizzazione e più in generale di piani attuativi, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, a prescindere da intese preventive con il Comune, possono presentare istanza per il rilascio di concessioni urbanistiche unitarie degli interventi, dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di un patto convenzionale tra Comune e soggetto richiedente.
6. Nel caso si intenda richiedere un parere preventivo circa l'ammissibilità di interventi edilizi, dovrà essere presentata domanda corredata da idonea documentazione grafica, fotografica, architettonica e relazione esplicativa tale da documentare in maniera chiara i quesiti oggetto della richiesta.

Art. 11: Piano di lottizzazione

1. La lottizzazione di terreni a scopo edificatorio è sottoposta ad autorizzazione di competenza del consiglio comunale, con la quale è anche approvata la convenzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del lottizzante.
2. La domanda di lottizzazione deve prevedere in ogni caso:
 - a. le rappresentazioni grafiche atte a definire:
 - 1) lo stato di fatto;
 - 2) l'eventuale suddivisione in lotti;
 - 3) la planivolumetria degli edifici previsti;
 - 4) la sistemazione degli spazi esterni;

- 5) le opere di urbanizzazione;
 - 6) gli elementi costruttivi di riferimento: forma e distribuzione dei fori, pendenze delle falde, tipologia del tetto, posizioni e materiali degli sporti, materiali e colori;
 - b. la relazione tecnico-descrittiva;
 - c. i dati tecnico-urbanistici degli interventi, riferiti agli strumenti di pianificazione in vigore;
 - d. uno schema di convenzione che definisca:
 - 1) l'assunzione, a carico del proprietario o delle ditte lottizzanti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria nonché, ove richiesta dal comune, la cessione gratuita delle aree necessarie a dette opere;
 - 2) i termini, non superiori ai dieci anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui al numero 1) della presente lettera;
 - 3) garanzie finanziarie e cauzioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
3. Si precisa inoltre che in casi di inottemperanza agli obblighi contenuti nella convenzione di lottizzazione, il Comune incamera la cauzione, ferma restando la possibilità per le parti di addivenire ad una riformulazione della convenzione.
4. Ove uno stesso piano di lottizzazione comprenda aree dislocate nel territorio di più comuni, l'autorizzazione prevista dal comma 1 deve essere richiesta a ciascuno dei comuni interessati, ognuno dei quali la rilascia per la parte di propria competenza, sulla base di un'unica convenzione che ripartisce tra essi gli oneri e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Titolo IV: CONTROLLO E VIGILANZA

CAPO I: PROCEDIMENTI ISTRUTTORI E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 12: Procedimento per il rilascio della concessione

1. Il procedimento istruttorio per il rilascio della concessione inizia con il controllo, se richiesto dall'interessato, della completezza della documentazione prescritta da parte del servizio tecnico comunale al momento dell'accettazione e decorre dalla data di acquisizione dell'istanza al protocollo comunale.

2. Il responsabile del servizio procede quindi all'istruttoria di merito secondo l'ordine cronologico di presentazione delle istanze, iniziando dalla verifica della completezza degli elaborati, per i quali può richiedere l'integrazione documentale.

3. Entro sessanta giorni, decorrenti dalla data di protocollo della domanda o, in caso di richiesta di documentazione integrativa, dalla data del ricevimento di tale documentazione, il sindaco si pronuncia sulla domanda di concessione, sentita la commissione edilizia. Il provvedimento conseguente può consistere nel rilascio o diniego della concessione, fermo restando gli obblighi in ordine agli oneri concessori dovuti. Scaduto infruttuosamente il termine di cui sopra la concessione si intende sospesa o rifiutata.

Art. 13: Procedimento di accettazione e verifica della denuncia d'inizio attività

1. Le procedure istruttorie relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio della d.i.a. consistono nell'accertamento della completezza della documentazione prescritta e nell'accertamento della sussistenza delle condizioni per cui l'intervento è ammissibile con la d.i.a., dell'esistenza dei pareri e nulla osta di altri uffici eventualmente necessari, della rispondenza delle opere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali nonché delle norme in materia di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

2. Nei casi in cui l'accertamento del servizio tecnico comunale abbia esito negativo il sindaco comunica all'interessato il divieto a dare corso ai lavori, con salvezza di accertamenti dopo l'utile inizio dei lavori che, se negativi, produrranno la disposizione di sospensione dei lavori.

3. Ove nei termini minimi previsti dalla d.i.a. non pervenga alcuna richiesta di integrazione o di chiarimenti, l'interessato può procedere utilmente all'inizio dei lavori; diversamente, tale inizio può avvenire solo dopo avere fornito, con esito positivo, la documentazione integrativa richiesta.

Art. 14: Procedimento per il rilascio dell'autorizzazione

1. Entro sessanta giorni dalla data di protocollo della domanda il sindaco si pronuncia sulla domanda di autorizzazione. Il provvedimento conseguente può consistere nel rilascio o diniego della medesima. Scaduto infruttuosamente il termine di cui sopra l'autorizzazione si intende rifiutata.

2. Il parere della commissione edilizia è richiesto unicamente per il rilascio di autorizzazioni ai fini di tutela del paesaggio, di competenza del sindaco.

Art. 15: Registro degli atti autorizzativi delle attività edilizie

1. Al fine di avere un quadro conoscitivo completo delle attività edilizie legittimamente autorizzate e dello stato di manutenzione del patrimonio edilizio ricadente in ambito comunale, gli estremi e i dati tecnici più significativi di tutti i relativi atti autorizzativi vanno riportati, separatamente per concessioni, d.i.a. e autorizzazioni, in appositi registri di libera consultazione.

2. Per le nuove costruzioni e l'ampliamento di edifici residenziali esistenti che comportano aumento delle unità abitative, il Comune tiene inoltre un registro supplementare in cui vanno annotati i titoli edilizi della residenza, che, in base alla destinazione d'uso, possono essere di due tipi, ai sensi dell'art. 18 sexies della L.P. 22/1991:

- a. residenza ordinaria;
- b. residenza per il tempo libero e vacanze.

CAPO II: CARATTERISTICHE FORMALI DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI

Art. 16: Caratteristiche formali della concessione

1. La concessione viene rilasciata alla conclusione della fase istruttoria previo pagamento degli oneri concessori quando dovuti e dei diritti di segreteria nella misura stabilita con provvedimento della giunta comunale.

2. L'atto della concessione a edificare contiene le seguenti indicazioni:

- a. il numero progressivo di protocollo delle concessioni rilasciate per ciascun anno;
- b. la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale o partita IVA del titolare;
- c. l'indicazione sintetica delle opere, la destinazione d'uso prevista, gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
- d. gli estremi dei pareri e nulla osta di altri uffici del Comune, della commissione edilizia, di altri uffici o enti esterni, ove prescritti;
- e. l'indicazione sintetica delle norme urbanistiche legittimanti l'intervento;
- f. le eventuali prescrizioni costruttive;
- g. il calcolo analitico degli oneri concessori;
- h. i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, a pena di decadenza della concessione, che non possono essere superiori a uno e tre anni dalla data del rilascio;
- i. gli obblighi da assolversi da parte del titolare in ordine ai seguenti adempimenti:
 - 1) comunicazione dell'inizio dei lavori, delle generalità complete di codice fiscale, dei soggetti tecnici abilitati incaricati della direzione dei lavori;
 - 2) apposizione, in modo visibile e leggibile, in cantiere, di una tabella con gli estremi della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici;
 - 3) conservazione in cantiere di copia della concessione e del progetto grafico allegato;
 - 4) comunicazione, entro il termine utile per il compimento dell'intervento permesso, della data di fine lavori, sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

3. Alla concessione viene allegata una copia della documentazione progettuale debitamente vistata dal Comune.

4. Ove nel corso dell'esecuzione delle opere muti il titolare della concessione, ne dovrà essere data immediata notizia al Comune ai fini della conseguente voltura della concessione medesima.

Art. 17: Caratteristiche formali della denuncia d'inizio attività

1. Costituisce denuncia d'inizio attività la copia della denuncia da cui risulti la data di ricevimento della stessa da parte del Comune ed il parere favorevole sull'intervento nel caso che questo riguardi immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, da acquisire preventivamente.

2. La presentazione della d.i.a. è subordinata al pagamento dei diritti di segreteria e, quando dovuti, degli oneri di urbanizzazione.

Art. 18: Caratteristiche formali dell'autorizzazione

1. L'atto dell'autorizzazione comprende:
 - a. la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale o partita IVA del titolare;
 - b. l'indicazione sintetica delle opere e gli estremi catastali dell'immobile oggetto d'intervento;
 - c. eventuali prescrizioni e pareri;
 - d. le norme legittimanti l'intervento.
2. All'autorizzazione viene allegata una copia dell'eventuale documentazione progettuale debitamente vistata dal Comune.
3. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento dei diritti di segreteria.

CAPO III: ADEMPIMENTI NELLA FASE ATTUATIVA DEGLI INTERVENTI

Art. 19: Comunicazione d'inizio lavori

1. Il soggetto titolare dell'atto autorizzativo deve dare comunicazione al Comune della data di inizio dei lavori prima di iniziarli. La comunicazione va sottoscritta anche dal tecnico abilitato incaricato della direzione dei lavori e dall'eventuale impresa costruttrice.
2. Per inizio dei lavori di costruzione di edifici in genere, s'intende la realizzazione di consistenti opere autorizzate quali ad esempio scavi o murature e non la semplice predisposizione degli apprestamenti di cantiere quali recinzioni e posa della baracca. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.
3. Le imprese costruttrici devono allegare alla comunicazione d'inizio lavori i seguenti documenti:
 - a. dichiarazione relativa all'organico medio annuo distinto per qualifica;
 - b. dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentativa, applicato ai lavoratori dipendenti;
 - c. certificato di regolarità contributiva ai sensi dell'art. 3, comma 8, punto b), b-bis) e b-ter) del D.Lgs. 14.08.1996, n. 494 e s.m. (tale certificato può essere rilasciato oltre che dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza anche dalle Casse Edili), ovvero un documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.) fatti salvi i casi previsti dalla vigente legislazione (lavoratori autonomi).
4. Per le nuove costruzioni, prima dell'inizio dei lavori, deve essere effettuato un sopralluogo con i tecnici comunali per la verifica sul terreno dei punti fissi planimetrici e altimetrici e degli allineamenti tramite picchettazione.

