



COMUNE DI LAVAGNA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Testo Coordinato come da approvazione avvenuta con:

⇒ D.P.G.R. n.1027 del 4 dicembre 1995

⇒ D.P.G.R. n.258 del 15 ottobre 1999

⇒ D.P.G.R. n.107 del 2 luglio 2001

⇒ D.P.G.R. n.179 del 30 settembre 2003

INDICE

Oggetto del Regolamento

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

Capitolo I

Commissione Edilizia

Articolo 2 - Costituzione della Commissione Edilizia
Articolo 3 - Competenza della Commissione Edilizia – Commissione Edilizia Integrata
Articolo 4 - Funzionamento della Commissione Edilizia
Articolo 5 - Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia Integrata

Capitolo II

Definizione dei parametri edilizi

Articolo 6 - Superficie territoriale (St)
Articolo 7 - Superficie fondiaria (Sf)
Articolo 8 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)
Articolo 9 - Indice di fabbricabilità fondiario (If)
Articolo 10 - Superficie coperta (Sc)
Articolo 11 - Rapporto di copertura (Rc)
Articolo 12 - Superficie asservita (Sa)
Articolo 13 - Volume di un fabbricato
Articolo 14 - Altezza di un fabbricato
Articolo 15 - Altezza lorda di piano (Hp)
Articolo 16 - Superficie lorda di piano di un fabbricato (Sp) – Superficie lorda abitabile (Sla)
Articolo 17 - Corpo di fabbrica
Articolo 18 - Piano di spiccatto di un fabbricato
Articolo 19 - Quota di riferimento di un corpo di fabbrica
Articolo 20 - Misurazione delle distanze
Articolo 21 - Pertinenze di un fabbricato

Capitolo III

Titoli abilitativi edilizi

- Articolo 22 - Domanda di concessione edilizia
- Articolo 23 - Elaborati tecnici relativi alla domanda di concessione edilizia
- Articolo 24 - Domanda di autorizzazione edilizia e relativi elaborati tecnici
- Articolo 25 - Rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia
- Articolo 26 - Voltura dei titoli abilitativi
- Articolo 27 - Validità della concessione ad edificare

Capitolo IV

Responsabile del procedimento ed altre figure

- Articolo 28 - Responsabile del procedimento
- Articolo 29 - Vigilanza sulle costruzioni
- Articolo 30 - Direttore ed Assuntore dei lavori

Capitolo V

Organizzazione, gestione e polizia dei cantieri

- Articolo 31 - Cartello indicatore
- Articolo 32 - Disciplina generale del cantiere di costruzione
- Articolo 33 - Recinzioni provvisorie
- Articolo 34 - Condizioni per l'inizio dei lavori
- Articolo 35 - Scavi di cantiere
- Articolo 36 - Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza delle attività di cantiere
- Articolo 37 - Monumenti e rinvenimenti archeologici
- Articolo 38 - Ultimazione dei lavori

Capitolo VI

Agibilità ed abitabilità

- Articolo 39 - Decreto di abitabilità od agibilità

Capitolo VII

Norme relative alle principali caratteristiche dell'atto costruttivo sotto il profilo igienico sanitario

- Articolo 40 - Campo di applicazione
- Articolo 41 - Altezza interna utile dei locali
- Articolo 42 - Superficie dei locali
- Articolo 43 - Soppalchi e controsoffitti
- Articolo 44 - Scale e accessi
- Articolo 45 - Fattore luce e superfici finestrate
- Articolo 46 - Isolamento degli edifici dall'umidità del terreno

Capitolo VIII

Disposizioni speciali

- Articolo 47 - Opere prescritte dall'Autorità
- Articolo 48 - Opere urgenti
- Articolo 49 - Servitù di pubblico servizio
- Articolo 50 - Manutenzione obbligatoria / Decoro / Sicurezza
- Articolo 51 - Sporgenze su suolo pubblico

Capitolo IX

Determinazione oneri concessori

- Articolo 52 - Articolo stralciato

Capitolo X

Disposizioni sanzionative e finali

- Articolo 53 - Adeguamento edifici esistenti
- Articolo 54 - Articolo stralciato
- Articolo 55 - Altre normative

Oggetto del Regolamento

Articolo 1

Oggetto del Regolamento Edilizio.

