



COMUNE DI CERIALE

COMUNE DI CERIALE

REGIONE LIGURIA

Settore Servizi Urbanistici

Vi si riferisce al decreto del
R. Sindaco come Giunta n. 2018
in data 11.8.83

L'ASSESSORE AI SERVIZI



REGIONE LIGURIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

DEL

COMUNE DI CERIALE (Savona)

REGOLAMENTO

EDILIZIO

approvato con D.P.G.R.

n. 2018 del 11.8.83

prescrizioni accolte con D.C.C.

n. _____ del _____

Il presente testo contiene le prescrizioni di modifica dettate in sede di approvazione regionale.

REGIONE LIGURIA

Settore Servizi Urbanistici

Al presente testo si riferisce alla legge n. 47 del 28.2.83 che stabilisce che il presente regolamento che si compone di 77 fogli visti dal sottoscritto, è conforme all'originale in atti.

in copia

Genova, li _____



IL COORDINATORE DEL SETTORE

[Signature]

ALLEGATO A
alla Relazione Tecnica
del Settore Territorio
n. 177 del 27.1.83



N.B. I modelli cui fanno riferimento le note espresse nella porzione di destra delle pagine seguenti, relative alle sostituzioni o integrazioni normative puntualmente indicate e contraddistinte con apposita numerazione, sono riportati in appendice al presente testo.

all

C A P O 1

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Contenuto del Regolamento Edilizio.

Il presente regolamento disciplina in tutto il territorio comunale:

- l'esecuzione di interventi urbanistici;
- l'esecuzione di interventi edilizi;
- le attività di modificazione, trasformazione e sistemazione interna ed esterna, della manutenzione ordinaria e delle attività di coltivazione agricola e dei manufatti ad essa relativi.

0

0) Stralciare

1) Sostituire con (Modello 7)

Art.2 - Opere ed attività soggette a concessione.

Nell'ambito del territorio comunale non potrà procedersi all'esecuzione di alcuna delle opere ed attività indicate dallo art.1 in assenza di concessione rilasciata a norma dell'art.4 della legge 28.1.1977, n.10.

Le concessioni edilizie richieste da privati su aree demaniali sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'Ente cui le aree appartengono.

Art. 1
1

Art.3 - Attività e le opere che modificano l'aspetto del suolo.

L'estrazione di materiali di cave e torbiere e le attività di scavi e di riporti sono soggette a concessione ai sensi del presente regolamento.

La concessione è rilasciata dal Sindaco, ai sensi dell'art. 9, previo parere della Commissione Edilizia.

Nel dispositivo del provvedimento di rilascio della concessione dovranno essere stabilite le modalità e le garanzie di opere di urbanizzazione eventualmente realizzate a cura e spese del concessionario a scapito degli oneri di urbanizzazione, nonché del versamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione determinata all'atto del rilascio della concessione stessa.

0

Su motivato parere della Commissione Edilizia potranno essere rilasciate concessioni edilizie condizionate a ben precisi e limitati adempimenti o modifiche, purchè questi ultimi siano chiaramente determinati e siano fattibili, fermo restando che la efficacia del provvedimento concessionario dipenda sempre dalla effettuazione di tali adempimenti o modifiche.

Le disposizioni di cui sopra si applicano, salvo quanto disposto dalle leggi regionali in materia.



Ally

2
Art. 4 Opere ed attività non soggette a concessione, manutenzione ordinaria.

La concessione non è prescritta per i seguenti interventi, purchè non siano da eseguire in immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico o vincolati al I.R.S. per demolizione o trasformazione:

- demolizione e ricostruzione di vespai, pavimenti, intonaci interni, opere di manutenzione interna purchè i lavori non comportino trasformazione dell'immobile o alterazione della sua estetica o modificano lo stato esistente, sia volumetrico che estetico delle coperture.
- apertura, chiusura, spostamento e modificazione di qualsiasi porta all'interno di edifici.
- restauro o rifacimento anche totale di bagni, acquei e canali esistenti.
- spurgo o restauro di: doccionata, fognature interne, fognoli, pozzetti, pozzi neri, fosse stagne, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne all'interno delle proprietà private.
- coloriture e decorazioni interne.
- impianti per servizi accessori, quali illuminazione, riscaldamento, ventilazione, condizionamento e montacarichi, salva la osservanza delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia e purchè non richiedano l'esecuzione di opere soggette a concessione.

1

3
Art. 5 Opere ed attività urgenti.

In caso di immediato pericolo, accertato da tecnico comunale, potranno essere iniziate, senza richiesta di concessione, le sole opere ed attività indispensabili per evitare danni irreversibili; il proprietario è in tal caso obbligato a darne immediata comunicazione al Sindaco ed a presentare, nel più breve tempo possibile, domanda di concessione, a norma del presente regolamento.

2

Art. 6 Legittimati alla domanda di concessione.

E' legittimato a richiedere la concessione il proprietario e chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

5
Art. 7 Domanda di concessione.

La domanda al sindaco diretta ad ottenere il rilascio della concessione deve essere redatta su apposito modulo bollato in distribuzione presso gli uffici comunali e sottoscritta dal soggetto legittimato, ai sensi dell'art. 6.

3

Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione comprovante la legittimazione del richiedente.

La domanda dovrà essere sottoscritta da un progettista iscritto all'Albo Professionista.



- 1) Sostituire con modello 10 2
- 2) Sostituire con modello 23 3.
- 3) Sostituire con modello 8 5



1) Sostituire con modello g

6
Art. 8 ... contenuto ... contenuto della domanda.

- 1) I disegni di progettazione devono essere redatti e documentati di cui una copia regolarmente bollata:
- a) disegni redatti in triplice copia e piegati nel formato di cui comprendenti:
 - 1) una pianta d'insieme, desunta dalle mappe catastali, rapporto 1:2000, ovvero 1:1000 della località, in cui dovranno essere indicati le nuove opere per un raggio di 400 metri; in un'altra pianta in scala 1:500 dove saranno indicati l'orientamento, la situazione dei fabbricati circostanti, siti alacri e i limiti dei confini del lotto edificabile, precisandone le distanze dai confini, dalle strade, dagli accessori e dai fabbricati limitrofi, se ivi esistenti; le larghezze delle strade e le quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e quelle del terreno a sistemazione avvenuta, riferite tutte ad un caposaldo fisso inamovibile. Se l'opera da realizzare deve essere costruita in zona rurale, la planimetria dovrà recare tutti gli elementi atti a determinare l'esatta ubicazione;
 - 2) le piante, rapporto 1:100 di ciascun piano e della copertura, debitamente quotate. Se l'opera è situata lungo strade comunali o nei centri abitati del comune, dove la fabbricazione è di carattere pubblico, nella planimetria del piano terreno dovranno essere indicate le allineamenti stradali, l'esatta collocazione piano altimetrica di tutti gli accessori pedonali e carrabili e le opere di sistemazione esterna;
 - 3) i prospetti, rapporto 1:100 di tutte le facciate che le quote essenziali;
 - 4) una sezione completamente quotata, rapporto 1:100 in corrispondenza della scala. Una seconda sezione, qualora l'andamento naturale del terreno lo richieda;
 - 5) un disegno delle opere previste per lo smaltimento dei rifiuti liquidi bianchi e neri, dove marchi la fognatura; tali opere dovranno essere conformi a quanto prescritto nel presente regolamento edilizio e nel regolamento locale, redatto ai sensi della legge 10.5.1976, n.319.
 - b) La scheda tecnica prevista dall'art.38.
 - c) Una documentazione fotografica dell'ambiente con l'eventuale individuazione della sagoma del fabbricato da realizzare.
 - d) Una relazione tecnica descrittiva delle strutture murarie ed in cemento armato dei solai e delle qualità dei materiali di rivestimento e di paramento esterno, del rifornimento dell'acqueriabile e dello scarico delle acque bianche e nere.
 - e) qualsiasi altro documento di carattere tecnico o legale necessario per completare l'esame del progetto.
 - f) Gli estremi delle domande e delle approvazioni prescritti nei casi speciali di cui all'art. 5.





- 0) Stralciare
- 1) Sostituire con modello 12
- 2) Integrare con: "Nei casi in cui la concessione o autorizzazione non venga assentita nei modi di cui all'art. 8 della L. 94/1982,"

3) Certificati catastali ed estratti di mappa. La Commissione edilizia può richiedere, qualora lo ritenga opportuno, un plastico dell'edificio e della zona in progetto, nonché particolari costruttivi e decorativi, in scala adeguata e eventuali, ulteriori fotografie che siano ritenuti necessari per l'esame ed il giudizio dell'opera progettata.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento, restauro dei fabbricati saranno indicati in nero le opere preesistenti, in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni e riempiimenti.

Qualora l'edificio da costruire e da trasformare sia contiguo ad altri esistenti, i prospetti dovranno far risultare chiaramente tale stato di fatto con la riproduzione degli edifici adiacenti alla facciata di quello in esame.

Nelle piante saranno indicate le dimensioni d'uso di tutti gli ambienti, l'indicazione dei camini e degli impianti igienico-sanitari.

Art. 9 - Decisione sulla domanda di concessione.

Il Sindaco, sentito la Commissione Edilizia, deve comunicare le proprie determinazioni sulla domanda entro sessanta giorni dalla data di presentazione.

Nel caso di richiesta di integrazione della documentazione allegata alla domanda, il termine di cui al precedente comma decorre dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

In caso di assolvimento della domanda, il rilascio della concessione avverrà dopo che il richiedente abbia ottemperato ai versamenti del contributo inerente alla concessione, in quanto dovuto, nonché alla compilazione dell'apposito modello di rilevazione dell'attività edilizia e a tutte le prescrizioni, condizioni e formalità previste dalla legge, dal presente regolamento e dal piano di concessione.

→ All'avvenuto rilascio è data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio per il periodo di giorni quindici.

Alla concessione, ai sensi della legge 6/8/67 n.76, sarà allegata una copia del progetto con attestazione dell'avvenuto apporazione ed una copia dell'eventuale convenzione preventivamente stipulata con il Comune, nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.

Previo domanda in bollo al Sindaco, ogni cittadino, ovunque residente ed i rappresentanti di associazioni ed organizzazioni sociali, anche se aventi sede fuori del Comune, hanno facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali di tutti gli atti relativi agli interventi urbanistici ed edilizi ed ottenerne, previo deposito delle spese, copia integrale.

In caso di diniego di concessione il Sindaco deve comunicare al richiedente, nel termine indicato nel 1° comma, le proprie ragioni di diniego.



Qualora, entro il termine di cui al primo comma, il sindaco non abbia comunicato le proprie determinazioni al richiedente, quest'ultimo ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto nelle forme consentite dalla legge, salvo l'esercizio dei poteri sostitutivi, a norma dell'art. 4 legge 23.1.1977, n.10 e delle leggi regionali.

L'opera deve essere completamente ultimata in ogni sua parte, abitabile o agibile, entro il termine stabilito nell'atto di concessione; se entro tale termine l'opera non può essere ultimata in dipendenza di fatti estranei alla volontà del concessionario, sopravvenuti nel corso dell'esecuzione, che abbiano ritardato i lavori, il termine di ultimazione potrà essere prorogato dal Sindaco con provvedimento motivato su domanda del concessionario, presentata prima della scadenza del termine fissato dall'atto di concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare domanda per il rilascio di una nuova concessione concernente la parte dell'opera non ultimata nei termini.

La concessione, nel caso di morte, è trasferibile ai successori o aventi causa su domanda documentata del soggetto legittimato; sino all'autorizzazione al trasferimento la concessione è inoperante.

Art.10 - Diniego di concessione.

Il provvedimento di diniego della concessione edilizia va emesso in modo analogo a quello del rilascio, stabilendo in esso, su parere della Commissione Edilizia, i motivi per i quali non esistono le condizioni per il rilascio della concessione. Non possono essere adottati provvedimenti interlocutori per il completamento della documentazione, a salvaguardia di difformi previsioni di piani eventualmente adottate, ovvero per l'acquisizione di speciali pareri tecnici di Enti.

Art.11 - Il silenzio-rifiuto.

Qualora, entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di concessione edilizia, il Sindaco non abbia espresso provvedimento di rilascio o di diniego, ne conseguono gli estremi del "silenzio-rifiuto", secondo quanto previsto dalle leggi vigenti.

Ai fini della determinazione di detto termine purché si confermino gli estremi del silenzio rifiuto, la data di presentazione della domanda è da ritenersi valida se la istanza è corredata con gli atti, documenti ed elaborati previsti dal presente regolamento.

Art.12 - Decadenza della concessione.