Art. 20: Responsabilità e sicurezza

1. Il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento, il direttore dei lavori e il costruttore sono responsabili dell'andamento dei lavori e della conformità delle opere al progetto autorizzato e alle previste tipologie edilizie.
2. Gli stessi debbono porre in essere tutti gli accorgimenti per assicurare l'incolumità e le condizioni igieniche delle maestranze ai sensi delle norme prescritte dai D.Lgs. 626/1994 e 494/1996 e dalla legge 46/1990 relativamente alle norme di sicurezza, richiamate al capo V della Parte II del D.P.R. 380/2001.
3. I cantieri vanno recintati e tenuti sgombri da materiali pericolosi e dannosi per la salubrità dell'ambiente di lavoro, con piena responsabilità dell'appaltatore. Le recinzioni devono essere solide e di altezza non inferiore a 2 m e comunque idonee a garantire l'incolumità delle persone e delle cose che ricadono nelle adiacenze, adottando le varie forme di segnaletica prescritta.
4. Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica o la temporanea interruzione stradale, il titolare della concessione o della d.i.a., oppure il costruttore devono ottenere

l'autorizzazione per l'occupazione del suolo ai sensi di quanto prescritto dal regolamento comunale sull'occupazione di suolo pubblico e dalla normativa vigente.

5. Nel caso di demolizioni, i materiali di risulta debbono essere allontanati e, previa bagnatura, condotti a pubblica discarica autorizzata. Ove le demolizioni riguardino aree urbanizzate o adiacenti a spazi pubblici, le zone di cantiere vanno protette con idonee schermature per evitare la dispersione di polveri all'esterno.

6. Nel corso d'eventuali sospensioni dei lavori, il cantiere deve conservare le condizioni di sicurezza e d'igiene all'interno e lungo il perimetro di recinzione dello stesso prescritte dalle norme in materia.

7. Sono vietati depositi o accatastamenti di materiali, anche temporanei, su suolo pubblico, se non specificamente autorizzati dal Comune.

8. Gli spazi pubblici adiacenti al cantiere vanno tenuti, per tutta la durata dei lavori, costantemente puliti.

9. È vietato buttare da ponteggi di servizio e da ambienti interni al cantiere su spazi d'uso collettivo materiali di ogni genere.

Art. 21: Rinvenimenti

1. Se nel corso dei lavori di scavo o di demolizione si rinvenissero materiali o tracce di opere, che possono far ritenere trattarsi di cose d'interesse storico, artistico e archeologico, il direttore dei lavori e il titolare della concessione devono far sospendere i lavori senza alterare lo stato dei luoghi e dare immediata comunicazione al Comune che informa le competenti soprintendenze, cui competono il rilascio di nulla osta sul prosieguo ovvero le determinazioni sugli adempimenti necessari per il compimento delle opere.

CAPO IV: ADEMPIMENTI NELLA FASE CONCLUSIVA DEI LAVORI

Art. 22: Comunicazione di fine lavori

1. Per ultimazione dei lavori s'intende:

- a. per gli interventi autorizzati con concessione, l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle opere;
- b. per gli interventi eseguiti a seguito di d.i.a., l'esecuzione di tutte le opere autorizzate o denunciate;
- c. per le opere infrastrutturali, il collaudo delle opere e il verbale di ultimazione senza prescrizioni, sottoscritto dal committente, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, che consentano la dichiarazione, da parte dell'ente competente, della piena utilizzazione dell'opera.

2. Al compimento dei lavori, il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento edilizio deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione.

Art. 23: Collaudi

1. Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio della concessione, prima della richiesta di agibilità il concessionario, a mezzo di tecnici abilitati, provvede:

- a. al collaudo statico per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;
- b. al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione, negli altri casi di interventi edilizi autorizzati con d.i.a.;

- c. alle dichiarazioni di conformità per quanto attiene alla sicurezza degli impianti.

CAPO V: VIGILANZA SUGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI

Art. 24: Esercizio dei poteri di vigilanza

1. Il Comune esercita il controllo su tutte le attività edilizie e sulle azioni di trasformazione del territorio comunale, comportanti atti autorizzativi espliciti, impliciti e ad essi assimilati, attraverso i propri uffici all'uopo delegati e abilitati all'accesso sui cantieri.

2. I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.

3. Le verifiche vanno effettuate per constatare:

- a. la tenuta in cantiere dell'atto autorizzativo edilizio dell'intervento e degli allegati grafici di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori, l'installazione a norma della tabella indicante il numero del permesso e i nominativi del titolare, del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore dei lavori;
- b. l'esecuzione delle opere in conformità del progetto grafico allegato al permesso di costruire e le eventuali difformità.

4. Se la verifica ha esito negativo, il responsabile del servizio tecnico comunale adotterà, ove ravvisi difformità, in rapporto alla natura e all'entità delle difformità, i provvedimenti consequenziali di competenza, a cominciare dalla sospensione dei lavori; ove le difformità riguardino l'esecuzione di opere, manufatti o impianti il cui controllo compete ad altri enti ed uffici, il responsabile provvede ad informarli.

5. Nell'ipotesi di opere realizzate in difformità al progetto assentito o in mancanza di atti autorizzativi, ovvero in presenza di opere comunque illegittime, il responsabile del servizio tecnico ne dà comunicazione al segretario comunale che informa l'autorità giudiziaria ai sensi di legge.

6. Per il frazionamento di terreni in lotti, seguiti o meno da vendita, se non derivante da divisione successoria, ove prefigurante la fattispecie di lottizzazione abusiva, si applicano le disposizioni di legge indicanti le relative sanzioni amministrative, civili e penali.

7. Il sindaco può deferire ai rispettivi ordini o collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti che di direttori lavori o collaudatori, o per opera diretta o per negligenza od omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità alle norme vigenti o al progetto approvato.

CAPO VI: COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 25: Funzioni della commissione edilizia

1. Il Comune intende avvalersi, nel governo delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, di una commissione edilizia comunale.

2. La commissione edilizia è l'organismo consultivo del Comune in materia edilizia e urbanistica. Il parere della commissione edilizia ha efficacia consultiva.

Art. 26: Attribuzioni della commissione edilizia

1. Il parere della commissione edilizia è dovuto per:

- a. i progetti comportanti il rilascio delle concessioni;
- b. gli atti di annullamento delle concessioni edilizie, se esplicitamente richiesto dal responsabile del servizio tecnico comunale;

- c. i progetti di opere pubbliche o d'interesse pubblico;
 - d. i piani attuativi, i piani guida e le richieste di lottizzazione;
 - e. le richieste di autorizzazione paesaggistica di competenza del sindaco;
 - f. gli strumenti urbanistici generali, di settore e attuativi nonché delle loro varianti;
 - g. eventuali interpretazioni delle norme del presente R.E., delle N.A. del P.R.G. e dei regolamenti attuativi di piani urbanistici esecutivi e di riqualificazione urbano-ambientale.
 - h. Pareri preventivi
 - i. Campionatura colori per le opere di tinteggiatura
2. Il parere della commissione edilizia non è invece dovuto per le denunce d'inizio attività.

Art. 27: Composizione della commissione edilizia

1. La commissione edilizia ha la seguente composizione:
 - a. il sindaco, o un assessore da lui delegato, con funzione di presidente;
 - b. due consiglieri comunali, di cui uno rappresentante la minoranza;
 - c. un ingegnere o un architetto o un laureato in urbanistica scelto fra gli iscritti all'albo degli esperti in urbanistica e tutela del paesaggio di cui all'art. 12 della L.P. 22/1991 e s.m.i.;
 - d. un tecnico diplomato o un architetto o un ingegnere;
 - e. il comandante locale dei Vigili del Fuoco;
 - f. un esperto in problemi di turismo (sentita l'Azienda per il turismo Valle di Non).
2. Alle riunioni della stessa partecipano, quali membri consultivi, senza diritto di voto, il responsabile del servizio tecnico comunale, l'assistente tecnico ed eventuali esperti su temi specialistici, se convocati, di volta in volta, singolarmente o congiuntamente.
3. Svolge funzioni di segretario della commissione edilizia il segretario comunale, che cura la redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia.
4. L'esperto di cui al comma 1, lettera c, può assumere, nell'ambito del territorio del comune della cui commissione edilizia fa parte, solamente incarichi di pianificazione urbanistica e di progettazione di opere e impianti pubblici.
5. I membri della commissione edilizia restano in carica per la durata del consiglio comunale e fino all'insediamento del nuovo consiglio comunale o del commissario straordinario, in caso di scioglimento del consiglio. Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive e decadono dopo tre assenze consecutive non giustificate. L'esperto non può essere riconfermato.

Art. 28: Modalità di funzionamento della commissione edilizia

1. La commissione edilizia, previa convocazione del suo presidente da comunicare almeno tre giorni prima di ogni seduta, si riunisce presso la sede del Comune per l'esame e l'espressione di pareri sulle istanze di concessione istruite dall'ufficio tecnico comunale, nonché sugli atti di natura edilizia e urbanistica rientranti nelle sue competenze.
2. Il servizio tecnico comunale cura le convocazioni della commissione disposte dal presidente, l'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della C.E.C. in ordine cronologico, la trasmissione dei pareri della commissione ad altri uffici comunali ed enti e uffici esterni che abbiano richiesto pareri su atti programmatici in materie di competenza della commissione, la trasmissione di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della C.E.C.
3. Per la validità delle riunioni della C.E.C. è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti, comunque dovrà essere presente sempre almeno uno dei tecnici indicati ai punti c) e d). In caso di assenza motivata dell'esperto in urbanistica e tutela del paesaggio, il suo parere sui progetti in discussione dovrà essere acquisito, se possibile, preventivamente alla seduta della C.E.C. Le riunioni sono preventivamente concordate di norma con cadenza temporale regolare.

4. L'esame dei progetti è preceduto da una sintetica illustrazione del responsabile del servizio tecnico comunale o dell'assistente tecnico, sulla scorta delle relazioni istruttorie.

5. L'espressione del parere viene assunta a maggioranza dei presenti, con prevalenza, in caso di parità, di quello del presidente.

6. Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della C.E.C. che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative; gli autori dei progetti possono, su richiesta loro o della commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.

Per l'obbligo di astensione alla formulazione di pareri su progetti valgono gli stessi indirizzi previsti per l'obbligo di astensione dei Consiglieri comunali.

7. Per progetti edilizi e urbanistici di particolare complessità e rilevanza, la commissione può avvalersi della consulenza degli esperti di cui al precedente art. 27, comma 2.

8. Il compenso dei membri componenti la C.E.C., per ogni seduta, è commisurato al gettone di presenza dei consiglieri comunali.

CAPO VII: TRASPARENZA E PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

Art. 29: Contenuti

1. Il procedimento istruttorio e il rilascio degli atti autorizzativi delle attività edilizie vanno improntati alla più assoluta trasparenza, alla semplificazione delle procedure, alla pubblicità degli atti nel rispetto delle norme vigenti, consentendo l'accessibilità agli stessi.