Il concessionario deve attenersi, a pena di decadenza, al termine di inizio dei lavori indicati nell'atto di concessione.

Deve altresì attenersi, a pena di decadenza, al termine di ultimazione dei lavori indicato nell'atto di concessione, sia intervenuto il provvedimento di proroga previsto nel

È entrato in vigore di nuove previsioni urbanistiche. data = 0



1) Sostituire con: "di 60 giorni"

2) Integrare con: "Al di fuori dei casi in cui la concessione o autorizzazione edilizia sono tacitamente assentite, ai sensi dell'art. 8 della L. 94/82",





una la decadenza delle concessioni in contrasto con le norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e ultimati entro il termine di tre anni dalla data del rilascio della concessione edilizia.

Art.13 - Autorizzazioni speciali.

I progetti delle opere per il restauro di edifici dichiarati di eminente interesse storico ed artistico, ai sensi della legge 1.6.1939, n.1089, o nel P.R.G., quelli ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico a norma della legge 29.6.1939, n. 1089, e quelli ricadenti sulle aree di tutela ambientale individuate nel P.R.G., debbono riportare la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Liguria.

Debbono riportare la preventiva approvazione del competente compartimento A.N.A.S. o dell'Amministrazione Provinciale gli interventi ricadenti in zona di rispetto sia delle strade statali che provinciali, nonché l'allacciamento delle strade private alle arterie stradali pubbliche.

I fabbricati in conglomerato cementizio normale, in ferro e acciaio o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 5.11.1971, n.1036.

Nei casi prescritti i fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art.14 - Versamento del contributo.

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati nell'atto di concessione e sono corrisposti dal concessionario mediante versamento alla Tesoreria Comunale in base a titolo d'incasso autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

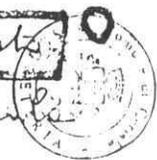
Una copia della ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio della concessione.

La quota di contributo relativo al costo di costruzione è terminata nell'atto di concessione, il quale stabilisce la modalità di pagamento e le garanzie dovute dal concessionario.

Art.15 - Composizione della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia è costituita da:

- A) quattro membri di diritto:
 - 1) il sindaco o assessore delegato che ne assume la presidenza
 - 2) il tecnico comunale responsabile del servizio urbanistico con funzione di relatore e di segretario;
 - 3) il medico Sanitario;
 - 4) il comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- B) due membri designati dal Consiglio Comunale:
 - 5) un ingegnere o un architetto scelto in una terna seguita dal rispettivo ordine professionale;



- 0) Stralciare
- 1) Sostituire con modello 27
- 2) Sostituire con:
 - "- Il responsabile del servizio di "Igiene pubblica, igiene dell'ambiente", sicurezza negli ambienti di lavoro e medicina legale, o da altro medico dipendente dall'Unità Sanitaria Locale competente, nominato dal Comitato di gestione della stessa;"
- 3) Sostituire con: "cinque."
- 4) Sostituire con: "abilitato all'esercizio della professione"
- 5) Sostituire con: "dal proprio"

- 8) un geometra o un perito edile scelto in una terna segnalata dal Collegio Prov. lo dei Geometri o dei Periti Edili;
- 9) un avvocato o procuratore scelto in una terna segnalata dal rispettivo ordine professionale;

4,9,10) tre membri eletti dal Consiglio Comunale con voto limitato a due per assicurare la partecipazione della famiglia.

I membri elettivi durano in carica quanto il Consiglio Comunale e comunque sino alla nomina dei membri da parte del Consiglio subentrante.

In caso di rinuncia o dimissioni di uno o più membri elettivi essi saranno sostituiti seguendo la stessa procedura di nomina entro 30 giorni dalla data della rinuncia o delle dimissioni.

Sono considerati dimissionari i membri elettivi che risultino assenti in tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

I dipendenti dell'Amministrazione Comunale, qualunque forma rivesta il rapporto di lavoro o di impiego, non possono essere eletti membri della Commissione.

14 Art. 15 Attribuzioni della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia è organo con funzioni consultive del Sindaco nella disciplina delle attività soggette a concessione: norma del presente regolamento, delle norme del P. U. B. e delle leggi vigenti in materia.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce pregiudizio di rilascio di concessione da parte del Sindaco.

Quando il Sindaco intenda adottare determinazioⁿⁱ o disporre dal parere espresso dalla Commissione Edilizia, il provvedimento deve essere motivato anche in relazione al parere consultivo.

La Commissione Edilizia esprime il proprio giudizio sulla conformità del progetto alle norme in vigore, nonché sui profili estetici e di ambientazione delle opere.

Dovrà anche valutare l'esatta applicazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, nonché la congruenza delle indicazioni dei programmi pluriennali di attuazione.

In ogni caso la Commissione Edilizia dovrà esprimere parere consultivo su ogni provvedimento in materia di opere edilizie o di trasformazione del territorio comportante il rilascio di concessione a edificare.

È facoltativo il parere che la Commissione Edilizia può esprimere in merito ad opere abusive ed alle relative sanzioni amministrative, al fine di disporre dell'art. 15 della legge n. 46/77 che ne definisce l'iter applicando il procedimento di irrogazione e le relative competenze e responsabilità.



1) Integrare con:

- "- un architetto abilitato all'esercizio della professione scelto in una terna segnalata dal proprio ordine professionale;
- un geologo abilitato all'esercizio della professione, scelto in una terna segnalata dal proprio ordine professionale;"

2) Sostituire con: "I membri elettivi durano in carica tre anni e sono rieleggibili."

3) Integrare con: "Esercita la funzione di Segretario, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o un impiegato del Comune designato dal Sindaco."

4) Integrare con: "Art. 15 bis - (Modello 3)"

13

15

Art. 17 - Convocazione e funzionamento della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia si riunisce periodicamente presso la sede municipale ogni qualvolta il Sindaco lo ritenga opportuno.

I soggetti, previsti dall'art. 4 possono chiedere di essere ascoltati personalmente o a mezzo di un incaricato, previa domanda in bollo.

I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se hanno riportato il parere istruttorio dei competenti uffici comunali circa la conformità alle norme urbanistiche, edilizie e quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza del Sindaco o dell'Assessore delegato a presiedere la Commissione e della metà più uno dei componenti, purché in essa sia presente almeno un tecnico.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Qualora la Commissione debba trattare argomenti di quali sia interessato direttamente od indirettamente uno dei suoi componenti, questo ha l'obbligo di astenersi dall'assistere all'esa- e ad si giudizio degli stessi; dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

I pareri della Commissione debbono essere congruamente motivati e devono essere trascritti su di un apposito registro fissato nella seduta successiva, dal Presidente e dal Segretario, nonché dai membri presenti alla riunione.

La convocazione è fatta dal Presidente per iscritto almeno 5 giorni prima, a partire dalla data del timbro postale.

Le istanze di concessione presentate agli uffici dopo tale data potranno essere esaminate soltanto nella successiva convocazione.

È facoltà del Presidente convocare esperti, rappresentanti di enti e di uffici comunali durante l'esame degli argomenti raccomandando la presenza nel verbale.

È infine facoltà del Presidente conferire incarichi istruttori ad uno o più membri della Commissione che riferiscano in merito alla Commissione stessa.

Art. 18 - Intervento edilizio diretto.

Fermo restando l'obbligo al versamento del contributo affettante alla concessione, di cui all'art. 5 della Legge 20.1.77, n. 10, nei casi di intervento edilizio diretto previsti dal P.R.G. la concessione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.



0) Stralciare

1) Sostituire con: "Le riunioni della Commissione sono valide con la presenza della maggioranza dei componenti, e comunque con la presenza del Presidente e di almeno due dei membri designati dal Consiglio Comunale."

2) Integrare con: "Art. 17 bis - (Modello 5)"

3) Sostituire con: "Opere di urbanizzazione - realizzazione"



51
Nel caso in cui un concessionario si obblighi alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scorporo o tale o parziale della quota di contributo dovuta, dovrà essere prevista l'esecuzione di esse contestualmente alla costruzione delle opere oggetto di concessione.

In ogni caso il concessionario dovrà obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alla "urbanizzazione primaria" ed a prestare congrue garanzie finanziarie.

Per le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle norme ed alle prescrizioni emanate dall'ufficio tecnico comunale al fine del rilascio della concessione.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza dello ufficio tecnico comunale.

La concessione è inoltre subordinata all'osservanza delle prescrizioni e degli indici edilizi ed urbanistici indicati nel presente regolamento e nelle norme di attuazione del P.R.G.

Art.19 - Intervento urbanistico preventivo.

L'attuazione del P.R.G. mediante intervento urbanistico preventivo consiste nell'approvazione di un piano particolareggiato che consenta successivi interventi edilizi diretti.

In mancanza di piano particolareggiato redatto ad iniziativa del comune i privati possono presentare piani planivolumetrici di lottizzazione.

La legge e le norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i casi nei quali l'approvazione di un piano di lottizzazione comporta l'obbligo di prevedere il rilascio della concessione.

L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula fra il Comune ed i proprietari interessati di una convenzione che deve prevedere:

- 1) La cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge 29.9.1974 n. 372 (strade residenziali, spazi di sosta, spazi di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi verdi attrezzati, telefono, gas);
- 2) La cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste all'interno della lottizzazione, ad un prezzo corrispondente all'indennizzo stabilito dalla legge vigente per le espropriazioni di pubblica utilità;
- 3) L'assunzione a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria secondo la incidenza determinata dal Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche approvate ai sensi dell'art.5 della legge 29.9.77;
- 4) I termini non superiori a 10 anni, entro i quali deve essere finalizzata l'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo.

0) Stralciare





b) congrue garanzie finanziarie per l'ade-piamento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle norme ed alle prescrizioni regolamentari emanate dall'Ufficio Tecnico Comunale al fine del rilascio della concessione.

Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico del Comune.

- 0) Stralciare
- 1) Sostituire con Modello 44

Art. 20 Documentazione a corredo della domanda.

La domanda di approvazione di piano planivolumetrico di lotizzazione è diretta al Sindaco e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sotto elencati in triplice copia:

- a) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento e certificato catastale dell'area di cui sopra, copia di planimetria di mappa catastale estesa ad un'area compresa entro m. 200 dall'area di intervento, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati confinanti, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con i relativi nomi che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di agere delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- b) piano quotato del terreno in scala 1:500 con curve di livello ad una distanza non superiori a m. 2,50 riferite ai capisaldi dell'I.C.M. indicate anche il rilievo delle alterazioni esistenti e la loro essenza;
- c) planimetria sufficientemente quotata in scala 1:500 dell'intervento progettato. Questa planimetria deve riportare:
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
 - la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
 - il perimetro degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo a quello reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale indicazione ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione;
- d) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
- e) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori in scala 1:200 dei fabbricati;
- f) sezioni planimetriche ed altimetriche dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso in scala 1:200;
- g) una relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire e la sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei



li da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento di tali lottizzazioni, ecc., oltre ad eventuali fotografie della zona, vedute assonometriche o studi planovolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di un'esauriente rappresentazione del progetto, ivi compreso il plastico esteso all'intera zona;

- h) planimetria generale scala 1:500 delle rete viaria, profili generali in scala 1:500 per le lunghezze e 1:50 per le altezze, opportunamente quotati, sezioni trasversali in scala 1:50 ovvero 1:100 opportunamente quotate, relazione tec. eco-economica delle opere;
- i) planimetria in scala 1:500 del sistema fognante e delle aree scolanti, profilo generale delle fognature in scala idonea, nella quale siano indicati gli allacciamenti dei singoli lotti ed i collettori esistenti con la relazione di sezione ed degli stenti a ricevere le acque delle fognature in progetto. Relazione tecnico-economica delle opere;
- l) planimetria in scala 1:500 della rete idrica, della rete antincendio e di ammassamento, dalla quale risultino i tracciati delle tubazioni e la posizione degli allacci ed apparecchi a manovra;
- m) planimetria in scala 1:500 della rete elettrica di alimentazione privata e pubblica con il tracciato delle linee elettriche, l'indicazione dei centri luminosi e relativi tipi nei componenti delle varie apparecchiature, con indicazione dell'area di occupazione ed l'ubicazione dell'eventuale cabina elettrica. Relazione tecnico-economica delle opere;
- n) planimetria in scala 1:500 della rete di distribuzione del gas, dalla quale risultino i tracciati delle tubazioni e la posizione degli allacci e delle manovre, relazioni tec. eco-economica delle opere;
- o) planimetria in scala 1:500 della rete telefonica urbana, dalla quale risultino i tracciati della rete sino ai punti di installazione e la ubicazione degli stessi. Relazione tecnico-economica delle opere;

pl) senza della convenzione di cui all'art. 19 del presente D.P.R.