2. Gli atti autorizzativi relativi a concessioni e denunce d'inizio attività esecutive sono resi pubblici mediante l'affissione all'albo pretorio comunale mensilmente per quindici giorni, in modo che risulti facilmente intelligibile il nominativo del titolare, l'oggetto e il luogo dell'intervento. L'affissione non fa decorrere il termine per eventuali impugnative del provvedimento da parte di terzi.

3. Il registro su cui vanno trascritti, con criteri progressivi, gli estremi degli atti autorizzativi delle attività edilizie e la cartografia del territorio comunale aggiornata con gli interventi concessi, sono accessibili alla pubblica consultazione.

4. Parimenti gli elementi conoscitivi del predetto registro degli atti autorizzativi concessi e della cartografia aggiornata, potranno essere consultabili con strumentazione pc o via internet, se disponibili.

Titolo V: REQUISITI DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

CAPO I: QUALITÀ DELL'AMBIENTE URBANO E NATURALISTICO

Art. 30: Finalità e obiettivi

1. Le attività edilizie disciplinate dal presente regolamento edilizio sono finalizzate, nell'ambito della strumentazione urbanistica e ambientale del territorio, al conseguimento di obiettivi di riqualificazione dell'ambiente urbano costruito e di quello di nuova edificazione nella salvaguardia del contesto naturalistico, attraverso coerenti azioni di tutela dei valori storico-artistici dell'edificato consolidato, di ricerca della qualità dell'edilizia, della salvaguardia delle risorse ambientali, del perseguimento di modelli di sviluppo compatibili con le componenti dell'ecosistema.

Art. 31: Requisiti di qualità urbanistico-edilizia

1. Gli interventi attuativi connessi a nuove urbanizzazioni, ad opere di riqualificazione e recupero urbano, di ristrutturazione urbanistica, vanno progettati e realizzati secondo criteri di integrazione con le preesistenze di contesto, in modo che l'intera area, formata sia da quella interessata direttamente dall'intervento che da quella d'influenza del contesto urbano o territoriale, consegua una nuova o rinnovata qualità dal punto di vista formale, funzionale, infrastrutturale, ambientale e di relazioni.

2. Per contesto urbano degli interventi da considerare s'intende l'insieme dei volumi e degli spazi privati e pubblici che, per stratificazione temporale, caratteristiche formali e tipologiche, destinazioni d'uso ed attività prevalenti, presentano caratteri di organicità e di omogeneità, nel caso in cui tali contesti omogenei, non risultano già preventivamente definiti, attraverso aree individuate per progetti urbani d'intervento unitari, dagli strumenti urbanistici comunali.

3. Per qualità urbanistico-edilizia degli interventi va inteso l'equilibrato rapporto tra volumi edificati e spazi liberi, la ricchezza morfologica e il criterio distributivo delle costruzioni, il livello d'integrazione tra residenze, attrezzature e servizi, le urbanizzazioni graduate in modo che risultino ben dotate e funzionalmente ripartite le funzioni della mobilità veicolare e pedonale oltre a quella dei parcheggi, l'organizzazione delle attrezzature del verde e del tempo libero, la presenza di luoghi centrali per armonici rapporti di relazioni sociali, l'integrazione delle funzioni urbane con le aree di contesto, la valorizzazione delle emergenze architettoniche storiche artistiche e delle singolarità ambientali.

4. Sono fondamentali, nella progettazione degli interventi ai fini della loro qualità urbanistico-edilizia, l'organizzazione spaziale e distributiva dei volumi edilizi e la configurazione degli stessi in relazione alle aree sistemate o destinate a urbanizzazioni pubbliche e di uso pubblico, con particolare riferimento:

- a. alla cura da osservare nella sistemazione superficiale delle aree di pertinenza degli edifici, destinabili a parcheggi privati, a verde o spazi pedonali, in rapporto alle esigenze funzionali e alle qualità formali del contesto urbano;
- b. agli effetti prospettici e cromatici che gli interventi edilizi producono sui fronti edificati prospicienti spazi pubblici e di interesse pubblico;
- c. alla razionalità degli accessi rispetto al ruolo delle strade e degli spazi pubblici prospicienti, senza compromettere il sistema di viabilità veicolare e pedonale;
- d. alla cura degli aspetti formali e delle modalità costruttive delle opere di recinzione, delle facciate, dei cortili, delle coperture e degli elementi di finitura delle costruzioni;
- e. all'arredo delle strade, con riferimento alle tipologie e ai materiali della pavimentazione e alle caratteristiche degli impianti a rete da ubicare comunque in sottosuolo, alla sistemazione della segnaletica e degli spazi di affissione, alla toponomastica, ai percorsi per il superamento delle barriere architettoniche, alla sistemazione degli spazi di parcheggio, ai sistemi costruttivi di opere e

di impianti di rilievo urbano e di interesse comune per la fruizione ottimale degli stessi da parte della comunità dei cittadini.

5. Le caratteristiche tecniche, tipologiche e prestazionali da utilizzare per le diverse zone urbane sono relative a:

- a. tipologie delle sedi stradali in rapporto alla loro graduazione funzionale di traffico veicolare, pedonale, misto, ciclabile;
- b. dimensione dei marciapiedi in rapporto alle larghezze stradali;
- c. sistemi e materiali di pavimentazione per strade, isole spartitraffico, piazze, porticati di uso pubblico, gradinate, rampe e marciapiedi;
- d. tipologie e materiali per chiusini, caditoie, segnaletica, recinzioni, cancellate;
- e. caratteristiche e materiali di manufatti per l'arredo urbano, quali panchine, tettoie, gazebi, mostre, edicole, pali e mensole per l'illuminazione ecc.;
- f. caratteristiche tipologiche degli infissi, delle ringhiere, dei manti di copertura, delle vetrine e delle insegne dei negozi, delle canne fumarie e dei comignoli;
- g. indicazioni dei cromatismi delle facciate delle cortine di edifici dei luoghi centrali e dei percorsi urbani più significativi;
- h. caratteristiche tipologiche e prestazionali di altri elementi che incidono sulla morfologia urbana.

6. L'inserimento nel contesto urbano di strumenti che sono il risultato dell'avanzamento tecnologico, come la collocazione di antenne paraboliche, cartelli pubblicitari, targhe ed insegne e segnaletica turistica, i quali si aggiungono a quelli già presenti e non sempre perfettamente integrati, necessita di apposita autorizzazione del Comune.

7. Le aree di parcheggio pubblico, di uso pubblico e pertinenziali, nel rispetto delle norme urbanistiche di P.R.G. oltre alle norme prescritte dal codice della strada e a quelle di sicurezza, possono essere del tipo in superficie o del tipo in sottosuolo; i parcheggi in superficie vanno sistemati con accessi e uscite in modo che non compromettano la regolarità del traffico veicolare e pedonale delle strade e degli spazi pubblici adiacenti, vanno inseriti nell'ambiente urbano di contesto, utilizzando tipologie costruttive e materiali per recinzioni, pavimentazioni, cordonate; i parcheggi da realizzarsi nel sottosuolo devono avere altezza netta pari a m 2,40, i varchi di accesso e di uscita vanno sistemati in modo compatibile con il regolare svolgimento del traffico veicolare e pedonale sulla viabilità e spazi pubblici al contorno.

8. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli adempimenti previsti riguardano sia l'organizzazione spaziale e distributiva dei volumi edilizi, sia la configurazione delle opere infrastrutturali, da operare, comunque, in modo da rifunzionalizzare organicamente la nuova trama urbana senza alterarne le preesistenze significative, relativamente ai valori architettonici e ambientali, all'organizzazione plano-volumetrica e urbanizzativa del contesto interessato dagli stessi interventi.

9. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove consentiti dagli strumenti urbanistici, è necessario avere cura di ripristinare gli allineamenti delle facciate prospicienti gli spazi pubblici, con corpi a sbalzo di aggetto non superiori a quelli medi esistenti su tali spazi, di attenersi alle tipologie edilizie significative del contesto urbano di appartenenza, di uniformare o migliorare le caratteristiche formali dei fronti stradali interessati, anche riguardo il profilo altimetrico e l'uso dei materiali per i paramenti a vista.

10. Per gli interventi di recupero e riqualificazione, riguardanti complessi edilizi ricadenti o meno in aree o zone di recupero, ma ubicati in aree di particolare pregio storico-artistico o paesaggistico-ambientale, all'uopo individuate e disciplinate dagli strumenti urbanistici, vanno rigorosamente conservate le caratteristiche morfologiche, architettoniche, tipologiche e costruttive, senza alterazione degli allineamenti dei fronti edificati, delle facciate, delle coperture, dei particolari costruttivi e degli elementi di valore ambientale, sia costruito che naturalistico, ovunque le preesistenze siano meritevoli di tutela.

Art. 32: Requisiti di qualità dell'ambiente naturalistico

1. L'ambiente naturalistico è rappresentato dalle aree non edificate del territorio comunale esterne al centro abitato e da quelle urbane sistemate o destinate a parchi urbani, a verde pubblico, a giardini pubblici, all'arredo a verde di spazi pubblici e di uso pubblico, per quanto attiene alla morfologia del suolo, alla geologia e idrogeologia del sottosuolo, alla irregimentazione delle acque, al sistema dei corsi e degli specchi d'acqua naturali, alla vegetazione e relativo habitat biologico, alla flora e alla fauna dei siti; esso costituisce risorsa essenziale del territorio comunale.

2. Le aree naturali, intese come quelle inedificate e non modificate da significative alterazioni antropiche del suolo, vanno tutelate con idonei interventi conservativi o di riqualificazione geomorfologia, di soppressione di azioni e fattori inquinanti senza alterazione delle tipicità floro-faunistiche delle caratteristiche geopedologiche, delle emergenze ambientali e della qualità paesistica.

3. Gli interventi esterni al centro edificato riguardano:

- a. l'equilibrio geologico e idrogeologico del territorio, che va assicurato, previa conoscenza dello stato del sottosuolo a mezzo di saggi geognostici, con azioni sistematiche di consolidamento secondo modalità approvate dalle competenti autorità di bacino, intese a conservare o ripristinare la stabilità delle masse rocciose senza alterazione delle falde, delle sorgenti naturali e dell'humus superficiale vitale per la flora tipica dei luoghi;
- b. le condizioni di stabilità del suolo, che vanno garantite per le masse terrose superficiali destinate a coltivazione o interessate da manufatti artificiali, attraverso interventi che non alterino il paesaggio agrario e la pedologia dei siti, con accumuli di materiali impropri o discariche, e prevengano frane, scoscendimenti, formazioni di piani di scivolamento di masse geologiche, depressioni e fenomeni d'instabilità;
- c. l'irregimentazione delle acque superficiali, che va assicurata in modo da conservare la capacità drenante naturale dei terreni e della loro sistemazione a terrazzamenti nei tratti scoscesi collinari e montani, da garantire, con adeguata manutenzione, il libero deflusso negli alvei naturali dei corsi d'acqua perenni o torrentizi per tutto il loro percorso dalle sorgenti alle foci o ai coni di deiezione, e tutelare in modo permanente la sicurezza e l'incolumità di beni, persone e cose;
- d. il sistema agro-silvo-pastorale del territorio, che costituisce, nel suo insieme, bene di valenza ambientale da salvaguardare sia dal punto di vista dei valori naturalistici che sotto l'aspetto della valorizzazione dei presidi socio-economici presenti sul territorio;
- e. le emergenze ambientali naturalistiche, ove ricadenti in aree-parco nazionali e regionali, in riserve naturali protette o in piani paesistici territoriali se all'uopo individuate dal P.R.G., che vanno tutelate con azioni e interventi di mera conservazione dello stato naturale dei siti, utilizzabili per attività agricole e culturali compatibili;
- f. il sistema infrastrutturale di nuova formazione o di profonda ristrutturazione di quello esistente, di qualunque natura e tipologia, che va previsto e realizzato senza provocare grave alterazione del valore paesistico dei siti interessati dalle opere.

4. Gli interventi riguardanti il centro urbano riguardano:

- a. i parchi e i giardini esistenti, pubblici e di uso pubblico, ricadenti o meno nel centro abitato, che vanno conservati nella loro integrità formale con interventi di manutenzione tale da mantenere inalterato il grado di godimento derivante al visitatore per le immagini spettacolari apprezzabili sia all'interno che dall'esterno di tali complessi di verde costruito e naturalistico;
- b. i parchi e i giardini di nuovo impianto, da realizzarsi sia nelle aree urbane di nuova urbanizzazione che nelle zone di riqualificazione urbana, che vanno strutturati secondo un disegno unitario degli spazi destinati a verde e organizzati in modo che risultino di comodo accesso e funzionali con la gradevolezza dell'ambiente da parte dell'utenza;
- c. l'arredo a verde degli spazi pubblici, che va effettuato con alberature di essenze preferibilmente sempre verdi di medio e alto fusto opportunamente distanziate e allineate in relazione alla larghezza degli spazi disponibili e alla dimensione potenziale delle fronde degli alberi, posti a dimora lasciando al contorno del fusto aree a terreno naturale di lato o diametro non inferiore a un

- metro; le aiuole vanno sistemate a prato con cespugli e giochi floreali, contornati da cordonature in pietra o protette da recinzioni basse in legno o ferro lavorato;
- d. la sistemazione superficiale delle strade, che deve consentire il regolare deflusso e raccolta delle acque meteoriche.

CAPO II: QUALITÀ ARCHITETTONICA

Art. 33: Requisiti di qualità architettonica

1. Il regolamento edilizio comunale regola le modalità costruttive degli edifici con particolare riferimento al rispetto delle normative tecnico-estetiche, ossia dei requisiti di qualità architettonica.
2. Per qualità architettonica di opere di nuova edilizia o di ricostruzioni e di manufatti costruiti in generale, s'intendono le caratteristiche formali e distributive, la particolare articolazione tra spazi pieni e vuoti, gli effetti prospettici e visivi dei paramenti esterni, la sapiente composizione dei sistemi e dei particolari costruttivi prescelti, il corretto inserimento nell'ambiente urbano e naturalistico di contesto.
3. Per gli interventi di riqualificazione e di ristrutturazione di edilizia esistente, la qualità architettonica consiste nel recupero formale, strutturale, costruttivo e distributivo delle caratteristiche originarie dei manufatti che debbono conservare al meglio i caratteri e l'impianto edilizio tipici dell'epoca di costruzione, mentre per gli interventi su beni sottoposti a vincolo, la loro qualità s'identifica nell'utilizzo delle più idonee tecniche del recupero o restauro.

Art. 34: Elementi significativi della qualità architettonica

1. Ai fini della verifica della qualità architettonica dei manufatti oggetto d'interventi edilizi, gli elementi più significativi da considerare nei progetti allegati alle istanze di concessione sono le viste prospettiche dei manufatti nel contesto dell'ambiente urbano o naturalistico di riferimento, le facciate, le coperture, la sistemazione degli spazi interni, gli effetti cromatici dei paramenti a vista, le opere e i materiali di finitura, il posizionamento degli impianti esterni e dei volumi tecnici e quant'altro necessario per la più compiuta rappresentazione delle caratteristiche architettoniche delle opere.

Art. 35: La qualità architettonica delle facciate

1. Le facciate degli edifici, per il loro impatto visivo diretto sugli spazi circostanti con riflessi sulla più complessiva qualità dell'ambiente urbano, vanno curate in modo particolare ai fini degli aspetti architettonici; ciò vale per la configurazione dei paramenti esterni, per la dislocazione di finestre, balconi, rientranze e aggetti, per il numero di piani, per eventuali elementi decorativi e particolari costruttivi, per gli elementi e i materiali di finitura a vista e per i colori che si vanno a prevedere.
2. Gli sbalzi dei balconi non possono superare m 1,20 se sovrastanti piazze o spazi pubblici aperti, e dovranno essere posti ad almeno m 4.50 dal piano stradale (riducibili a 3 metri se sovrastanti marciapiedi).
3. Ove i piani terra siano sistemati in tutto o in parte, a porticati aperti, questi debbono avere un'altezza utile all'intradosso, non inferiore a m 3,00.
4. Per le tende, l'altezza minima è di m 2.20 dal marciapiede e la sporgenza massima deve essere arretrata almeno di cm 50 dal ciglio strada; lungo le strade di ampiezza ridotta e prive di marciapiedi, quando costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità, le tende sono vietate.
5. Non sono consentite, per decoro dell'ambiente urbano, canne fumarie e di ventilazione, sistemazioni di tubazioni fecali, idriche e di alimentazioni del gas metano, all'esterno delle facciate prospicienti strade e spazi pubblici; quando tali impianti non possono essere sistemati in cavedii

ventilati, questi vanno sistemati o su pareti di cortili interni, o, in mancanza, su pareti non visibili da spazi pubblici.

6. Le antenne di qualsiasi tipo, non producenti inquinamento elettromagnetico pericoloso, vanno sistemate esclusivamente in copertura degli edifici.

7. Per i paramenti di facciata, gli interventi inerenti le tipologie e i materiali di rivestimento consentiti sono rispettivamente:

- a. per i fabbricati di pregio architettonico e ambientale: la manutenzione e il ripristino delle facciate, degli elementi di decoro, delle cornici, dei marcapiani, dei fregi dei portali e di tutti gli elementi decorativi caratteristici degli edifici va operata con tecniche di natura conservativa delle caratteristiche architettoniche esistenti, con l'uso di malta idraulica e modesta aggiunta di cemento, stucchi con polvere di marmo, il restauro degli elementi lapidei e degli infissi;
- b. per il rifacimento di intonaci e degli elementi di facciate, nonché per le trasformazioni parziali o totali delle facciate di edilizia recente, le tecniche costruttive e le caratteristiche dei materiali da utilizzare devono essere tali da risultare migliorative e non stravolgenti la qualità edilizia e architettonica dell'edificato e dell'ambiente urbano di contesto;
- c. per i nuovi fabbricati l'utilizzo di tecniche e di materiali costituenti le facciate devono essere tali da conseguire l'effetto di evidenziare le qualità spaziali e l'articolazione planovolumetrica dell'opera edilizia nel contesto urbano di nuova formazione.

8. Per le tinte da darsi alle facciate dei fabbricati si dovrà chiedere l'autorizzazione al servizio tecnico comunale, presentando regolare istanza accompagnata dal campione delle tinte da impiegarsi; che verrà valutata dalla Commissione edilizia comunale; qualora le tinte dei prospetti e dei muri di cinta presentino un aspetto non corrispondente al pubblico decoro, il sindaco può ordinare una nuova coloritura fissando un congruo termine per l'esecuzione.

9. Il restauro di dipinti figurativi ed ornamentali di qualunque genere è soggetto ad autorizzazione della Soprintendenza per i beni culturali, alla quale dovranno all'uopo presentarsi i relativi progetti e bozzetti.

CAPO III: QUALITÀ EDILIZIA

Art. 36: Definizione

1. Per qualità edilizia s'intende la razionale e funzionale composizione e organizzazione dei volumi, degli spazi, delle superfici e degli impianti di un manufatto, che consenta l'uso e lo svolgimento ottimale di tutte le attività cui esso è destinato, in condizioni di sicurezza, d'igiene e di comfort, con ogni possibile minimizzazione dei consumi di energia e dei fattori inquinanti, al fine di realizzare un organismo compiuto per un elevato soddisfacimento delle esigenze dell'uomo.

2. A tale criterio di qualità edilizia vanno improntate tutte le costruzioni, sia quelle destinate ad abitazioni, che quelle per usi direzionali, produttivi e per i servizi comuni in generale.

Art. 37: Requisiti di qualità dell'edilizia residenziale

1. Per la nuova edilizia, gli ambienti destinati ad abitazioni variano per dimensioni in rapporto agli utenti e all'uso secondo i seguenti parametri costituenti sia requisiti igienico-sanitari, sia di qualità edilizia:

- a. l'alloggio, anche se monostanza, deve avere una superficie netta, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 50. Nel caso di ristrutturazioni tale superficie netta dell'alloggio potrà ridursi fino a mq.35 per un massimo di due unità abitative.
- b. i locali per abitazione debbono avere superficie non inferiore a 8 mq; se destinati a stanze da letto, non inferiore a 8 mq se singola, non inferiore a 12 mq se doppia;

- c. ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno 14 mq, di una cucina con cubatura non inferiore a 15 mc, dotata di finestra apribile di superficie minima di 1,5 mq e di uno spazio cottura dotato di aerazione diretta o di adeguata aspirazione forzata sui fornelli;
- d. i locali per abitazione, compreso il primo servizio igienico, debbono fruire di aerazione e di illuminazione naturale diretta adeguata all'uso; la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie di pavimento;
- e. l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione, compreso l'ambiente cucina, non deve essere inferiore a m 2,40; mentre per gli ambienti non destinati ad abitazione, quali bagni, corridoi, ripostigli, è ammessa un'altezza interna non inferiore a m 2,20; ove l'alloggio sia dotato di due ambienti bagno, uno deve essere aerato e ventilato naturalmente, mentre per l'altro il ricambio dell'aria va assicurato con aspirazione meccanica e in esso non possono essere installati apparecchi a fiamma libera;
- f. l'altezza minima di cantine e seminterrati non potrà essere inferiore a m 2.20;
- g. i corridoi devono avere larghezza minima di un metro;
- h. almeno un bagno deve avere superficie non inferiore a mq 4;
- i. i bagni e la cucina devono avere pareti rivestite di materiale lavabile fino ad un'altezza minima di m 2.00;
- j. i servizi igienici non devono comunicare direttamente con cucine o locali di abitazione permanente, ma esserne separati da anti-bagno il cui lato minimo deve essere di almeno un metro;
- k. le stanze da letto e quelle destinate a soggiorno continuativo di persone debbono essere dotate di finestre o balconi all'aria aperta;
- l. i vani scala principali dei nuovi fabbricati devono avere rampe di larghezza non inferiore a un metro e devono essere dotati di aerazione e illuminazione diretta.