Art. 31 - richiesta di parere preliminare.

Il legittimato potrà richiedere di sottoporre all'esame della Commissione edilizia un progetto di massima delle opere con i testi eseguiti allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, servendosi di procedure successivamente gli elaborati di cui all'art. 30.

Il parere di quest'organo della Commissione edilizia deve essere fornito entro il termine di prescrizione del piano.

- Stralciare l'intera pagina



Art.22 URBANIZZAZIONE.

I piani planivolumetrici di lottizzazione con convenzioni non approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione prevista dalla convenzione deve essere richiesta al Sindaco la concessione a norma del presente regolamento.

Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi a norma dell'art.18 del presente regolamento.

Ai fini del rilascio della concessione la convenzione deve essere trascritta a cura e spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.

Una copia autentica della convenzione con gli estremi della avvenuta registrazione e trascrizione sui registri immobiliari dovrà essere consegnata all'Ufficio Tecnico Comunale all'atto del rilascio della concessione.

La validità del piano planivolumetrico di lottizzazione con convenzioni non può essere superiore a 10 anni.

Art.23 Responsabilità nell'esecuzione delle opere e delle attività.

Progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti in Albi o Collegi ed Ordini professionali della Repubblica.

Essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.

E' vietato l'esercizio della libera professione nell'ambito del territorio comunale a tutti i tecnici dipendenti dall'Amministrazione Comunale, qualunque sia il rapporto di lavoro o di impiego con l'Amministrazione stessa.

Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalla vigente legislazione.

Il costruttore è solidalmente responsabile con il Direttore dei lavori e con il concessionario per ogni inosservanza delle norme di legge, del presente regolamento, del P.R.G. e delle modalità esecutive fissate nella concessione.

Il concessionario dovrà, inoltre, munirsi di tutti i collaudi di cui sia prescritto il rilascio da parte di uffici ed enti pubblici diversi.

Art.24 Inizio lavori.

L'inizio dei lavori, salvo specifico verbale di accertamento da parte degli uffici comunali è determinato dalla dichiarazione del titolare della concessione, facendo fede il Garante postale, ovvero, se consegnato direttamente, dal protocollo ricevuto dal Comune.



0) Stralciare

1) Sostituire con Modello 16 19

2) Sostituire con Modello 15

3) Sostituire con Modello 14



1

2

3



- 1) Sostituire con Modello 37
- 2) Sostituire con Modello 28

Art. 25 Obbligo di deposito dei lavori.

Il concessionario, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, deve depositare, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del costruttore, con le quali essi accettano l'incarico loro affidato e con il loro domicilio.

Qualora il Direttore dei lavori ed il costruttore vengano per qualsiasi motivo sostituiti, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia depositata, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la dichiarazione di accettazione dei sostituiti.

I lavori devono essere eseguiti con continuità ed in conformità delle norme vigenti in materia.

Qualora, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il concessionario deve darne immediata comunicazione al Sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e deve disporre le cautele necessarie a garantire, durante l'interruzione, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il Sindaco può far cessare, conseguentemente, l'occupazione del suolo pubblico - eventualmente autorizzata - salvo che la interruzione dipenda da provviste cause di forza maggiore.

Nella ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco.

Le costruzioni che comportano l'uso di conglomerato cementizio normale, armato, precompresso e a struttura metallica, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente depositate all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio copia dei disegni e del progetto - vistata dall'Ufficio del Genio Civile - e sarà tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

Copia della denuncia di cui sopra, vistata dall'Ufficio del Genio Civile competente, dovrà essere consegnata all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio delle opere stesse.

Art. 26 Punti fissi di linea e di quota - Fognature.

Per le opere di intervento edilizio il concessionario dovrà richiedere almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, con l'Ufficio Tecnico Comunale determinati sul posto i punti fissi di linea e di quota, ai quali dovranno riferirsi le opere stesse.

Deve, inoltre, richiedere l'indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e del concessionario, con la relazione alla possibilità dell'indicazione della fognatura privata in quelle località dove...

Il concessionario deve apporre appositi cartelli di riferimento tecnico comunale e del concessionario, durante l'esecuzione delle opere, il personale ed i mezzi dovranno essere tenuti a disposizione del personale ed i mezzi dovranno essere tenuti a disposizione...





... il Comune non abbia ottemperato a quella sopra-
... materia di ... dalla regolare richiesta, lo stesso
... considerarsi in mora ed il concessionario autorizzato ad
... i lavori stessi, comunicandolo, come previsto nel pre-
... art. 24.

0

0) Stralciare

rt. 27 Ultimazione dei lavori.

L'ultimazione dei lavori, salvo specifico verbale di accer-
... da parte degli uffici com.li, è determinata dalla dichiara-
... del titolare della concessione, facendo fede la data di
... postale, ovvero, se consegnata direttamente, del proclama-
... o d'arrivo del Comune.

1

1) Sostituire con Modello 18 24

2) Sostituire con Modello 15 25

Nel caso in cui le opere non vengano ultimate e senza che sia
... richiesta e ottenuta nuova concessione, sia trascorsa l'ulti-
... di ultimazione dei lavori stabilita nella concessione originaria,
... eventuale assenza del verbale di accertamento da parte degli uf-
... ci comunali, il titolare della concessione deve comunque dare
... comunicazione al Comune dell'avvenuta interruzione dei lavori stes-
... i per decadenza della concessione ad edificare, illustrando lo
... stato dei lavori e le opere mancanti al completamento.

rt. 25 Autorizzazione di abitabilità e/o di agibilità.

Il concessionario, ultimati i lavori, ha l'obbligo di dare
... immediata comunicazione al Sindaco e di richiedere l'autorizzazio-
... e di abitabilità o di agibilità.

Le opere edilizie non possono essere adibite all'uso prescri-
... o nella concessione senza autorizzazione del Sindaco.

2

Detta autorizzazione può essere rilasciata soltanto quando
... sia accertata l'osservanza di tutte le norme edilizie, con specia-
... le riguardo a quelle contenute nel regolamento di igiene e solo
... dopo che siano trascorsi almeno tre mesi dall'ultimazione degli
... intonaci e dei pavimenti.

Per il computo di tale periodo i mesi da novembre a marzo
... sono valutabili ciascuno per metà, mentre i mesi da giugno a set-
... tembre sono valutabili ciascuno per uno e mezzo.

Il limite massimo di umidità dei muri tollerabile ai fini
... del rilascio del permesso di abitabilità è del 3% per i locali a
... abitati permanentemente e del 1% per quelli abitati solo di giorno.

Tale umidità è determinata dal muro con esposizione a sud
... favorevole per l'acciugamento e va misurata sul laterizio e sulle
... alte qualora nella costruzione vengano usate pietre laterali; la
... sa può essere valutata con qualunque strumento che sia però stato
... precedentemente tarato, assicurata la conducibilità elettrica
... una all'unità, e, per il calcolo della perdita doppia di calore...



All'edifici di nuova costruzione e gli edifici comunque destinati per i quali sia stata negata l'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità non sono abitabili e/o agibili e devono, prima di poter assolvere la funzione per la quale sono stati costruiti o trasformati, essere adeguati alle prescrizioni del presente regolamento.

Per le opere a struttura in cemento armato o mista o comunque comprendenti parti in conglomerato cementizio armato interessanti l'incolumità delle persone, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità è subordinata al rispetto dell'art. 3 della L. 3.11.71, n. 1088.

Copia del collaudo delle opere in cemento armato o a struttura metallica vistata dall'Ufficio del Genio Civile competente per territorio deve essere consegnata all'ufficio tecnico comunale.

Nel caso in cui il Sindaco non ritenga di poter concedere la autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve comunicare al concessionario il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro il termine prefissato perché possa essere rilasciata l'autorizzazione, salva l'applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.

Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, può farsi luogo al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità con esclusione delle unità immobiliari realizzate irregolarmente o le abusività siano circoscritte all'unità stessa e non pregiudichino le condizioni di abitabilità concernenti il complesso edilizio.

Art. 27 - Interruzione dei lavori.

In qualsiasi caso si rende necessario la sospensione dei lavori, deve essere data, da parte del titolare della concessione, comunicazione al Comune specificando lo stato di avanzamento dei lavori, come specificato nell'art. 27. ²⁴

Analogamente deve essere comunicata la ripresa dei lavori.

In caso di provvedimenti di sospensione dei lavori, in esenza di verbale di accertamento da parte degli uffici comunali, il titolare della concessione, nel procedere all'interruzione dei lavori, deve provvedere alla comunicazione di cui ai punti precedenti.

Qualora la ripresa dei lavori comportasse il rilascio di un nuovo permesso di costruire la richiesta di una nuova concessione, del predetti edifici è necessario sia allegata documentazione di cui agli art. 7 - 8 - 9 del presente regolamento edilizio comunale.

Art. 30 - Varianti in corso d'opera.

²⁸ Nel caso di variante al progetto in corso d'opera ed oggetto di concessione, dove i lavori iniziati e non ultimati, la concessione originaria conserva la sua validità per la parte non variata.

0) Stralciare

1) Integrare con: "Art. 28 bis - (Modello ²⁶ 24)"

2) Sostituire con Modello ²⁸ 17 28



si è finisco non essenziale il caso più semplice di variante che non richiede alcuna modifica alla concessione originaria per quanto attiene ai termini di inizio ed ultimazione dei lavori, agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione e quindi alla quantità dei parametri edilizio-urbanistici, alle destinazioni d'uso ed alla sagoma degli edifici, nonché nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi e del possesso dei requisiti del conduttore agricolo a titolo principale (se utili al fine di determinazione dell'onerosità) e ovviamente delle rimanenti prescrizioni igienico-sanitarie ed edilizio-urbanistiche vigenti nella località.

Dette varianti, pur non essendo necessaria la concessione comunale prima della loro esecuzione, debbono comunque essere approvate prima della dichiarazione di fine lavori.

Nel caso in cui la variante, pur risultando ammissibile, assuma un carattere essenziale in quanto, in tutto od in parte, non rientri nel precedente caso, essa comporta una variazione della concessione come si trattasse, nei confronti del progetto originario, di un intervento su un edificio esistente al momento della domanda di variante.

Art. 31 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni.

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale per assicurare la rispondenza alle leggi, ai regolamenti, alle norme del P.R.S. ed alle prescrizioni fissate nella concessione.

Per ogni intervento edilizio deve essere apposto un cartello ben visibile all'esterno del cantiere, indicante la natura dell'opera, il nominativo del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore.

- Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:
- a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni di PRG.
 - b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione e nei progetti allegati;
 - c) il direttore dei lavori non abbia assunto la effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Sindaco la sua sostituzione;
 - d) la concessione risulta ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero.

L'ordine di sospensione cesserà di aver efficacia, se entro un mese dalla sua notificazione il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Le sanzioni amministrative sono previste dalla legge.

Il Sindaco applica le sanzioni previste dalla legge 461/72, n.10 in caso di opere eseguite in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità della stessa, anche se il fatto penale sia stato investito della cognizione del fatto.



- 0) Stralciare
- 1) Sostituire con Modello 19





Quando le infrazioni si riferiscono ad opere eseguite da amministrazioni statali o regionali, il Sindaco informa il Ministero dei Lavori Pubblici o la Regione.

Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

Alla riscossione dei contributi, delle sanzioni pecuniarie e delle spese il Sindaco provvede a norma del R.D. 14.4.1910, n. 639.

Art. 32 - Deroghe.

Nei casi e nei modi previsti dalla legge (art. 16 legge 3.8.57, n. 765 e art. 3 legge 21.12.55, n. 1357), il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, la Soprintendenza per i Beni Ambientali, architettonici, artistici e storici della Liguria e la Sezione Urbanistica Regionale, può rilasciare concessione in deroga alle norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono in ogni caso derogabili le norme relative ai rapporti di copertura ed agli indici volumetrici.

Art. 33 - Esecuzione d'ufficio.

Il Sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

- a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità dalla stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
- b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinate con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
- c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
- d) delle cautele necessarie nel caso di interruzione dei lavori di cui all'art. 2 del presente regolamento;
- e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- f) della riproduzione del numero civico;
- g) della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende eseguite senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
- h) delle coloriture dei prospetti degli edifici visibili da spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
- i) della demolizione di edifici dichiarati antighetti;
- l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che sia in rovina.

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Sindaco diffida il contravventore a provvedervi direttamente assegnandogli congruo termine.



0) Stralciare

1) Integrare con:

"Art. 31 bis - (Modello 10)"

"Art. 31 ter - (Modello 11)"

2) Sostituire con Modello 54 32

3) Sostituire con Modello 22 33

0

1

2

3



Se il contraffattore sia ignoto, si procederà nei confronti del proprietario dell'edificio o dell'unità abitativa interessata.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco procede all'esecuzione d'ufficio dei lavori con l'osservanza delle norme di legge in materia.

La nota delle spese è resa esecutoria dal Prefetto, sentito l'interessato ed è rimessa all'esattore-tesoriere che ne cura la riscossione nelle forme e con i privilegi determinati dalla legge.

Sono fatte salve, in ogni caso, le facoltà riconosciute al Sindaco dall'art.153 della Legge Comunale e Provinciale 4.2.45, n.14 e successive modificazioni, dall'art.55 della legge Comunale e Prov. 3.3.1934, n.383 e successive modificazioni, dagli artt. 76 e 77 della legge sui Lavori Pubblici 20.3.1935, n.2248 e successive modificazioni.

Art.34 - Garanzie.

Nei casi in cui sia prescritta la prestazione di garanzie, queste potranno essere date mediante fidejussione bancaria, deposito cauzionale, ovvero polizza assicurativa.

Il sindaco determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata, su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il deposito cauzionale è prestato a mezzo di libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore dell'Amministrazione Comunale, depositato presso la Tesoreria Comunale o altro di altro titolo equipollente.

In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'Amministrazione Comunale potrà disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.

Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione, o anche se difformi siano tacitamente o espressamente accettate, la cauzione verrà restituita o verrà data conto solo alla liberazione della fidejussione contestualmente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

L'ammontare e le modalità di versamento della cauzione e garanzie degli obblighi derivanti dalla convenzione per l'attuazione delle autorizzazioni di cui all'art.19 del presente regolamento saranno fissati nella convenzione stessa.

Nelle forme previste dai precedenti commi, il concessionario, al momento del rilascio della concessione, dovrà garantire il versamento del contributo afferente alla concessione di cui all'art. 3 della Legge 26.1.1977, n.10, nei casi in cui esso è dovuto.

0) Stralciare

1) Sostituire con Modello 26 34





C A P O L I

REQUISITI DEI FABBRICATI E DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

Art.35 - Risparmio energetico.

Il compito della Commissione Edilizia valutare gli aspetti di economia, d'impianto e di gestione verificando anche che nella compilazione dei progetti tali criteri siano stati vagliati, soprattutto in riferimento alla dispersione termica ed alla adozione di soluzioni tipologiche ed architettoniche conseguenti.

Anche all'esame tecnico da parte degli organi com.li va dato atto se sono state applicate le norme di legge in materia di risparmio energetico e comunque se è stato assunto l'impegno ai sensi della legge 30.4.76, n.373 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.36 - Visualizzazione ed accessibilità.

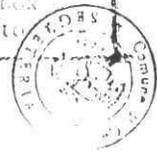
La Commissione Edilizia deve valutare l'edificio in termini di percezione visiva nei confronti del paesaggio urbano costruito o del paesaggio agrario o naturale, sia come ingombro di volumi, sia per il linguaggio culturale che caratterizza nel contesto paesistico del luogo l'insieme dei suoi materiali e colori, nonché della loro relativa composizione strutturale, valutando il fabbricato nella sua intera immagine e struttura.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente le tinteggiature esterne devono essere sottoposte all'esame della C.E. in almeno tre diverse soluzioni con relative campionature. Fra queste la Commissione stessa proporrà quella ritenuta più idonea in conformità a quanto previsto nel precedente comma e da eventuali specifiche norme di strumenti urbanistici attuativi.

Per i nuovi interventi dovrà essere seguita analoga procedura e di norma dovrà essere fatta contestualmente alla richiesta di concessione o, in ogni caso, non oltre la data di inizio lavori relativi alla concessione stessa.

La soluzione dei problemi di accessibilità esistente o insorta dall'intervento deve essere valutata per dotare l'edificio degli spazi e delle attrezzature necessarie (ad es. parcheggi) per agevolare gli accessi pedonali, veicolari, merci, ecc. in funzione del luogo più opportuno per la loro incidenza sul traffico, eliminando le conflittualità e gli eccessivi carichi puntuali.

La realizzazione di box o posti macchina coperti e/o interrati, se richiesti attraverso concessione singola, oltre a non essere in contrasto con quanto disposto al precedente comma, dovrà essere in stretta correlazione con le abitazioni di proprietà dei richiedenti, e provviste di box o altro posto macchina coperto. Tutti i box e posti macchina dovranno comunque essere realizzati nell'ambito



0) Stralciare

1) Sostituire con Modello 36 35

2) Sostituire con Modello 32 36

0

1

2

la stessa zona delle residenze cui si riferiscono. Tale circostanza dovrà essere dettagliatamente documentata al momento della richiesta di concessione.

I box dovranno avere una superficie massima di 18 mq., mentre per i garage collettivi si dovrà calcolare una superficie di mq.14 per ogni posto macchina. E' ammesso un posto macchina per ogni 30 mq. o frazione di 60 di S.U. residenziale.

L'esecuzione di tali opere è subordinata ad un arretramento dal ciglio stradale attuale non inferiore a m. 3.00.

Qualora nel P.R.G. o eventuale strumento urbanistico attuativo sia previsto un allargamento della sede viaria, il sopracitato arretramento dovrà partire dal limite previsto per la nuova sede stradale, che dovrà essere definito dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'esame delle questioni relative alla viabilità da parte degli organi comunali deve esplicarsi autonomamente dalle valutazioni degli altri enti preposti alla gestione della viabilità sovra-comunale i cui nulla osta o pareri concorrono, in quanto previsti da specifiche disposizioni, al rilascio della concessione da parte del Sindaco.

Art.37 - Sistemazioni esterne e modificazioni quote naturali del terreno.

Rientrano nelle sistemazioni esterne gli spazi compresi tra l'edificio ed i confini del fondo e dei cigli stradali o degli spazi pubblici.

Le previsioni delle sistemazioni esterne, coerentemente agli altri aspetti funzionali, debbono essere compresi nella concessione e le eventuali varianti in corso d'opera comportano la variazione della concessione.

Per le sistemazioni esterne rilevanti o che modifichino in modo sostanziale le quote naturali del terreno, anche sotto il profilo paesaggistico, devono essere definite in modo dettagliato le nuove quote del terreno in rapporto a quelle attuali, nonché le opere igieniche o tecnologiche in sottosuolo, gli spazi pavimentati, drenati o coltivati e di massima le essenze arboree.

Devono essere previsti nel progetto edilizio gli allacci ai servizi tecnologici a rete ed esplicitamente valutati dai competenti uffici comunali, in funzione della disponibilità delle risorse idriche, di approvvigionamento elettrico e della recipibilità delle reti di raccolta degli affluenti.

I sistemi di allaccio debbono essere preventivamente definiti ed i punti di installazione posizionati sul terreno ed indicati negli elaborati di progetto.

L'ente comunale deve dar atto degli accertamenti in tal modo che la sistemazione dell'area di risulta circostante la costruzione non dovrà alterare le caratteristiche ambientali ed igieniche della zona.



0) Stralciare

1) Integrare con: "Art. 36 bis - (Modello 33)

37



La recinzione di aree, parchi o giardini privati è soggetta all'autorizzazione di parte del sindaco.

I proprietari, i possessori, gli affittuari, i locatari di immobili, di cui al precedente comma, devono provvedere alla loro manutenzione. In caso di inadempienza, i lavori di ordinaria manutenzione degli immobili di cui sopra saranno fatti eseguire dal Sindaco a spese del trasgressore.

Le recinzioni, a qualunque scopo siano destinate, devono avere aspetto decoroso e trovarsi in armonia con l'ambiente e non devono impedire o disturbare la visibilità inerente la circolazione veicolare.

Nel caso di recinzioni per giardini ed aree di pertinenza di villaggi turistici (zone Rt), le recinzioni non potranno superare l'altezza di m. 1.50 e, in ogni caso, la parte in muratura non potrà essere superiore a m. 1.00.

Per i terreni coltivati ad olivi, ovvero coperti da pinete e da boschi, è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione esistente anche quando vengono utilizzati a scopo edificatorio.

art.38 - Prescrizioni igienico-edilizie. Criteri generali.

Ogni edificio, nel suo complesso ed in ogni sua parte o locale, deve essere tale da assicurare a coloro che lo occupano condizioni di uso e di abitabilità soddisfacenti per tutto il periodo di durata e di uso di esso.

In particolare, devono essere assicurati idonei requisiti e livelli minimi alle seguenti condizioni di abitabilità:

- 1) - condizioni di altezza e di superficie;
- 2) - " dell'illuminazione;
- 3) - " di approvvigionamento idrico;
- 4) - " di smaltimento delle acque meteoriche e residue provenienti dai fabbricati, di allontanamento dei rifiuti solidi e dei fumi;
- 5) - " d'uso (livelli di agibilità e di manutenzione);
- 6) - " di conservazione (qualità dei materiali, ecc.).

A) Condizioni di altezza e di superficie.

³⁹ L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi e i disimpegno in genere.

I locali destinati a negozi nei fabbricati di nuova costruzione non potranno avere una altezza inferiore a m. 3,00, luce netta.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una camera, cucina o camera adibita, servizi e non potrà avere la superficie netta inferiore a mq. 40, compreso i muri perimetrali.



0) Stralciare

1) Integrare con: "nei limiti del possibile"

2) Sostituire con: "Art. 38 - (Modello 29)"

39



Tutti i locali con diversa destinazione devono rispondere ai requisiti di altezza, superficie e volume previsti dalle disposizioni in vigore, in relazione alla loro destinazione.

In particolare i locali adibiti ad uso pubblico devono avere cubatura adeguata alla permanenza media delle persone, in relazione alla capacità prevista e dovranno essere in tutto rispondenti alle norme vigenti in materia.

Nei locali con soffitto inclinato l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2,70; quella minima non inferiore a m. 2,40.

Le coperture con tetto a falde inclinate non possono avere una inclinazione maggiore di 25°, partendo dal salcio di costruzione dell'ultimo piano alla massima altezza consentita al colmo.

I volumi tecnici degli ascensori devono essere contenuti entro le falde delle coperture o al massimo sporgere non più di cm. 50 al di sopra di esse.

Nelle autorimesse, negli scantinati e nei magazzini ad uso privato è consentita una altezza minima di m. 2,20. Nel caso che le autorimesse siano ricavate in piani interrati, il loro accesso può essere realizzato in trincea, purché la sua larghezza non superi i 2,00 metri.

3) Condizioni dell'illuminazione.

Per ottenere il permesso di abitabilità o di agibilità, tutti i locali abitabili, eccettuati quelli destinati a disimpegno, corridoi, ripostigli e servizi igienici, debbono fruire di illuminazione diretta naturale, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della superficie finestrata apribile non dovrà comunque essere inferiore a 1/10 della superficie del pavimento.

Sia per i nuovi interventi, sia nel caso di restauro e adeguamento igienico di abitazioni esistenti, è ammessa, nel vano servizi igienici, l'aspirazione meccanica di potenza adeguata.

4) Condizioni di approvvigionamento idrico.

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua in quantità e qualità riconosciute idonee dall'Ufficio Sanitario.

È fatto obbligo per ogni edificio di allacciarsi al Civico Acquedotto, ove questo esista. In caso contrario, non potrà essere rilasciata la concessione senza l'impegno del richiedente a dotare il nuovo fabbricato di idonea quantità di acqua potabile.

I contatori del Civico Acquedotto, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono essere riuniti in un apposito locale facilmente accessibile da parte degli utenti ad ogni momento.



- 1) Integrare con:
 - "Art. 38 bis - (Modello 30)"
 - "Art. 38 ter - (Modello 31)"
- 2) Sostituire con: "Art. 38 quater - (Modello 35)"
- 3) Integrare con: "Art. 38 quinquies - (Modello 34)"
- 4) Sostituire con: "Art. 38 sexies"

Smaltimento delle acque meteoriche e residu provenienti dai fabbricati civili e di allontanamento dei rifiuti solidi e dei fumi.

Il tetto ed il terrazzo di copertura dei fabbricati devono essere muniti di canali di gronda o altri mezzi tecnici, di dimensioni e caratteristiche idonee per la raccolta ed il convogliamento delle acque pluviali in tubazioni verticali di discesa e di adeguata sezione, terminanti in basso, se esterno, con una parete di altezza non inferiore a m. 2,00 in ghisa, acciaio, gomerit o p.v.c. di adeguata spessore.