2. Per gli edifici compresi nel centro storico soggetti a restauro e risanamento è consentito derogare ai requisiti di cui al precedente comma.

3. Possono essere costruiti soppalchi da adibire a locali per la residenza, quando si verificano le seguenti condizioni:

- a. il locale abbia un'altezza minima di m 4.70;
- b. la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda 1/3 della superficie dell'alloggio;
- c. l'altezza minima netta dei vani ricavati non sia inferiore a m 2.20;
- d. l'altezza minima dei vani sottostanti non sia inferiore a m 2.40;
- e. il soppalco non interessi la parete finestrata se impedisce l'aerazione.

4. I locali seminterrati non devono essere destinati ad uso residenziale.

5. I locali al piano terreno di edifici residenziali e non, destinati ad uso botteghe, negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono avere:

- a. altezza minima misurata tra pavimento e soffitto o all'intradosso della volta, valutata a 2/3 dall'imposta, pari a m 2,50;
- b. aperture all'esterno di superficie complessiva pari a 1/8 della superficie in pianta degli ambienti;
- c. disponibilità di un servizio igienico per ciascun locale.

6. I sottotetti abitabili debbono avere un'altezza media tra pavimento e soffitto pari a m 2,20.

7. Le coperture dei fabbricati possono essere del tipo piana a falde inclinate o del tipo misto in rapporto alle esigenze architettoniche e a quelle scaturenti dalle qualità morfologiche del contesto urbano; esse debbono assicurare, in ogni caso, il regolare deflusso e un'efficiente raccolta delle acque meteoriche.

8. Per la nuova edilizia vanno salvaguardate le regole della buona architettura e il sapiente inserimento planovolumetrico nell'ambiente urbano costruito o da costruire, sia per edifici isolati, sia per complessi edilizi, per i quali va assicurata, altresì, un'organizzazione spaziale con caratteri di organicità e di integrazione plurifunzionale.

9. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi si applicano per la nuova edilizia e per gli interventi di ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica, relativamente alle zone urbane per le quali non sono previsti dagli strumenti urbanistici comunali sole operazioni edilizie di tipo conservativo e di recupero.

10. Nelle zone destinate a recupero ed a riqualificazione urbana gli interventi sull'edilizia esistente, compatibili con gli strumenti urbanistici, vanno improntati alla salvaguardia, alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche tipologiche, costruttive, morfologiche e architettoniche dei fabbricati e dei complessi edificati esistenti, nel rispetto della specifica valenza ambientale del contesto urbano di appartenenza.

11. Per quanto riguarda le dimensioni minime dei singoli locali e complessive degli alloggi a destinazione turistica extra - alberghiera, disciplinati dalla L.P. n. 7 dd. 15.05.2002 e relativo Regolamento di Esecuzione, si rimanda a quanto espressamente previsto da tali norme.

Art. 38: Requisiti di qualità dell'edilizia non residenziale

1. Per l'edilizia non residenziale, quale quella per attività commerciali, direzionali, artigianali, produttive e miste, la distribuzione delle superfici e dei volumi utili, l'altezza dei corpi di fabbrica, consentiti dallo strumento urbanistico, l'altezza degli ambienti interni, le aperture per l'accesso, l'aerazione e l'illuminazione vanno proporzionate in rapporto all'esigenza dell'utenza potenziale massima, secondo i valori prescritti dalle norme specifiche per le singole attività e comunque per valori parametrici non inferiori a quelli disposti per l'edilizia residenziale.

2. Per attività direzionali e per il commercio all'ingrosso, in luogo della ventilazione e illuminazione naturale sono consentite quelle artificiali, a mezzo d'impianti e di sistemi di condizionamento, con ricambi dell'aria interna idonei a garantire condizioni di salubrit .

3. Tutte le costruzioni a destinazione non residenziale vanno dotate di accessi agevoli e in numero sufficiente, accessi a norma per il superamento delle barriere architettoniche, uscite di sicurezza, ambienti igienici separati e in numero adeguato all'utenza, pavimenti antisdrucciolevoli, spazi per i parcheggi, organizzazione razionale degli ambienti in rapporto alle destinazioni d'uso consentite.

4. Nel caso di ristrutturazione e riconversione d'uso di manufatti edilizi preesistenti, le caratteristiche morfologiche e costruttive degli edifici a destinazione non residenziale devono armonizzarsi con le tipologie costruttive del contesto urbano d'appartenenza.

Art. 39: Requisiti di qualit  degli impianti zootecnici

1. I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento.

2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

3. Tutte le nuove stalle devono distare dalle abitazioni non meno di m 30 esclusa l'abitazione del conduttore che comunque non deve essere in collegamento diretto con la stalla; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di m 30 dalle abitazioni e dalle strade statali e provinciali, non minore di m 150 da cisterne e prese di acqua potabile.

4. Le concimaie devono avere fondo e pareti impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di sorgenti, pozzi e fontane.

5. La concimaia deve essere adeguata al volume del letame e avere pendenza idonea a raccogliere il colaticcio nell'apposito pozzetto, che dovr  essere di facile accesso per permettere la pulizia e non provocare incidenti al personale.

6. Particolari accorgimenti ed adeguate soluzioni dovranno essere adottati, con riferimento agli aspetti igienico-sanitari, per la raccolta, conservazione e smaltimento dei rifiuti organici solidi e liquidi, al fine di non causare molestia alle strutture abitative limitrofe.

Art. 39 bis: Recinzione delle aree private

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

Entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private non debbono superare l'altezza complessiva di m. 1.20 misurata dalla quota del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni.

Qualora la recinzione sia realizzata con struttura piena, questa non dovrà superare l'altezza di m. 0.40 misurata secondo quanto specificato in precedenza;

Entro i limiti delle zone destinate ad usi diversi da quello residenziale, forma, dimensioni e materiali saranno definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali;

E' vietato in ogni caso l'uso di materiali taglienti o acuminati.

Nel caso di lotto prospiciente su strada comunale e/o privata se adibita a pubblico transito, la recinzione va tenuta ad una distanza minima di ml. 0,50 dal confine del lotto.

Nelle zone residenziali, artigianali, alberghiere e per strutture zootecniche, l'eventuale cancello per l'accesso dei veicoli al garage o piazzale di proprietà, a partire dalla strada o piazza comunale, va di norma tenuto ad una distanza minima di ml 5,00 dal confine del lotto, anche nel caso in cui il cancello sia dotato di apertura motorizzata comandata da telecomando. Distanze minori possono essere ammesse se previste all'interno di Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

Il sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può adottare soluzioni diverse, e può altresì derogare dalla distanza sopra prevista per i cancelli d'ingresso, qualora sia dimostrata l'impossibilità di tale arretramento e sia comunque dimostrata l'assenza di rilevante intralcio o pericolo per la circolazione sulla strada su cui prospetta il cancello.

CAPO IV: QUALITÀ COSTRUTTIVA

Art. 40: Norme di buona costruzione e di sicurezza

1. La qualità costruttiva delle opere edilizie è connessa con le caratteristiche tecnico-prestazionali dei sistemi costruttivi, strutturali, murari, delle finiture e degli impianti in relazione ai materiali impiegati e alle lavorazioni di cantiere.

2. Tali caratteristiche vanno esplicitate, in modo esauriente, negli atti tecnici allegati alle istanze di concessione edilizia e d.i.a.

3. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire con l'accorto uso delle tecniche più avanzate disponibili nel settore edilizio ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture, al fine di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

4. I sistemi costruttivi, da scegliersi tra quelli più congrui rispetto allo stato dei luoghi e alle destinazioni d'uso delle opere, devono essere conformi alle norme tecniche prescritte in rapporto alla loro tipologia; la loro scelta va adeguatamente motivata nella relazione tecnica illustrativa del progetto dell'intervento.

5. In corso d'opera vanno operati tutti i controlli necessari per l'accettazione dei materiali e dei componenti edilizi, nonché tutte le verifiche necessarie su parti e sull'insieme dei manufatti, preordinate al collaudo finale delle opere edilizie e degli impianti.

6. I paramenti esterni devono essere realizzati con materiali e rivestimenti di qualità idonei a resistere alle intemperie.

7. Nel caso in cui particolari condizioni ambientali e tradizioni costruttive locali richiedano l'uso di strutture lignee, l'impiego di esse è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderle incombustibili con l'uso di materiali o vernici omologate antincendio.

8. La manutenzione straordinaria degli edifici va assicurata dai proprietari, di norma, con cadenza temporale ed attestata da tecnici abilitati incaricati dallo stesso proprietario mediante denuncia d'inizio attività.

9. Per gli interventi di ristrutturazione, risanamento e manutenzione straordinaria di edifici o di singole unità immobiliari che non comportino variazione nella distribuzione dei carichi sui terreni di fondazione o scavi di qualsiasi entità, in luogo della perizia geologica, è richiesta una dichiarazione del progettista che attesti tale situazione e certifichi l'assenza sull'edificio in questione di fessurazioni che possono essere imputate a cedimento e/o movimento dei terreni di fondazione.

10. Quando un edificio o parte di esso metta in pericolo o comprometta la pubblica incolumità delle persone o delle cose, il sindaco incarica l'ufficio tecnico comunale di compiere i necessari accertamenti e sul relativo referto ingiungerà al proprietario di provvedere alla messa in sicurezza mediante ordinanza, fissando un breve termine per l'adempimento.

Titolo VI: REQUISITI IGIENICO-SANITARI

Art. 41: Igiene del suolo e del sottosuolo: opere interrato

1. È vietata qualsiasi costruzione su terreni usati in precedenza come deposito di immondizie o di materiali putrescibili o insalubri se non dopo adatta opera di bonifica che rimetta il terreno in buone condizioni igieniche riconosciute tali dall'autorità sanitaria.

2. È vietato costruire su terreni paludosi, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, ovvero che abbiano portanza inferiore a 0.80 kg/cmq.

3. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido o esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve provvedere a sufficiente drenaggio o adeguata protezione.

4. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalla fondazione mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

5. Tutte le costruzioni aventi locali al piano terra ad uso di abitazione, ufficio, negozio, bar, ristorante, laboratorio devono essere provviste di vespaio di spessore minimo di 40 cm e coibentazione termica fra il terreno e la soletta sulla quale appoggia il pavimento del locale.

Art. 42: Isolamento termico e acustico

1. Le pareti esterne degli edifici e tutti i locali abitabili che abbiano solaio o soffitto a diretto contatto con l'esterno devono essere isolati dall'esterno mediante adatti materiali o intercapedine.

2. Particolari accorgimenti e adeguamenti devono essere adottati ai fini di realizzare un efficiente isolamento termico ed acustico dei locali abitabili, in conformità alle prescrizioni di legge.

Art. 43: Scarico delle acque bianche e nere

1. E' vietato scaricare direttamente sul suolo pubblico le acque provenienti dai tetti, cortili e dalle aree private in genere; esse devono essere raccolte, al limite dell'area privata, incanalate e convogliate nella rete di fognatura bianca; in assenza di questa le acque andranno avviate ad un pozzo perdente o a canalizzazioni scoperte verso la campagna.

2. Gli scarichi delle acque nere devono essere immessi di regola nella rete di fognatura nera previo inserimento di un pozzetto di ispezione dotato di sifone tipo "Firenze" situato nella proprietà privata, al confine con lo spazio pubblico; ove il collegamento con la rete di fognatura nera non sia possibile, è consentita l'adozione di sistemi alternativi che verranno indicati di volta in volta dal competente ufficio comunale in relazione alla situazione particolare e nel rispetto della normativa sulla tutela dell'ambiente dall'inquinamento.

3. Le canalizzazioni delle acque bianche e nere all'esterno del fabbricato, anche su aree private, dovranno essere eseguite in tubi in PE/HD, gres o PVC tipo 303 UNI 7447/85, con diametro minimo 125 mm; tali canalizzazioni dovranno essere corredate da pozzetti di ispezione con interasse massimo di m 40 e comunque in corrispondenza di ogni deviazione planimetrica e altimetrica.

4. Per quanto non contemplato nel presente articolo si rinvia al Regolamento comunale per il servizio di fognatura.

Art. 44: Acqua potabile

1. Ogni fabbricato deve essere fornito di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in misura proporzionale al numero dei locali abitati ed in modo da garantirne il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio.

2. In sede di rilascio di concessioni edilizie per nuove costruzioni viene assegnato ed installato un contatore uso cantiere che sarà sostituito con quello definitivo a servizio delle varie utenze a fine lavori.

3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si rinvia al regolamento comunale per il servizio acquedotto.

Art. 45: Smaltimento dei rifiuti solidi urbani

1. I rifiuti solidi urbani sono differenziati in rifiuto secco, rifiuto umido, rifiuto cartaceo, vetro e lattine, materiali tessili, pile esauste, medicinali scaduti, rifiuti ingombranti, verde e materiali inerti.

2. La raccolta del rifiuto secco e umido viene effettuata mediante il sistema "porta a porta", prelevando il rifiuto da appositi contenitori collocati all'esterno degli edifici, lungo la pubblica via.

3. Gli altri tipi di rifiuti devono essere conferiti in contenitori specifici, distribuiti sul territorio del Comune o nei centri di raccolta materiali.

4. I rifiuti organici possono essere smaltiti anche con l'uso di composter.

Titolo VII: UTILIZZAZIONE DEI MANUFATTI EDILIZI: AGIBILITÀ

Art. 46: Requisiti di agibilità degli edifici

1. L'utilizzazione degli edifici è subordinata al rilascio da parte del Comune del certificato di agibilità, che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, nonché delle condizioni qualitative dell'edificio, da valutarsi secondo quanto prescritto dal presente regolamento edilizio e dalle norme vigenti in materia.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal sindaco o dal responsabile del competente ufficio comunale.

3. Tale certificato va richiesto dal proprietario dell'edificio o da chi vi abbia interesse e/o titolo, a pena di sanzione pecuniaria che va da 77 a 464 euro, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, per i seguenti interventi edilizi:

- a. nuove costruzioni;
- b. ricostruzioni, sopraelevazioni e ampliamenti;
- c. interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni sopra richiamate.

4. Per tali opere edilizie il soggetto titolare della concessione o il soggetto che ha presentato la d.i.a., o i suoi successori o aventi causa, devono inoltrare domanda al Comune, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'immobile, per il rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione tecnico amministrativa:

- a. accatastamento dell'edificio;
- b. dichiarazione del richiedente di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti;
- c. dichiarazioni delle imprese installatrici degli impianti tecnologici, attestante la conformità degli impianti installati alle prescrizioni di legge;
- d. relazione descrittiva del direttore dei lavori contenente gli estremi del provvedimento autorizzativo dell'opera edilizia e di eventuali varianti, dell'inizio e del compimento dei lavori, comprese eventuali sospensioni e riprese;
- e. certificazione di collaudo statico dell'opera, da parte di tecnico abilitato diverso dal progettista e dal direttore lavori, nel caso di opere in c.a., c.a.p. e a struttura metallica;
- f. certificato del competente ufficio tecnico della Provincia, attestante la conformità alle norme in materia di opere in cemento armato;
- g. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, resa dal progettista con la modalità della perizia giurata;
- h. certificato di prevenzione incendi, dove richiesto, rilasciato dal competente ufficio dei Vigili del fuoco.

5. L'istruttoria della richiesta di agibilità e il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune avviene entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza, previa eventuale ispezione dell'edificio.

6. I predetti termini possono essere interrotti per richiesta da parte del Comune di documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente; in tale caso tali termini ricominciano a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.

7. In sede istruttoria vanno verificati la conformità urbanistica e edilizia delle opere, la completezza delle certificazioni e attestazioni allegate all'istanza, con particolare riferimento alla idoneità e sicurezza statica e impiantistica dell'opera edilizia, in rapporto alle norme richiamate nel presente R.E., oltre alle condizioni di salubrità dei manufatti e di conformità alle norme igienico-sanitarie degli ambienti da certificarsi a cura del competente ufficio A.S.L., ove non ricorrano gli estremi dell'autocertificazione.

8. È comunque salva la potestà del Comune di dichiarare l'inagibilità di un edificio o di parte di esso.

Art. 47: Requisiti di agibilità per edifici ad uso diverso da quello abitativo

1. L'agibilità degli edifici destinati ad uso diverso da quello abitativo, consistente nell'autorizzazione del Comune a utilizzare i manufatti per le rispettive e specifiche funzioni cui l'opera è destinata, si consegue con le stesse modalità del precedente articolo. La documentazione da accludere alla richiesta dell'autorizzazione all'agibilità è la medesima del precedente articolo, cui va aggiunta quella relativa alla pluralità di impianti particolari connessi alla destinazione d'uso (nulla osta, pareri favorevoli, collaudi e attestazioni di conformità di componenti costruttivi e impiantistici, certificazioni di qualità rilasciati da soggetti abilitati per legge).

2. Per gli edifici non residenziali non è consentita l'autocertificazione di conformità alle norme igienico-sanitarie.

3. La verifica della completezza formale della documentazione spetta all'ufficio tecnico comunale.

4. I tempi istruttori e le modalità di rilascio del certificato di agibilità sono gli stessi prescritti dal precedente articolo.

Art. 48: Rilascio, diniego, annullamento e revoca del certificato di agibilità

1. Il rilascio o il diniego dell'autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico comunale è effettuato entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza.

2. Anche con la formazione del silenzio assenso, il Comune può, tuttavia, procedere ad ispezionare lo stato dei luoghi e, sulla base dei controlli, può confermare ovvero annullare l'autorizzazione automaticamente assentita secondo il principio generale dell'autotutela.

3. Avverso il diniego, il soggetto interessato al provvedimento può ricorrere al giudice amministrativo.

4. L'autorizzazione comunale all'agibilità degli immobili resta valida fino a suo formale annullamento o revoca. Il proprietario dell'immobile o il titolare di diritti reali sullo stesso, resta responsabile della conservazione globale di tutti i requisiti di sicurezza statica e impiantistica, nonché di quelli igienico-sanitari e ambientali, costituenti gli elementi essenziali per il rilascio del certificato di agibilità.

5. Quando si accerti, in occasione di verifiche scaturenti da potenziali stati di pericolo per la privata e pubblica incolumità, che sono sopravvenute rilevanti trasformazioni strutturali o che sono in atto destinazioni d'uso incompatibili, ovvero pervengano al Comune comunicazioni degli enti competenti di gravi carenze della sicurezza impiantistica, da cui si deduce che sono venuti meno i requisiti essenziali per l'agibilità dei manufatti edilizi, il Comune può revocare il certificato di agibilità e ordinare il ripristino delle condizioni di sicurezza e d'igiene prescritte dal presente regolamento edilizio per l'utilizzazione del bene.

Art. 49: Idoneità all'uso delle attrezzature e delle infrastrutture

1. L'idoneità all'utilizzazione di infrastrutture di uso pubblico, quali strade, piazze, linee ferrate, viadotti, cavalcavia, opere di sostegno, parcheggi pubblici, infrastrutture a verde, sport e tempo libero all'aperto, reti idriche e fognarie, impianti d'illuminazione, servizi a rete e infrastrutture similari non assimilabili ai manufatti edilizi, consiste nel collaudo delle opere e nella formale dichiarazione di idoneità all'uso da parte dell'amministrazione e dell'ente pubblico proprietario dell'opera, da comunicarsi al Comune se l'opera infrastrutturale non è comunale.

2. Nella dichiarazione d'idoneità all'utilizzazione delle opere per l'uso previsto, vanno riportati gli estremi delle approvazioni tecniche amministrative, delle caratteristiche strutturali e costruttive, dei pareri, dei nulla osta, e dell'esito delle verifiche e dei collaudi parziali e finali degli elementi strutturali e

impiantistici, del rispetto delle norme per la stabilità, la sicurezza e la prevenzione dai sinistri prescritte dalle leggi e dalle norme specifiche in vigore, della cui osservanza resta responsabile l'ente proprietario delle stesse opere.

Titolo VIII: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 50: Modalità per la richiesta ed il rilascio del certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica viene richiesto per atti di successione e di compravendita di terreni o di pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano.
2. Per richiedere il certificato di destinazione urbanistica occorre inoltrare domanda al Comune contenente l'esatta indicazione dei numeri delle particelle oggetto della richiesta, del Comune catastale e della loro superficie.
3. Di ogni particella citata, esso ne individua il tipo di intervento previsto e consentito dagli strumenti urbanistici.
4. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo varianti agli strumenti urbanistici.
5. Il certificato è soggetto a imposta di bollo, fatto salvo che per uso successione e per i casi di esenzione espressamente previsti dalle norme, nonché al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con provvedimento della giunta comunale.