Dette acque meteoriche provenienti dalle coperture, nonché le altre provenienti dai giardini e dai cortili, devono essere scaricate nelle apposite canalizzazioni comunali o, in mancanza di queste, nei torrenti, nelle cunette stradali, essendo assolutamente vietato che dette acque invadano la superficie del suolo pubblico: strade, piazze, parcheggi, ecc. e adottando a tale scopo tutti gli adeguamenti tecnici necessari o che saranno indicati dal Sindaco per ogni caso non previsto.

Nei fabbricati, gli scarichi verticali delle acque residue provenienti dagli apparecchi dei bagni, cucine, lavanderie, ecc. non dovranno avere un diametro utile mai inferiore a ca. 10 ed essere costituiti da tubazioni perfettamente impermeabili.

Al piede di ogni scarico verticale, prima dell'immissione nella fognatura orizzontale, dovrà essere predisposto un pozzetto ispezionabile, munito di chiusino a tenuta stagna.

Le condutture orizzontali di fognatura dovranno avere un diametro non inferiore a ca. 12 utili.

Tutti gli scarichi delle acque residue provenienti dai fabbricati devono essere allacciati alla fognatura comunale delle zone servite.

Le fosse stagni sono ammesse soltanto per le costruzioni rurali, purché realizzate a norma di legge e comunque tali da assicurare lo smaltimento delle acque luride ed il non inquinamento delle falde delle acque sottostanti.

Tali impianti dovranno essere in rapporto al numero delle persone servite.

Le acque provenienti da attività industriali, artigianali o agricole devono essere convogliate esclusivamente nei laghi con le modalità che saranno prescritte in sede di rilascio delle autorizzazioni sindacali e sanitarie ed in seguito a quelle condizioni, ecc. previsti a termini delle norme vigenti.

Quali che siano le condizioni qualitative o quantitative degli scarichi autorizzati a sversarsi alla stessa procedura di cui al comma precedente.

La raccolta e l'allontanamento dei rifiuti solidi dovrà avvenire in conformità allo speciale regolamento di cui al ... 1947 n. 266 e alla ...

1) Sostituire con: "Art. 38 septies"

45





0) Stralciare

Nella richiesta di concessione alla costruzione di nuovi edifici dovrà essere indicato il sistema di raccolta ed allontana-
mento e, qualora occorrono speciali installazioni o locali, esse
si dovranno risultare dai disegni del progetto.

Ogni apparecchio da fuoco, a qualunque uso destinato, dovrà essere dotato di apposita canna fumaria atta ad allontanare i prodotti della combustione ed i vapori ed occorrendo, di aspiratore meccanico.

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo, resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccate ai giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ai muretti di tamponamento e chiusura; in questi casi sono da evitare i contatti diretti con i vani di ascensore.

Le bombole di gas liquido dovranno essere collocate in appositi vani ubicati nei muri perimetrali con apertura all'esterno.

I fumaioli di caldaie dovranno essere muniti degli apparecchi depuratori previsti dalla legge 13.7.1966, n.615.

I fumaioli non dovranno arrecare disturbo o danno ad altre abitazioni o locali a qualsiasi uso destinati.

Dovranno, pertanto, essere rispettate tutte le ulteriori prescrizioni che potranno essere imposte dal competente Comando dei Vigili del Fuoco.

E) Condizioni d'uso.

Le condizioni d'uso e di abitabilità debbono essere raggiunte e conservate conformemente alle norme del presente regolamento.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezze nella manutenzione ordinaria degli edifici e delle costruzioni in genere, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del patrimonio artistico, degli ambienti caratteristici o storici, dell'igiene, del decoro e della sicurezza pubblica o privata.

Il Sindaco, in caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, provvede d'autorità, a spese del medesimo, previa diffida e le notifiche, a norma di legge.

E' vietato modificare le decorazioni dei prospetti ed esporre mostre, pitture, sculture che ne facciano parte, senza concessione del Sindaco.

F) Condizioni di conservazione. Qualità dei materiali.

I materiali da impiegarsi nelle nuove costruzioni devono avere caratteristiche corrispondenti in relazione all'uso ed essere dotati di adeguata durevolezza. Essi devono risultare dalla relazione allegata alla richiesta di concessione.





In particolare, dovranno essere indicati i materiali di copertura e quelli da impiegarsi per la rifinitura dei fronti. Le parti basse dei fronti degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

Il Sindaco, sentita la C.E.C., potrà imporre, all'atto dell'approvazione dei progetti di nuove costruzioni o di ristrutturazioni o di risanamento, l'adozione di particolari materiali in relazione alle caratteristiche ambientali esistenti, ovvero a particolari esigenze legate alla destinazione ad uso pubblico dei locali situati al piano terra.

b) Accertamento delle condizioni d'uso e di abitabilità.

All'accertamento della conformità dei locali o delle costruzioni nel loro complesso adibiti ad abitazione, uffici pubblici o privati, attività commerciali o ricreative, alle prescrizioni di cui agli artt. di questo titolo ed alle leggi in materia vigenti, provvede, salvo diverse disposizioni legislative, l'Ufficio Sanitario, dietro richiesta avanzata dal titolare della concessione.

Il certificato d'uso e di abitabilità non potrà essere rilasciato se l'accertamento di cui al comma precedente non ha dato esito positivo.

- 0) Stralciare
- 1) Sostituire con: "sporgenti su suolo pubblico"
- 2) Integrare con: "non sporgenti più di mt. 1,20 dal bordo esterno dei muri perimetrali e comunque non oltre il marciapiede sottostante e con una superficie di calpestio"
- 3) Integrare con: "dell'unità immobiliare cui si riferiscono."
- 4) Integrare con: "Art. 39 bis"

47

Art. 39 - Balconi, poggiali, logge e porticati.

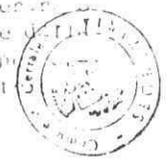
Sono consentiti senza computo nel calcolo di incidenza planivolumetrica purché siano dimensionati in relazione ad esigenze funzionali e tipologiche normali i portici a stand terra le logge, i poggiali ed i balconi ai piani superiori ovviamente se oggettanti su suolo pubblico o su spazi carrabili sono ammessi solo con luce libera sottostante di almeno m. 4,50, percento non superiore complessivamente al 15% della superficie lorda di pavimento porticati eccedenti della superficie coperta del fabbricato solo ammessi solo nella misura del 20% della stessa superficie coperta a meno che siano oggetto di previsioni planivolumetriche in strumenti urbanistici attuativi o siano di uso pubblico.

Locali interrati

Sono consentiti solo per autorimesse e cantine e non-comportano calcolo di incidenza planivolumetrica se sono sottostanti alla superficie coperta dell'edificio ovvero se ne eccedono solo nella misura del 20% e se complessivamente non misurano più del 100% della superficie coperta ovvero del 20% della superficie lorda di pavimento.

Sono ammesse superfici maggiori e destinazioni d'uso diverse solo tramite strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

Non sono ammesse intercapedini nel sottosuolo per aerare o illuminare locali interrati, ma esclusivamente per isolare dall'umidità le murature degli stessi. Eventuali prese d'aria per aereare le intercapedini predette non possono consentire la





0) Stralciare

zione d'uso dei locali interrati.

La formazione di autorimesse completamente interrate richiede l'apprestamento delle adeguate opere di sicurezza e di ventilazione richieste dalle autorità proposte alla sicurezza antincendio e richiede l'esercizio di periodiche verifiche sull'uso.

Le dimensioni delle murature, le caratteristiche delle murature di sostegno o di tamponamento ed i requisiti di stabilità delle strutture, nonché le murature interne si riferiscono all'uso dei materiali e delle tecniche tradizionali, con riserva nel caso di variazione di questi ultimi di offrire analoghi requisiti con riconosciuti sistemi alternativi.

48

Art.40 - Caratteristiche dimensionali dei negozi, magazzini e depositi.

Per le caratteristiche dimensionali dei locali destinati agli esercizi commerciali e/o artigianali si fa riferimento al Piano Commerciale ed alla legislazione specifica vigente.

Qualora detti locali si trovino nelle zone A del P.R.G. sono ammesse deroghe che comunque non possono essere inferiori a quelle attuali.

Eventuali soppalchi degli esercizi commerciali dovranno avere una altezza minima di m.2,20 nella parte superiore e di m.2,70 in quella sottostante.

In caso di soppalchi utilizzati esclusivamente per deposito merci è ammessa, nella parte superiore, un'altezza inferiore, fermo restando il limite di m.2,70 per la parte sottostante. La superficie del soppalco non potrà, in ogni caso, superare il 10% di quella del pavimento.

Per i chioschi ed altre eventuali strutture esistenti nella zona L, in assenza di P.P., sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

I magazzini, in zona agricola, qualora occupino il piano terra di abitazioni rurali, non possono superare il 30% della superficie utile residenziale delle abitazioni stesse.

Magazzini per il ricovero e la lavorazione di prodotti agricoli o comunque inerenti alla attività agricola, qualora siano isolati dalle residenze, pur essendo convenzionalmente definiti privi di cubatura non possono superare il rapporto superficiale di 1/10 rispetto alla superficie del lotto asservito se si trovano nella zona Bi e di 1/20 nelle zone Ee 1/60 nella zona Eo.

49

Art.41 - Destinazione d'uso.

Ogni attività diretta a costituire o a modificare la destinazione d'uso di un immobile comporta trasformazione urbanistica del territorio comunale.



0) Stralciare



La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti per intervento edilizio o per intervento urbanistico preventivo in conformità alle prescrizioni del P.R.G.

La destinazione d'uso dei fabbricati deve essere conforme a quella indicata nella concessione. Il Sindaco provvede sulle domande di mutamento di destinazione d'uso a norma dell'art. 97 del presente regolamento.

La destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare nelle zone di carattere storico (Zona A) deve risultare da atto di vincolo trascritto nei registri immobiliari, al quale è subordinato il rilascio della concessione.

Il Sindaco può subordinare il rilascio della concessione e del permesso d'uso di cui all'art. 20 alla trascrizione di un atto di vincolo concernente la destinazione d'uso anche fuori dai casi previsti dal precedente comma.

Vi è cambiamento nella destinazione d'uso di un edificio o di parte di esso ed è quindi necessaria la relativa concessione, quando muta, per effetto della diversa utilizzazione, il rapporto di valori tra funzioni insediate e fabbisogni indotti di servizi, siano essi pubblici o di carattere privato.

Sulla base di quanto sopra si può asserire che non costituiscono cambio di destinazione d'uso agli effetti dell'art. 1 della legge 26/1/1977, n.10 le seguenti trasformazioni funzionali:

Per le zone: Residenziale - Direzionali - Commerciali

- a) da direzionalità ad attività professionali (e viceversa);
- b) da commercio di pubblici esercizi (e viceversa);
- c) da residenza ad attività professionali, quando queste ultime si svolgano nell'ambito dell'abitazione del titolare e non occupino una superficie superiore al 25% di quella complessiva dell'unità abitativa preesistente o risultante (e viceversa);

Industria

- a) da industria a depositi connessi (e viceversa);
- b) da industria ad attività artigianali (e viceversa);
- c) da direzionalità connessa a residenza connessa (e viceversa);

Agricoltura

- a) da residenza connessa "a qualunque titolo" a depositi o attività manifatturiere (e viceversa);
- b) da residenza connessa "a titolo secondario" a residenza connessa "a titolo principale" (e viceversa);

Art. 97 - Parametri urbanistici ed edilizi

1) Volume dell'edificio

Per calcolare il volume dell'edificio si considera in primo luogo la superficie lorda. La superficie lorda di un edificio è data dalla somma totale delle superfici dei pavimenti del 1°





praticelli dell'edificio, in essi compresi gli spandoli dei tetti poggianti, dei tetti adiacenti di muri perimetrali e di altri muri interni portanti o conglobanti strutture portanti.

Nel caso di rampa di scala o di pavimento inclinato, è da considerare pavimento la sua proiezione sul piano orizzontale possente per la sua quota più bassa di calpestio.

Nel caso di edificio avente muro comune con altro edificio, è da considerare la parte comune di tale muro perimetrale limitatamente alla metà dello spessore reale del muro stesso.

Nella misura delle cubature vengono compilate tutte le parti di fabbricato emergenti dal terreno con la sola esclusione delle recinzioni.

Il computo deve essere eseguito dopo la sistemazione definitiva del terreno, con criteri rigorosamente geometrici, calcolando il volume di tutto il solido emergente dal piano del terreno sistemato, comprendendovi tutti gli avancorpi ed escludendovi tutti i porticati, le logge aperte, i balconi, le balaustrate, le cornici e tutte le analoghe strutture ed il volume delle sovrastrutture tecniche (torrette ascensori, camini, esalatori purché nella minima dimensione occorrente).

Il volume delle chiostre di irradiazione viene computato come fabbricato.