TITOLO IX: INDICI DI FABBRICAZIONE - ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 51: Indici di fabbricazione

Per l'edificazione delle singole zone del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

densità edilizia fondiaria: in mc/mq.;
indice di copertura: in % del lotto.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto fra volume del fabbricato e superficie fondiaria edificabile del lotto ad esso corrispondente.

Qualora un lotto interessi due o più aree aventi diversa densità edilizia, possono sommarsi, ai fini della determinazione del volume costruibile, i relativi volumi, purché le zone siano omogenee tra loro per destinazione funzionale.

Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie del lotto ad essa corrispondente.

Art. 52: Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente regolamento si assumono le seguenti definizioni e metodi di misurazione:

SUPERFICIE DEL LOTTO: è quella superficie reale del terreno, accorpato, misurata in proiezione orizzontale. Si considerano facenti parte del lotto, al solo effetto del raggiungimento della superficie minima prevista dalle norme urbanistiche e non per quanto attiene il rapporto superficie volume edificabile, anche le strade in comproprietà (in quest'ultimo caso, per la quota percentuale di competenza del proprietario del lotto) e le fasce di rispetto stradale riportate in cartografia.

Del pari, possono commutarsi ai medesimi fini di cui al comma precedente, anche quelle parti del lotto, eventualmente aventi una diversa destinazione di zona.

L'uso edilizio dei lotti irregolari non modificabili, esistenti alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento, potrà essere consentito purché la superficie a disposizione non sia inferiore del 25% di quella del lotto minimo prevista per le singole zone.

Il lotto si intende non modificabile quando esso sia circondato da strade pubbliche o private esistenti, ferrovie, corsi d'acqua, ovvero da lotti già edificati.

SUPERFICIE COPERTA: è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra del fabbricato, con esclusione degli sporti di gronda e delle pensiline.

I poggiali aperti si computano, agli effetti della superficie coperta, in ragione di 1/3 della loro proiezione orizzontale.

ALTEZZA DEL FABBRICATO: ai fini di determinare l'altezza massima del fabbricato, si assume che: la linea mediana del timpano o delle falde di copertura, misurata all'estradosso del tetto a meno del manto di copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani, devono essere in ogni punto contenuti fra la superficie del terreno, considerato allo stato naturale, ed il piano virtuale ad essa parallelo portato sulla verticale all'altezza consentita dalle norme riferentisi alle singole zone.

Tuttavia qualora il piano di spiccato del fabbricato risulti in tutto o in parte a quota inferiore rispetto all'andamento naturale del terreno, sarà presa in considerazione la superficie del terreno risultante dallo sbancamento. L'applicazione della presente norma sarà effettuata sulla base dei disegni allegati.

Per interventi edilizi all'interno di Piani Attuativi di iniziativa pubblica è consentito, qualora previsto all'interno dei Piani Attuativi stessi, di misurare l'altezza del fabbricato a partire dalla superficie del terreno riportato, con il limite massimo del riporto stabilito dal Piano Attuativo.

VOLUME DEL FABBRICATO: è il volume dell'edificio emergente dal terreno, considerato allo stato naturale, o dal piano di spiccato qualora questo sia ricavato a livello inferiore, ivi comprese logge rientranti, balconi chiusi su cinque lati, vani per scale ascensori e portinerie ad esclusione i porticati liberi al piano terreno e tettoie in genere, per i quali è necessario il solo rispetto delle norme di zona sulla distanza dai confini e fabbricati.

Per interventi edilizi all'interno di Piani Attuativi di iniziativa pubblica è consentito, qualora previsto all'interno dei Piani Attuativi stessi, di misurare il volume del fabbricato a partire dalla superficie del terreno riportato, con il limite massimo del riporto stabilito dal Piano Attuativo.

Sono esclusi dal calcolo del volume e di conseguenza è consentita solo negli spazi di pertinenza degli edifici la costruzione di manufatti accessori da adibire esclusivamente a legnaie, piccoli depositi di attrezzi agricoli, ricovero limitato di animali da diporto, gazebo, casette per giuochi, tende parasole con relative strutture portanti nelle seguenti zone del territorio comunale:

- aree di antico insediamento, con i vincoli contenuti nelle norme di attuazione del PRG;
- aree per insediamenti abitativi residenziali e di carattere turistico;
- aree produttive del primario e del secondario.

LEGNAIE : Le legnaie dovranno essere costruite secondo le tipologie e le dimensioni specificate nel PRG e nel rispetto delle seguenti norme:

Distanze: devono essere rispettate le norme del codice civile; è possibile la realizzazione a confine nel caso di addossamento in aderenza a muro di sostegno ed in tal caso la copertura non dovrà sporgere oltre la testa del muro stesso.

Il Sindaco, o il tecnico comunale, sentita la commissione edilizia, può disporre localizzazioni diverse all'interno del lotto a motivo di valutazioni paesaggistiche ed ambientali ove queste ultime risultino di competenza sindacale

ALTRI MANUFATTI ACCESSORI: È ammessa la costruzione di gazebo e case per giuochi fino ad un volume massimo di mc 25, nel rispetto del numero, delle altezze massime e delle distanze dai confini prescritte per le legnaie.

TENDE PARASOLE: E' ammessa l'installazione di tende parasole a servizio di ristoranti , bar , case per ferie e strutture alberghiere , anche di notevoli dimensioni, con strutture portanti fisse al terreno .

distanze: devono essere rispettate le norme del codice civile;

Il Sindaco, o il tecnico comunale, sentita la commissione edilizia, può disporre tipologie e localizzazioni diverse all'interno del lotto a motivo di valutazioni paesaggistiche ed ambientali ove queste ultime risultino di competenza sindacale

DISTACCO TRA LE COSTRUZIONI, DAI CONFINI E DALLE STRADE: È il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni tra la proiezione orizzontale del fabbricato e la proiezione dei fabbricati finitimi, il confine di proprietà, il ciglio stradale.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se è preesistente una parete o porzione di parete non finestrata o in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da ristrutturare o da realizzare in aderenza.

In tutte le zone, le costruzioni, ove consentite, potranno essere realizzate a distanza dai confini inferiore a quella prevista dalle presenti norme, ovvero a confine, alle seguenti condizioni:

- sia comunque garantito il rispetto del distacco minimo tra le costruzioni;
- sia dimostrato il consenso del proprietario finitimo a mezzo di atto debitamente sottoscritto;

Potranno essere edificate costruzioni con pareti non finestrate ad una distanza dal confine minore di quella prevista dalle Norme di zona del P.R.G., comunque non minore di ml. 4.00, salvo consenso del proprietario finitimo a mezzo di atto debitamente sottoscritto;

Tra pareti non finestrate dovrà essere garantita la distanza minima di ml. 6.00

Tra parete finestrata e parete non finestrata dovrà essere garantita la distanza minima di ml. 8.00

L'incremento volumetrico in sopraelevazione, in allineamento verticale delle murature perimetrali, non è subordinato alle distanze minime dai confini del lotto, purché consentito e nel rispetto delle norme di zona e delle norme del Codice Civile.

Sono esclusi dall'obbligo di mantenere i distacchi sopra descritti le sporgenze delle falde di copertura, dei poggiali aperti e delle pensiline, se aggettanti fino a 1,50 m; per sporgenze superiori a 1,50 m, le distanze minime di zona, riferite al corpo delle costruzioni della quale spiccano gli aggetti medesimi, dovranno essere aumentate dalla maggiore misura adottata rispetto alla misura di 1,50 m. Nell'ambito degli insediamenti storici, l'aggetto dei nuovi poggiali ampliati, deve rispettare su tutti i lati, la distanza minima di 1,50 m dai confini di proprietà e di m 3,00 dalle costruzioni.

Fra i diversi corpi di fabbrica di un unico edificio insistenti sullo stesso lotto la distanza non deve essere in alcun punto inferiore a 8,00 m.

Gli interrati potranno essere edificati ad una distanza dal confine non minore di ml. 1.50, salvo consenso del proprietario finitimo a mezzo di atto debitamente sottoscritto;

DISTANZA PER MURI DI CONTENIMENTO, DI SOSTEGNO, TERRE ARMATE E TERRAZZAMENTI

Per la realizzazione di muri di sostegno del terreno naturale conseguenti a sbancamento con altezza superiore a ml 3.00 sussiste l'obbligo del rispetto delle distanze previste dal codice civile.

Per tutti i muri di contenimento, dei riporti di terreno, terre armate, di terrazzamenti artificiali aventi altezza superiore ai tre metri vi è l'obbligo di rispettare la distanza di ml 3.00 dai confini (salvo il consenso del proprietario finitimo) e di ml 8.00 dai fabbricati. Ove detti muri di contenimento, terre armate, terrazzamenti abbiano altezza inferiore a ml 3.00 sussiste l'obbligo del rispetto delle distanze previste dal codice civile (art. 873).

Per tutti i muri di contenimento, dei riporti di terreno, terre armate, di terrazzamenti artificiali sussiste l'obbligo di rispettare le distanze di rispetto stradale previste dalle Norme di attuazione del vigente PRG.

Art. 53: Asservimento delle aree alle costruzioni

Nei casi in cui siano imposti dalle norme urbanistiche relative alle singole zone di volumetria o di copertura, l'utilizzazione di una determinata area fa sorgere un vincolo di inedificabilità sull'area stessa, per l'estensione necessaria al rispetto dei rapporti superficie - volume e superficie libera superficie coperta.

Pertanto, ogni qualvolta, ai fini di determinare la volumetria consentita o il rapporto di copertura ammesso, sia preso in considerazione in sede di rilascio di una licenza un determinato lotto, non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi in tale lotto, ai fini di un'utilizzazione per altri edifici, se non per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria a mantenere il rispetto dei rapporti superficie volume e superficie libera superficie coperta, in vigore al momento in cui venga richiesta la successiva autorizzazione.

Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche agli edifici preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, nel senso che ogni volume edilizio esistente determina un vincolo sulle contigue aree scoperte, di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, sino a raggiungere il valore dei relativi indici di volumetria o di copertura.

Titolo X: NORME TRANSITORIE

Art. 54: Entrata in vigore del presente regolamento

1. Il presente regolamento edilizio entrerà in vigore dopo la prescritta pubblicazione all'albo pretorio del Comune della deliberazione consiliare di approvazione.

2. Da tale data resteranno abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali contrarie a quelle contenute nel presente regolamento o con esse incompatibili.