Ai fini del computo della cubatura, dell'altezza e delle distanze, le singole parti dei fabbricati devono essere misurate - su ogni fronte - dal piano del terreno sistemato sino alla quota media dell'intradosso, o dell'imposta, del solco di copertura relativo all'ultimo piano abitabile.

2) Superficie del terreno asservito alla costruzione.

Ogni edificio, tranne casi eccezionali compresi in strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche ed appositive norme tecniche di attuazione, interessa una porzione di terreno la cui edificabilità è stabilita negli strumenti urbanistici (e nelle norme di legge che li costituiscono).

Le modalità con cui tale porzione di terreno è interessata configurano essenzialmente due situazioni diverse, da definire entrambi soprattutto in relazione alla verifica della edificabilità consentita:

a) la porzione di terreno è direttamente interessata dall'edificio che vi trova sede, presenta quindi con la superficie coperta continuità e presenta con essa elevata omogeneità, solidale all'edificio e, anche se appartenente a diverse proprietà, il fine del rilascio di concessione di edificare viene a costituirne un unico elemento di titolarità per la richiesta e l'utilizzazione del medesimo atto di concessione.

coincide tradizionalmente con il "fondo" che viene trasferito in terreno urbano e viene solitamente chiamato "superficie"



0) Stralciare

1) Sostituire con:

⁵⁰
"Art. 42 - Sa - Superficie asservita

L'area asservita alle nuove costruzioni è quella corrispondente all'indice di fabbricabilità stabilito dal P.R.G. per ogni zona.

Per le costruzioni ricadenti nell'ambito di S.U.A. (siano essi imposti dallo strumento urbanistico generale o siano facoltativamente adottati), le stesse, ai fini dell'asservimento delle aree a scopo edificatorio, debbono essere computate nelle volumetrie massime assentibili dallo strumento urbanistico generale, e la superficie territoriale dello S.U.A. deve intendersi asservita al complesso delle nuove volumetrie e di quelle esistenti confermate.

Prima della trascrizione del nuovo asservimento, mediante atto pubblico, debbono essere cancellati i precedenti asservimenti, relativamente agli immobili in questione.

Per le costruzioni esistenti, non comprese nello ambito di strumenti urbanistici attuativi, la superficie asservita è quella stabilita nella licenza o nella concessione di edificare, con un minimo di mt. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà a tal fine si fa riferimento alla situazione catastale all'atto della approvazione del presente strumento urbanistico generale.



Per i nuovi interventi in aderenza alle volumetrie esistenti - quando sono consentiti dalle norme di zona e semprechè non assentibili dalle Norme di Piano come incrementi volumetrici delle volumetrie esistenti - l'area ad essi asservita deve essere quella derivante dall'indice di fabbricabilità, aumentata della quantità corrispondente alla superficie precedentemente asservita alla costruzione esistente ed interessata dal nuovo intervento.

Per quanto concerne invece gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza incrementi volumetrici l'area asservita continua ad essere quella relativa all'edificio originario.

L'asservimento di un terreno ad un edificio viene meno con la regolare cancellazione del vincolo presso il Pubblico Registro.

L'esatta superficie del lotto comprendente l'edificio e quella delle eventuali aree asservite, devono essere distintamente indicate nelle planimetrie di progetto e documentate con gli estratti di mappa e certificati catastali attuali (in originale).

Le aree in tal modo asservite devono altresì essere riportate in apposite planimetrie a cura del Comune e restano asservite al Comune mediante atto pubblico regolarmente trascritto."



una";
 La porzione di terreno è interessata non solo direttamente, ma anche indirettamente dall'edificio o dal complesso di edifici; può anche non essere continua con il terreno su cui gli edifici hanno sedime e non presentare qualità omogenee anche sotto il profilo della destinazione e della proprietà, purché nello strumento urbanistico generale, ai fini dell'edificabilità, sia prevista all'interno di una zona territoriale omogenea o di una perimetrazione di obbligatorî strumenti urbanistici attuativi. Coincide con un ambito più ampio dei singoli "fondi" coinvolgendo tutti i fondi nel territorio che li ricopre e viene solitamente chiamata "superficie territoriale".

3) Superficie edificabile.

Si intende la superficie del terreno, la cui edificabilità è prevista da strumenti urbanistici o da norme di legge ed il quale viene assoggettato al rilascio delle concessioni da edificare. La superficie si esprime in metri quadrati ed è da intendersi quale territoriale o fondiaria.

La superficie edificabile s'intende territoriale quando è l'insieme delle superfici delle aree che, ricadendo in una zona destinata dallo strumento urbanistico generale ad unico strumento urbanistico attuativo, vengono delimitate con un intervento di accertamento attraverso l'uso dei regimi separati (L. 127/62 e art. 27 L. 835/71) la separazione tra proprietà e diritto di edificare con il fine di recuperare il significato pratico dell'indice di edificabilità come parametro della densità insediativa, o per meglio dire della distribuzione fisica del peso insediativo su determinati ambiti territoriali.

4) I = indice di edificabilità.

Si intende il rapporto tra il volume della costruzione e la superficie edificabile.

Esprime i metri cubi edificabili per ogni metro quadrato di superficie edificabile ed è da intendersi territoriale o fondiaria.

L'indice di edificabilità si intende territoriale quando viene espresso il concetto di peso insediativo per unità territoriale sufficientemente vaste, soprattutto in funzione di zone, la cui edificabilità è subordinata allo strumento urbanistico attuativo, comprendenti un complesso di aree, che pur avendo preventive e/o omogenee destinazioni di zona, cui si riferisce l'indice di edificabilità stesso, possono essere con gli atti di concessione destinate ad usi diversi dall'edificabilità ed essere calcolati come se fossero complessivamente l'edificio compreso nell'unità territoriale prodotta non superi il valore derivante dal prodotto della superficie dell'unità territoriale stessa per l'indice di edificabilità di tale unità.

L'indice di edificabilità s'intende fondiario quando si tratta di un rapporto di cui al primo comma la superficie edificabile è quella

0) Stralciare

1) Sostituire con:

- "Art. 42 bis ⁵¹ - (Modello ⁴⁹)"
- "Art. 42 ter ⁵² - (Modello ⁴⁷)"
- "Art. 42 quater ⁵³ - (Modello ⁵⁰)"
- "Art. 42 quinquies ⁵⁴ - (Modello ⁴⁸)"



diaria essendo relativi all'area che, avendo continuità di superficie ed essendo interamente prevista dagli strumenti urbanistici generali o attuativi come avente la stessa destinazione del costruito edificio, compete a quest'ultimo al netto di spazi pubblici esistenti oppure previsti in detti strumenti urbanistici come appartenenti alle opere di urbanizzazione da cedere al Comune.

Nel caso in cui la specificazione del carattere fondiario o territoriale dell'indice di edificabilità non venga stabilita esplicitamente negli strumenti urbanistici generali o attuativi si intende implicitamente che il valore unico attribuito allo stesso indice di edificabilità si applica alla intera superficie che risulta edificabile secondo lo strumento urbanistico medesimo e che viene, a tutti i titoli, ricompresa nell'atto di concessione ad edificare.

In particolare si precisa che l'indice di edificabilità per una zona può essere unico o differenziato per tipo o per destinazione della costruzione ovvero di parti di essa, fermo restando quanto prevede per le verifiche analitiche e complessive.

Si precisa infine che l'indice di fabbricabilità definito come risulta dai comandi precedenti può essere applicato sia alle costruzioni esistenti, sia alle costruzioni oggetto delle concessioni, sia alle costruzioni previste anche con elaborati planimetrici negli strumenti urbanistici attuativi, sia alle costruzioni teoricamente prevedibili per zone territoriali progettate sulla base degli strumenti urbanistici generali.

5) La determinazione degli altri parametri urbanistici

Pur avendo minor rilevanza dei precedenti parametri appare necessario che siano determinati nelle norme regolamentari anche i seguenti, definendone i criteri di misurazione come segue:

a) altezza degli edifici - l'altezza di un fabbricato è determinata dalla distanza tra due piani orizzontali passanti l'uno per il punto più basso di tutti i prospetti e l'altro per il punto più alto dello spazio libero interno del più elevato piano che non presenti i soli volumi tecnici.

Nel caso di terreno acclive l'altezza può essere verificata per singoli corpi di fabbrica disaggregati dal complesso per gli verticali, purché l'altezza complessiva non superi i 2/3 della misura dell'altezza massima consentita.

L'altezza di ciascun corpo di fabbrica andrà verificata in riferimento ai terreni esterni in adiacenza ad esso, mantenuti e sistemati; corpi di fabbrica che non presentino tale adiacenza per almeno 1/3 della lunghezza del perimetro della loro superficie coperta saranno considerati come facenti parte del più ampio corpo dal quale emergono.

b) Distanza - per distanza della costruzione da qualsivoglia elemento esterno ad essa deve intendersi quella minima fra quattro misurate orizzontalmente verso l'esterno ed in ogni direzione da ogni punto del perimetro verticale di inviluppo della costruzione all'elemento.

0) Stralciare

55

1) Sostituire con: "Art. 42 sexies - Misurazione delle distanze"



c) superficie coperta - per superficie coperta si intende la superficie dell'area di intersezione di un piano orizzontale col piano verticale di involucro di tutte le parti esterne del fabbricato delimitato dalle superfici esterne dei muri perimetrali.

d) lunghezza degli edifici - è pari a quella del lato maggiore del rettangolo di minima superficie nel quale è inscrivibile la superficie coperta dell'edificio.

5) Nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, l'altezza, la lunghezza ed i di tacchi (di) gli edifici, dai confini e dai cigli stradali o degli spazi pubblici) non sono vincolati tassativamente, ma indicativi, entro i limiti massimi o minimi nel caso delle distanze fissati nelle norme tecniche di attuazione, a meno che nelle stesse norme sia esplicitamente richiamato o stabilito un diverso criterio.

C A P O III

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art.43 - Trasformazioni abusive.

I volumi non residenziali trasformati in abitazioni in data anteriore a quella di adozione del presente regolamento possono essere approvati in sanatoria a condizione che la nuova concessione soddisfi gli standards previsti dal P.R.G. e che vengano versati gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, di cui all'art. 14 del presente regolamento, fermo restando l'osservanza delle norme igieniche.

Art.44 -

In attesa di specifiche norme definite dal P.F. per i edifici ed in generalis per i volumi esistenti nella zona B del P.R.G. sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono ammessi, inoltre, sostituzioni di singoli elementi strutturali a condizione che gli stessi non modifichino le volumetrie esistenti. Sono ammessi adeguamenti di carattere igienico e tecnologico che non comportino incrementi di volume.

Art.45 - Deroghe dalle norme del P.R.G.

Fermo restando i casi e le procedure previste dalla legge, non saranno ritenute derogabili le disposizioni relative alla volumetria, alle distanze dai confini ed alla destinazione d'uso previste dal P.R.G.

Art.46 - Applicazione del Regolamento Edilizio.

57 Il presente regolamento costituisce elemento fondamen-

0) Stralciare

1) Sostituire con: "Art. 42 septies - (Modello

56



della normativa urbanistico-edilizia comunale.

Ogni norma o interpretazione che demandi l'applicazione del Regolamento Edilizio ad autorità diversa da quella sindacale deve ritenersi inammissibile.

Art. 47 - 58

Il presente regolamento entrerà in vigore dopo l'approvazione della competente Autorità Regionale e ad avvenuta pubblicazione ai sensi di legge.

Dalla data suddetta resta abrogata ogni disposizione contraria ed incompatibile con le presenti norme.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa riferimento alle disposizioni di legge in materia.-

COMUNE DI CERIALE
PROV. DI SAVONA

Si dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14 della Legge 4108, n. 15, che la presente copia fotostatica, di n. 33 fogli è conforme al documento originale.
Ceriale, li 17-3-1990

IL SEGRETARIO COMUNALE



0) Stralciare



M
Ore
1912

A P P E N D I C E

Art. 13

MOD. 3
260583



COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA EX L.R. n. 15/1980

La Commissione Edilizia viene integrata con due esperti in materia di bellezze naturali nei casi e con le modalità pre viste dalla L.R. 18.3.1980 n. 15 e s.m.i..

Art. 36

MOD. 5
260583



FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Le riunioni della Commissione Edilizia Integrata sono valide con la presenza di almeno uno dei due esperti.
Quando il parere deliberato dalla C.E. si discosta dal voto, anche di uno solo, dei due esperti, il parere stesso deve essere congruamente motivato in relazione alle specifiche argomentazioni formulate dall'esperto.

Art 1

MOD. 7
260583



OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28.1.1977 n. 10 fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa sono soggetti a semplice autorizzazione.