Art. 55: Adeguamento della disciplina del regolamento

1. Le norme relative ai requisiti degli elementi costruttivi e degli impianti ai fini della sicurezza e delle caratteristiche igienico-sanitarie degli edifici e dell'abitato vanno intese per quelle vigenti all'atto del rilascio degli atti autorizzativi delle costruzioni, in via preventiva, e dell'autorizzazione all'agibilità delle opere, in via definitiva.

2. Per effetto di variazioni e integrazioni della disciplina normativa relativamente alle suddette materie, il Comune è tenuto ad adeguare, in modo automatico, le norme relative.

3. All'adeguamento del regolamento ai nuovi riferimenti normativi provvede l'ufficio tecnico comunale, sentiti la commissione edilizia, predisponendo un testo aggiornato, non costituente variante, da approvarsi con deliberazione di giunta municipale.

Art. 56: Norme finali e transitorie

1. Al fine di semplificare le procedure previste dal presente regolamento edilizio, il Comune predisporrà schemi esemplificativi, anche su supporti informatici, per la documentazione di rito da presentare per le procedure istruttorie delle pratiche edilizie, per il rilascio di atti autorizzativi dell'attività edilizia, nel rispetto delle norme per l'esemplificazione e la trasparenza degli atti amministrativi.

Ronzone, lì 16 novembre 2006

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 dd. 02 agosto 2010

Oggetto:	Modifiche degli art. 27 e 28 del Regolamento Edilizio Comunale (Composizione della Commissione Edilizia Comunale)
-----------------	--

Premesso che con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 16 novembre 2006, esecutiva, è stato approvato il nuovo Regolamento edilizio comunale di Ronzone;

Visto che il Regolamento edilizio comunale, ai sensi dell'art. 22 della L.P. n. 22 del 1991 /1991 e ss. mm. ed ii., è approvato dal Consiglio comunale e che tale Regolamento non è soggetto alle procedure previste per l'approvazione del Piano regolatore generale e relative varianti.

Richiamato l'art. 36 della LP n. 1 del 04.03.2008, come modificato con la LP n. 4 del 2010 che alla lettera i) comma 1 ha disciplinato modalità e criteri per la determinazione da parte dei regolamenti edilizi dell'ordinamento delle commissioni edilizie.

Vista la Circolare del 26.05.2010 dell'Assessore all'Urbanistica, Enti Locali e Personale della Provincia Autonoma di Trento, prot. P.A.T. n. 4586/10-13 del 26.05.2010, che provvede a comunicare precisazioni in merito alle Commissioni Edilizie ai sensi dell'art. 36 della LP n. 1 del 04.03.2008 lettera i) comma 1 e 149 comma ter della LP n. 01/2008 e ss. mm. ed ii. In particolare la lettera citata dispone che: l'ordinamento della commissione edilizia, se il comune intende costituire tale organo, e l'individuazione dei casi in cui è richiesto il parere della commissione; in caso di nomina della commissione edilizia i comuni osservano le seguenti condizioni:

- 1) *non possono essere nominati componenti della commissione consiglieri o assessori comunali, fatta eccezione per gli assessori competenti in materia di urbanistica ed edilizia;*
- 2) *i liberi professionisti nominati componenti della commissione, nonché gli studi o altre forme associative presso cui operano in via continuativa i medesimi componenti, possono assumere, nell'ambito del territorio del comune, solamente incarichi di progettazione di opere e impianti pubblici;*
- 3) *il numero massimo dei componenti, compreso il presidente, non può superare rispettivamente cinque componenti, nel caso di comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti, e sette componenti per i comuni con popolazione pari o superiore ai 5.000 abitanti;*

Dato atto che nella circolare della PAT sopra richiamata si evidenzia che se il Comune di Ronzone intende prevedere e costituire la Commissione edilizia comunale, devono essere costituiti i nuovi criteri di nomina e formazione della commissione, mediante una modifica del regolamento edilizio comunale, in coerenza con le nuove disposizioni della LP n. 1/2008.

Evidenziata la nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento del 07.06.2010, prot. P.A.T. n. 4884/10-13-I-PGM,, che precisa tra l'altro che le previsioni degli artt. 3 e 16 LR n. 24/1954 riguardante la partecipazione di diritto dei Comandanti dei Vigili del Fuoco alle commissioni edilizie va osservata, in assenza di una norma espressa che ne escluda la sua applicazione.

Considerato che per quanto sopra esposto si debba ritenere necessario ed opportuno provvedere a delle variazioni al contenuto di detto Regolamento.

Esaminato il testo della proposta di Regolamento edilizio in particolare l'art. 27 che disciplina la composizione della Commissione edilizia comunale ed art. 28 per quanto concerne il funzionamento, e ritenuto di approvare le modifiche, per quanto esposto in premessa, riguardanti lo stesso Regolamento edilizio comunale del Comune di Ronzone, , come sotto riportate:

Art. 27 Composizione e formazione

1. *La Commissione edilizia ha la seguente composizione:*
 - a) *Sindaco o assessore da lui delegato, con funzione di presidente;*
 - b) **Tre** *tecnici laureati (architetti e/o ingegneri) abilitati all'esercizio della professione ed iscritti all'albo dei rispettivi ordini professionali; oppure un componente di essi con diploma quinquennale (geometra, perito edile) ed iscritto al proprio collegio ed abilitato all'esercizio della professione.*
2. *Alle riunioni della stessa partecipano, quali membri consultivi, senza diritto di voto, il responsabile del servizio tecnico comunale, l'assistente tecnico ed eventuali esperti su temi specialistici, se convocati, di volta in volta, singolarmente o congiuntamente.*

3. *Svolge le funzioni di segretario della Commissione edilizia il segretario comunale che cura la redazione dei verbali e la loro tenuta e custodia.*

4. *I membri della commissione edilizia restano in carica per la durata del consiglio comunale e fino all'insediamento del nuovo consiglio comunale o del commissario straordinario, in caso di scioglimento del consiglio. Essi sono nominabili per non più di due volte consecutive e decadono dopo tre assenze consecutive non giustificate.*

Art. 28

Modalità di funzionamento della commissione edilizia

9. *La commissione edilizia, previa convocazione del suo presidente da comunicare almeno tre giorni prima di ogni seduta, si riunisce presso la sede del Comune per l'esame e l'espressione di pareri sulle istanze di concessione istruite dall'ufficio tecnico comunale, nonché sugli atti di natura edilizia e urbanistica rientranti nelle sue competenze.*

10. *Il servizio tecnico comunale cura le convocazioni della commissione disposte dal presidente, l'elenco delle pratiche edilizie da sottoporre al parere della C.E.C. in ordine cronologico, la trasmissione dei pareri della commissione ad altri uffici comunali ed enti e uffici esterni che abbiano richiesto pareri su atti programmatici in materie di competenza della commissione, la trasmissione di richieste d'integrazione documentali o di chiarimenti da parte della C.E.C.*

11. *Per la validità delle riunioni della C.E.C. è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti, comunque dovranno essere presenti sempre almeno **due** dei tecnici indicati ai punti b). Le riunioni sono preventivamente concordate di norma con cadenza temporale regolare.*

12. *L'esame dei progetti è preceduto da una sintetica illustrazione del responsabile del servizio tecnico comunale o dell'assistente tecnico, sulla scorta delle relazioni istruttorie.*

13. *L'espressione del parere viene assunta a maggioranza dei presenti, con prevalenza, in caso di parità, di quello del presidente.*

14. *Non debbono essere presenti all'esame e alla formulazione di parere su progetti i componenti della C.E.C. che ne hanno curato la redazione o abbiano interessi soggettivi alla realizzazione delle opere relative; gli autori dei progetti possono, su richiesta loro o della commissione, essere ascoltati per fornire eventuali chiarimenti, se necessari.*

Per l'obbligo di astensione alla formulazione di pareri su progetti valgono gli stessi indirizzi previsti per l'obbligo di astensione dei Consiglieri comunali.

15. *Per progetti edilizi e urbanistici di particolare complessità e rilevanza, la commissione può avvalersi della consulenza degli esperti di cui al precedente art. 27, comma 2.*

16. *Il compenso dei membri componenti la C.E.C., per ogni seduta, è commisurato al gettone di presenza dei consiglieri comunali.*

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso e rilevato quanto sopra,

Dopo l'illustrazione delle modifiche da parte del Sindaco;

Sentito l'intervento s del cons. Abram Giancarlo che propone che la commissione sia aperta anche ad altri tecnici, che possono essere anche geologi, agronomo, avvocati);

Sentito il parere del cons. Abram Franca che ritiene che a Ronzone servono ingegneri, architetti e geometri;

Ritenute le modifiche e le integrazioni al Regolamento edilizio comunali meritevoli di approvazione;

Visto che il Segretario comunale, responsabile della struttura competente dell'istruttoria del provvedimento, ha espresso parere favorevole, sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa, in merito alla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 81 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01 febbraio 2005, n. 3/L ;

Visto il T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01 febbraio 2005, n. 3/L;

Vista la L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e ss. mm. ed ii. "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio";

Vista la L.P. 4 marzo 2008, n. 1 e ss. mm. ed ii. "Pianificazione urbanistica e governo del territorio";

Visto lo Statuto Comunale vigente;

Visto il T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01/01/2005 n. 3/L;

Vista la L.R. 22 dicembre 2004, n. 7;

Con voti favorevoli undici, due astenuti (Abram Giancarlo e Anselmi Gianpaolo) su 13 presenti e votanti, resi nper alzata di mano,

DELIBERA

1. Di approvare le modifiche e le integrazioni, come in premessa evidenziate all'art. 27 e 28 del Regolamento edilizio comunale nel testo in premessa riportato;
2. Di allegare l'art. 27 e 28 , come modificati, al Regolamento edilizio comunale che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
3. Di pubblicare il nuovo Regolamento edilizio comunale, al fine della sua diffusione, per il periodo di un mese, notiziandone mediante avviso.
4. Di dare atto che il Regolamento di cui al punto 1. entra in vigore a decorrere dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione, ai sensi dell'art. 5 del vigente TULLRROC della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L.
5. Di dare evidenza, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23, che avverso la presente deliberazione sono ammessi:
 - opposizione alla Giunta comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, comma 5, del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della regione autonoma Trentino – Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L;
 - ricorso straordinario entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199;
 - ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 giorni ai sensi dell'art. 2, lett. B) della legge 06.12.1971 n. 1034.

In relazione al disposto di cui all'art. 81, 1° comma, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L, vista la proposta di deliberazione e la documentazione di supporto ed istruttoria, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile del presente atto.

Ronzone, 02 agosto 2010

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Zini Dott. Lorenzo