Art. 5

MOD. 8
260583



DOMANDA DI CONCESSIONE DI EDIFICARE

La domanda di concessione deve essere diretta al Sindaco e comprendere:

- la descrizione sommaria e l'ubicazione dell'opera per cui si richiede la concessione;
- le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area c/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per richiedere la concessione;
- le generalità, la firma, il numero ed il luogo di iscrizione all'Albo Professionale del progettista;
- l'eventuale richiesta di convenzionamento.

Ogni variazione concernente i soggetti sopra indicati deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco.

La domanda deve essere corredata dai documenti specificati negli articoli che seguono.

Art. 6

MOD. 9
260583



ELABORATI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE DI EDIFICARE)

A corredo della domanda di concessione di edificare per tutte le costruzioni da eseguire, ampliare, modificare o demolire devono essere prodotti i seguenti elaborati:

- a) Relazione nella quale devono essere precisati:
- l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire all'opera in progetto;
 - gli estremi completi del tipo di provenienza della proprietà del terreno con la precisazione dei frazionamenti già effettuati ed eventualmente di quelli da effettuare;
 - il computo dettagliato del volume delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e del volume della nuova costruzione progettata, anche ai fini degli oneri di urbanizzazione e della quota del costo di costruzione, nonché il rapporto tra il volume complessivo di dette costruzioni e la area del terreno da asservire;
 - le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio;
 - le caratteristiche tipologiche della costruzione con particolare riguardo alle strutture portanti e a tutte le finiture esterne, copertura compresa;
 - la consistenza delle eventuali opere di urbanizzazione primaria a servizio della costruzione in esame;
 - i criteri adottati nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione ai sensi della L. 24.2.1974 n. 64;
 - i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici, ai sensi del D.M. 21.1.1981 (art. A3 delle norme tecniche ad esso allegate).
- b) Certificato catastale attuale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Edilizio, ed estratto di mappa ove sia riportata l'esatta superficie da asservire.



- c) Provvedimenti abilitativi previsti dalla vigente normativa.
- d) Stralcio delle previsioni di S.U.G. relativo alla proprietà con estratto della normativa e indicazione della zonizzazione, delle strade, dell'orientamento e del perimetro del lotto interessato.
- e) Relazione tecnica dell'impianto termico (compreso, se previsto, l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda) e una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico, secondo quanto previsto dagli artt. 9 e 17 della legge 30.4.1976 n. 373 e s.m.
- f) Progetto formato almeno dai seguenti elaborati:
- documentazione fotografica della località in formato non minore di cm. 18 x 24 con l'indicazione della posizione e delle dimensioni della costruenda opera;
 - planimetria generale della località in scala 1:2.000, aggiornata ed estesa per un raggio di almeno 200 m. a partire dall'opera progettata, comprendente: l'indicazione in rosso dell'opera, la indicazione in verde dell'area da asservire, l'orientamento, la denominazione dei luoghi e gli estremi catastali dei terreni interessati e di quelli confinanti nonché l'indicazione delle volumetrie esistenti, diversificate per stato di conservazione e per destinazione d'uso e delle eventuali alberature esistenti;
 - planimetria quotata in scala 1 : 200 del lotto contenente: l'individuazione delle volumetrie esistenti, indicando quelle da mantenere anche parzialmente e quelle da demolire, l'esatto ingombro e l'orientamento dell'opera in progetto, la distanza dai confini di proprietà, le larghezze delle strade adiacenti, gli spazi riservati a verde o a parcheggio sia pubblico che privato, tutti gli edifici circostanti con l'indicazione esatta della loro altezza, i nomi dei proprietari confinanti; inoltre devono essere indicate le principali quote del terreno, con particolare riguardo a quelle dei vertici estremi della proprietà, a quelle del ciglio di eventuali strade ed alla quota del terreno naturale in corrispondenza del punto più basso del perimetro dell'opera progettata ("punto fisso");
 - tutte le piante, sezioni e prospetti necessari per dimostrare chiaramente le caratteristiche dell'opera, in scala 1 : 100;



- particolari di prospetto, in scala non inferiore 1 : 20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore; analoghi particolari sono richiesti per recinzioni e cancellate;
- schema degli impianti idrico-sanitario, fognario, elettrico e di riscaldamento.

In particolare, per gli edifici, devono essere presentati tutti i prospetti, le piante di ogni piano (compresi gli interrati ed il sottotetto), la pianta della copertura con la rappresentazione di tutte le sovrastrutture o volumi tecnici, almeno una sezione verticale con le quote riferite al "punto fisso", indicato nella planimetria in scala 1:200, che tagli l'edificio, secondo la linea di massima pendenza del terreno, * per una estensione di almeno 20 m. a monte e 20 m. a valle.

Sulle sezioni e sulla pianta del piano terreno devono essere indicati esplicitamente sia il "punto fisso" che le quote del terreno prima e dopo la sistemazione progettata, con particolare riguardo a quelle corrispondenti al perimetro dell'edificio.

Nelle planimetrie e nelle piante di progetto devono essere esattamente indicate tutte le opere di urbanizzazione primaria (le esistenti in nero e le progettate in rosso).

Ogni pianta o sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni: larghezze esterne ed interne di ogni locale, larghezza delle aperture, spessore dei muri, altezze nette dei piani, spessore dei solai, altezza totale dell'edificio. In caso di contrasto tra rappresentazione grafica e quote numeriche, prevalgono queste ultime.

Nei progetti di restauro, modifica od ampliamento devono essere indicate in nero le opere esistenti, in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni ed i riempimenti.

Tutti gli elaborati a corredo della domanda di concessione devono essere almeno in tre copie, di cui una in bolla e redatti e firmati da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi vigenti.

Tutte le copie devono essere piegate nel formato 21x29,7 e riunite in fascicolo.

Art. 2

MOD. 10
260583



DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE ED ELABORATI TECNICI DA ALLEGARE

La domanda di autorizzazione deve essere diretta al Sindaco e comprendere:

- la descrizione sommaria e l'ubicazione dell'opera per cui si richiede l'autorizzazione;
- le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e dell'immobile o di chi abbia titolo per richiedere l'autorizzazione;

Ogni variante concernente il soggetto di cui sopra deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata da:

- relazione illustrativa degli interventi previsti;
- stralcio planimetrico dello S.U.G. con l'indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- disegni in scala adeguata e fotografie, tali da documentare le caratteristiche e la destinazione dell'opera o dell'intervento proposto.

Nel caso di interventi nei centri storici e nelle zone vincolate ex lege 1497/1939 alla domanda di autorizzazione deve essere altresì allegata:

- documentazione fotografica a colori dettagliata;
- rappresentazione dello stato attuale in scala adeguata;
- indicazione dei materiali e delle tinteggiature.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE - DOMANDA

Il proprietario, o gli aventi titolo che intendano lottizzare aree a scopo edilizio devono presentare apposita richiesta in bollo al Sindaco corredata dal Piano di Lottizzazione.

I documenti del Piano di Lottizzazione, redatti da un architetto od un ingegnere iscritti ai rispettivi albi professionali, devono essere costituiti da:

- 1) relazione illustrativa del progetto che precisi anche le fasi di attuazione dello stesso;
- 2) estratto di mappa e certificate catastale degli immobili in oggetto;
- 3) stralcio delle tavole di progetto dello Strumento Urbanistico Generale, relativo alla zona in questione, con l'indicazione dell'area di intervento;
- 4) stralcio della normativa di attuazione dello S.U.G., con cernente i tipi di intervento consentiti nella zona in questione;
- 5) accordo preliminare con ENEL o altra Società, Ente o Impresa fornitori di energia elettrica;
- 6) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati:
 - a) superficie totale della lottizzazione;
 - b) superfici corrispondenti alle diverse destinazioni di uso e le relative percentuali;
 - c) volume edificabile suddiviso per lotti e totale;
 - d) rapporto di copertura di ogni singolo lotto;
 - e) indici di fabbricabilità territoriale e fondiari;
- 7) rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala non inferiore a 1:200 con indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 8) planimetria quotata in scala non inferiore a 1:200 dell'assetto complessivo dell'area con indicazione di tutti gli edifici previsti, della sistemazione del terreno e dell'organizzazione dei servizi e della viabilità;
- 9) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti in progetto;



- 10) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:200 delle opere di urbanizzazione primaria, con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 11) elaborati atti a dimostrare la rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico dettati dalla legislazione vigente in materia, nei quali devono essere indicati:
 - a) analisi del microclima locale,
 - b) previsione sulle modificazioni del microclima locale conseguenti alle scelte dello S.U.A.,
 - c) valutazioni sul bilancio termico degli edifici determinate dalle caratteristiche tipologiche, tecnologiche e di comforto ambientale;
- 12) prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:200 in numero sufficiente ad assicurare la piena comprensione del progetto;
- 13) modalità di attuazione del progetto;
- 14) schema di convenzione, avente i contenuti previsti dall'art. 28, 5° comma L.U. n. 1150/1942.

E' facoltà del Comune, nel corso dell'esame del Piano di Lottizzazione, richiedere qualsiasi altra documentazione ritenuta necessaria a meglio chiarire le caratteristiche del Piano.

L'approvazione del Piano di Lottizzazione avverrà nei modi e nelle forme previste dalla vigente legislazione in materia.

L'esecuzione delle opere previste è comunque subordinata al rilascio delle singole concessioni di edificare, fermo restando che gli oneri accollati ai privati non possono essere inferiori a quelli di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/1977 e ai relativi provvedimenti applicativi.

Qualora il P.L. concerna esclusivamente interventi su edifici esistenti, la documentazione di Piano può limitarsi agli elaborati di cui ai punti 1,2,3,4,6,7,10,12,13,14.

Art. 7

MOD. 12
260583



RILASCIO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, della concessione o della autorizzazione ad edificare, deve essere preceduto dai seguenti adempimenti a carico del richiedente:

- pagamento del contributo di cui all'art. 3 della L. 27.1.1977 n. 10, nei casi di concessione onerosa per la parte preventivamente dovuta (determinata in sede di approvazione del progetto o, nei casi in cui opera il silenzio-assenso, calcolata in via presuntiva ai sensi dell'art. 8, 2° comma, della L. 25.3.1982 n. 9) e prestazione di idonee garanzie per la parte da corrispondersi successivamente;
- presentazione di ogni atto autorizzativo previsto dalla legislazione vigente;
- asservimento dei terreni, nel caso di nuove costruzioni a favore del Comune, mediante atto regolarmente trascritto;
tali asservimenti devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuti dal Comune.



Art. 21

INIZIO LAVORI

Almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici cui deve essere riferita la costruzione, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura principale ed i punti di presa dell'acquedotto.

Il concessionario, trascorso tale periodo, può iniziare i lavori stessi dandone comunicazione al Comune a mezzo di raccomandata.

Ai sensi dell'art. 1, 6° e 7° comma, della L.R. n. 4/1975 costituisce inizio dei lavori l'impianto del cantiere e la esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato; per contro non concreta inizio dei lavori l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, la sola posa di pilastri o quant'altro, pur costituendo opera edilizia, non sia oggettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione.

Le operazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto, altresì, a redigere apposito verbale in doppio originale firmato da entrambe le parti.

Art. 20

MOD. 15
260583



DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

Il titolare della concessione di edificare prima di dar[★] inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il Direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori l'accettazione dello incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione di edificare, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge o di regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione di edificare.

Art. 19

MOD. 16
260583



CARTELLI INDICATORE

All'ingresso di ogni cantiere e comunque in posizione ben visibile da spazio pubblico, deve essere collocato un cartello contenente almeno le seguenti informazioni:

- a) generalità e domicilio del titolare della concessione o dell'autorizzazione;
- b) generalità e domicilio del progettista, del direttore e dell'esecutore dei lavori;
- c) estremi ed oggetto del titolo abilitativo concernente i lavori da eseguire.

All'interno del cantiere deve essere conservata una copia completa degli atti di progetto relativi ai lavori in corso di esecuzione.

Tale copia deve comunque essere messa in sito a disposizione dell'Autorità competente in materia di controllo sulla attività edilizia.

Art. 28

MOD. 17
260583



VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le modifiche in corso d'opera al progetto approvato, in relazione al quale è stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, possono essere totali o parziali.

Si definiscono parziali quando il nuovo progetto non comporta un aumento di oltre un quinto del volume o di oltre un terzo dell'altezza rispetto ai valori originariamente assentiti e quando non comporta variazione della destinazione d'uso.

Le modifiche parziali sono approvate dal Sindaco in variante al titolo abilitativo già rilasciato e con le stesse modalità.

Per le modifiche totali deve essere richiesta una nuova concessione edilizia.

Art. 24

MOD. 18
260583



ULTIMAZIONE DEI LAVORI - ABITABILITA' O AGIBILITA'

I fabbricati di nuova costruzione o ricostruiti, ampliati o ristrutturati non possono essere occupati da persone o da cose fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità per i locali adibiti ad abitazione e loro accessori o di agibilità per gli altri locali ai sensi degli artt. 220 e 221 del T.U. 27.7.1934 n. 1265.

Il titolare della concessione di edificare, ultimati i lavori, deve darne comunicazione al Comune e richiedere il rilascio dell'autorizzazione alla abitabilità o agibilità della costruzione o dei locali oggetto d'intervento, presentando ove necessario, l'autorizzazione temporanea allo scarico di cui all'art. 7, 2° comma, della L.R. 1.0.1982 n. 38.

Alla domanda deve essere allegata una relazione tecnica, a cura del direttore dei lavori e del progettista, in ordine allo stato di ultimazione dei lavori, una dichiarazione attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 5.11.1971 n. 1086 sulle opere in cemento armato, dalla legge 27.12.1941 n. 1570 sulla prevenzione incendi e dalla legge 30.4.1976 n. 373 sulle caratteristiche degli impianti termici negli edifici.

Il Sindaco, sulla base della documentazione presentata ai sensi del comma precedente e del parere del competente servizio dell'Unità Sanitaria Locale, rilasciato ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 29.6.1981 n. 23, assume le proprie determinazioni entro 3 (tre) mesi dalla data di presentazione della domanda.

Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

L'abitazione o l'occupazione anche parziale di alloggi o di altri locali, che non abbiano ottenuto l'abitabilità o l'agibilità costituisce violazione dell'art. 221 del testo Unico delle leggi Sanitarie e comporta l'applicazione delle sanzioni ivi previste, oltre agli altri provvedimenti che saranno presi, caso per caso, per imporre l'adeguamento dell'edificio alle prescrizioni regolamentari.

Art. 29

MOD. 19
260593



VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco, tramite un funzionario comunale o un tecnico competente all'uopo incaricato, esercita la vigilanza sulle costruzioni in corso, allo scopo di assicurare il rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, del progetto approvato e delle prescrizioni della concessione e della autorizzazione edilizie.

Tale vigilanza è effettuata, durante la visita di idoneità all'uso, anche sulle costruzioni ultimate.

Ogni visita deve essere verbalizzata con attestazione firmata dai presenti.

Art. 30

MOD. 20
260583



SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Sindaco, in caso di inosservanza delle norme di legge e delle modalità esecutive di cui alla concessione o all'autorizzazione di edificare, al presente Regolamento ed alle norme degli strumenti urbanistici vigenti, ordina la immediata sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 32 della legge Urbanistica e successive modificazioni, con riserva dei provvedimenti definitivi che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino, nonché delle sanzioni previste al riguardo dalle leggi vigenti.

Art. 31

MOD.
26058



SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

L'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e dalla Legge 28.1.1977 n. 10, in quanto applicabile, nonché dal presente regolamento, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione o autorizzazione è soggetta alle sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della citata legge n. 10/1977 e successive modificazioni, fermo restando l'obbligo per il Sindaco di procedere alla denuncia del fatto alla competente Autorità giudiziaria ai fini della applicazione delle sanzioni penali di cui al successivo articolo 17.

Art. 33

MOD. 22
260583



OPERE PRESCRITTE DALL'AUTORITÀ

Quando il Sindaco abbia notizia che un edificio o altra opera permanente o provvisoria minacci rovina, provvederà a far eseguire i necessari accertamenti al fine di tutelare l'igiene e la pubblica sicurezza.

Il proprietario deve adempiere puntualmente alle prescrizioni del Sindaco contenute nei provvedimenti di urgenza emanati.

Il Sindaco, oltre che adottare provvedimenti urgenti, quando vi siano costruzioni pericolose per la pubblica incolumità o pregiudizievoli sotto il profilo igienico può far eseguire direttamente le opere atte ad eliminare il pericolo, opere il cui costo deve essere rimborsato dal proprietario dell'immobile.

Art. 3

MOD. 23
260583



OPERE URGENTI

Nel caso si prospettasse la necessità di eseguire lavori di evidente urgenza per garantire la incolumità delle persone, il proprietario, o avente titolo, può iniziarli dan done pre av viso al Sindaco e presentando la domanda corre data dai necessari documenti entro 5 giorni dall'inizio dei lavori, dichiarandosi responsabile per danni eventua li o per lesione di diritti di terzi o per opere in con tr asto con le leggi e regolamenti vigenti.

Art 26

MOD. 24
260583



OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO IN DIPENDENZA DELL'ATTIVITA' DI CANTIERE

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa autorizzazione del Sindaco, il quale può concederla a seguito di specifica domanda presentata dal titolare della concessione o dell'autorizzazione ad edificare e dopo l'espletato pagamento dell'apposito canone e del connesso deposito cauzionale.

Nella domanda devono essere specificate l'ubicazione e la superficie del suolo da occupare e devono essere fornite precise garanzie circa la continuità del passaggio pubblico e la sicurezza dei passanti.

Art. 25

MOD. 25
260583



SICUREZZA DEL CANTIERE

I ponti, le scale, le rampe di servizio ed ogni altra installazione di cantiere devono essere realizzati in modo da garantire la sicurezza dei lavoratori e dei terzi, in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Il cantiere ubicato in zona abitata, o prospiciente su spazi pubblici o comunque visibile da questi, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o di pericolo per le persone.

Le recinzioni ed ogni altro eventuale impedimento, debbono essere provvisti di idonee segnalazioni (bande bianche e rosse negli spigoli, luci rosse notturne, dispositivi rifrangenti) per evidenziare i lavori in corso.

I ponti di servizio verso gli spazi pubblici non devono disturbare il passaggio e comunque non possono presentare, in corrispondenza dei punti di transito, strutture orizzontali e sporgenze ad altezza inferiore ai m. 2,50.

Idonei accorgimenti devono essere posti in atto ad evitare la caduta di polvere, schegge e materiali.

Nel caso di lavori esterni, anche di lieve entità, ai piani superiori o al tetto di un fabbricato, qualora non sia possibile predisporre idonei ripari, il passaggio di persone e la sosta di veicoli nelle zone di pericolo deve essere interdetto con l'installazione di apposite segnalazioni e transenne.

Art. 34

MOD. 26
260583



NORME TECNICHE PER LA STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate le norme tecniche emanate con D.M. 21.1.1981, in attuazione del titolo I della legge 22.2.1974 n. 64, nonché, per gli interventi in zone dichiarate sismiche, quelle di cui al Titolo II della stessa legge.

In particolare per le strutture in cemento armato o in ferro sono da osservare le norme tecniche emanate in applicazione della legge 5.11.1971 n. 1086.

Art. 11

MOD. 27
260583



MONUMENTI E RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI

Per qualsiasi modifica all'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico e archeologico si applicano le disposizioni di cui alla legge 1.6.1939 n. 1089.

Qualora in corso d'opera siano rinvenuti elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico, artistico, o storico, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti a farne denuncia immediatamente al Sindaco, che provvederà a far sorvegliare il cantiere e a darne comunicazione agli organi competenti, a norma della legge sopracitata sulla tutela del patrimonio storico ed artistico.



Art. 23

DECORO E SICUREZZA DEGLI SPAZI

Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

Per le aree esterne ai centri abitati il Sindaco, su conforme parere della C.E., ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Art. 39

MOD. 29
260583



ALTEZZA MINIMA INTERNA DEI LOCALI DESTINATI ALLA RESIDENZA, UFFICI, STUDI PROFESSIONALI

Ai sensi dell'art. 1 del D.M. San. 5.7.1975 sia per gli interventi di nuova realizzazione che per quelli di ristrutturazione relativi ad interi corpi scala, l'altezza minima interna dei locali sopra indicati non deve essere inferiore a mt. 2,70, riducibile a mt. 2,40 per locali accessori, salvo quanto diversamente stabilito dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi per gli interventi di ristrutturazione di cui sopra.

Nei locali con soffitti non orizzontali l'altezza minima interna è di mt. 2,00, mentre quella media non deve essere inferiore a mt. 2,70.

L'altezza sopra indicata di mt. 2,70 può essere ridotta a mt. 2,55 negli edifici posti a quota superiore a mt. 1000 s.l.m.

Art. 40

MOD. 30
260583



ALTEZZA MINIMA INTERNA DEI LOCALI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E/O COMMERCIALE

Per gli edifici di nuova realizzazione l'altezza minima interna dei locali pubblici o destinati all'uso pubblico e/o commerciale, non deve essere inferiore a mt.3,50.

Per gli edifici esistenti la misura di cui sopra deve essere osservata compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici stessi.

Art. 41

MOD. 31
260583



SUPERFICIE ABITABILE DEI LOCALI DI NUOVA REALIZZAZIONE E
DI RISTRUTTURAZIONE

Ai sensi degli artt. 2 e 3, 2° comma, del D.M. San. 5.7. 1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone; ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

Art. 36

MOD. 32
260583



CUCINE O POSTI COTTURA NEI LOCALI ABITABILI DI NUOVA REALIZZAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE

Le cucine devono essere dotate di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto per il convogliamento dei vapori e dei fumi di combustione. Ai sensi dell'art. 6 del D.M. San. 5.7.1975 il posto cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.



Art. 37

STANZA DA BAGNO NEI LOCALI ABITABILI DI NUOVA REALIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 7 del Decreto Ministeriale San. 5.7. 1975, per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere accessibile da un locale di disimpegno e deve essere dotata dei seguenti impianti: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

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

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

Ant. 43

MOD. 34
260583



TEMPERATURA ED UMIDITA' DEI LOCALI DI ABITAZIONE DI NUO-

VA REALIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 4, 2° e 3° comma, D.M. San. 5.7.1975, e dell'art. 3 della L. 373/1976 la temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C. e i 20°C., tenendo conto delle condizioni climatiche e del coefficiente volumico globale di isolamento termico. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi le superfici interne delle parti opache della parete non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Ant 42

MOD. 35
260583



FATTORE LUCE E SUPERFICI FINESTRATE NEI LOCALI ABITABILI
DI NUOVA REALIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 5, 2° comma, D.M. San. 5.7.75, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni corridoi, vani scale e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta. Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Art. 35

MOD. 36
260583



ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

Ai sensi della L. 30.4.1976 n. 373 e del relativo regolamento di esecuzione, gli edifici di nuova costruzione o da ristrutturare nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico sono soggetti alla regolamentazione relativa all'isolamento termico.

Il rilascio della concessione di edificare per gli edifici soggetti alla regolamentazione di cui sopra può avvenire soltanto se le loro "caratteristiche di isolamento termico" sono comprese nei limiti previsti dalle norme vigenti.

Per "caratteristiche di isolamento termico" si intende il "coefficiente volumico globale di dispersione termica" espresso in chilocalorie/ora per l.m.c. e per un salto termico di 1 grado centigrado.

Nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento degli ambienti e nel caso di inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può deliberare, in base a considerazioni tecniche, circa l'obbligo di attuazione globale o parziale dei seguenti provvedimenti:

- isolamento termico delle coperture o dei solai su spazi aperti (porticati);
- isolamento termico delle pareti (superfici opache e superfici trasparenti);
- isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- miglioramenti della tenuta dei serramenti.

Art. 22

MOD. 37
260583



BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi ed edifici pubblici dovranno essere osservate le disposizioni di cui al D.M. 27.4.1978 emanato in attuazione dell'art. 27 della L. 118 del 30.3.1971.

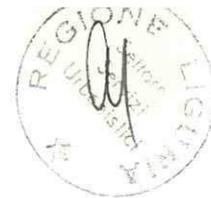
MOD. 47
260583



Art. 52

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità.



Art. 54

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

La superficie fondiaria comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsti, nonché con esclusione della rete principale della viabilità.

Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.



Art. 51

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IC)

L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni (non destinate a servizi pubblici) esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie territoriale.

MOD. 50
260583



Art. 53

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (IF)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie fondiaria.

MOD. 51
260583



Art. 56

SUPERFICIE COPERTA (Sc)

La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi i poggioli e le cornici.

Art. 32



DEROGHE

Per i soli edifici ed impianti pubblici ed in casi eccezionali per quelli di interesse pubblico il Sindaco può concedere deroghe alle norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale relative ai seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici
- distanza minima tra i fabbricati
- distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali.

Al fine di cui sopra il Sindaco deve richiedere il nulla osta al competente organo regionale, secondo la procedura di cui all'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357 e dell'art. 41 quater della L.U. n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.