1. Il presente Regolamento disciplina:
 - a. la composizione, la durata, le competenze ed il funzionamento della Commissione edilizia comunale;
 - b. i contenuti e le modalità di presentazione delle domande di concessione e di autorizzazione edilizia e loro varianti, con i relativi elaborati grafico-descrittivi, nonché i procedimenti amministrativi per la definizione delle pratiche edilizie;
 - c. le modalità, i tempi e le garanzie richieste per il pagamento degli oneri concessori, ove dovuti;
 - d. gli adempimenti di competenza del titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia, del progettista, del direttore dei lavori, dell'assuntore degli stessi, nonché degli organi e servizi comunali incaricati della polizia edilizia e dei cantieri;
 - e. il procedimento per il rilascio del decreto di abitabilità o di agibilità;
 - f. la definizione delle principali categorie di opere;
 - g. prescrizioni in materia di igiene edilizia e di sicurezza.
2. Sono riservati alle pertinenti fonti legislative e regolamentari i settori speciali connessi con la materia edilizia, quali la disciplina degli scarichi, la prevenzione dell'inquinamento atmosferico, l'abbattimento delle barriere architettoniche, la prevenzione e repressione dell'inquinamento acustico ed altri, la disciplina delle opere in c.a. ed in conglomerato cementizio ed in struttura metallica, la disciplina in tema di contenimento del consumo energetico, la disciplina dell'occupazione del suolo pubblico e così via.
3. E' altresì demandata alle norme di attuazione del piano comunale dell'arredo urbano la regolamentazione di dettaglio dei particolari relativi a manufatti di vario tipo suscettibili di incidere sulla qualità dell'ambiente urbano.

Capitolo I

Commissione Edilizia

Articolo 2

Costituzione della Commissione Edilizia

- 1) La Commissione Edilizia è composta da:
 - a) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, o suo delegato avente una delle qualifiche di cui ai punti 1d), 2d), 3d), 5d) o 6d);
 - b) il Responsabile dell'Unità Operativa Igiene e Sanità pubblica, od altro sanitario dipendente dall'Unità Sanitaria Locale competente all'uopo delegato;
 - c) il Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
 - d) sei membri nominati dalla Giunta Comunale, di cui:
 - 1d) un ingegnere civile, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine professionale, scelto fra una terna di nominativi indicata dal competente Consiglio dell'Ordine;
 - 2d) un architetto, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine professionale, scelto con le modalità di cui alla lett. 1d);
 - 3d) un geometra, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Albo professionale, scelto con le modalità di cui alla lett. 1d);
 - 4d) un esperto in materia di turismo designato dall'A.P.T.;
 - 5d) un esperto in materia giuridico-amministrativa;
 - 6d) Un geologo abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine professionale, scelto con le modalità di cui alla lett. 1d)
- 2) Il Presidente verrà scelto dal Sindaco tra uno dei membri della Commissione medesima, contestualmente verrà nominato un Vicepresidente per i casi di assenza o incompatibilità, laddove il Presidente fosse individuato in un membro elettivo le funzioni di convocazione dovranno essere effettuate d'intesa con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
- 3) Esercita le funzioni di Segretario, senza diritto di voto, un impiegato del Comune appositamente designato dal Sindaco.
- 4) Il responsabile del Servizio Edilizia Privata-Urbanistica comunale partecipa ai lavori della Commissione in qualità di relatore senza diritto di voto.
- 5) La Commissione Edilizia resta in funzione per un periodo coincidente con la permanenza in carica dell'organo comunale che ha provveduto alla sua nomina; i componenti elettivi sono rieleggibili per una sola volta, con divieto in tal caso di esercitare la propria attività professionale nell'ambito del territorio comunale durante l'esercizio del secondo mandato.
- 6) Alla scadenza del termine di durata in carica della Commissione Edilizia si applicano le disposizioni di cui al decreto Legge 16 maggio 1994 n.293 convertito in legge 15 luglio 1994 n.444, recante la disciplina di proroga degli organi amministrativi.

Articolo 3

Competenze della Commissione Edilizia

- 1) La Commissione edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere su:
 - a) Tutte le opere sottoposte a concessione edilizia, con esclusione degli interventi che siano assoggettati dalla vigente legislazione a denuncia di inizio di attività.
 - b) Provvedimenti di annullamento di concessione edilizia.
 - c) Interventi di arredo urbano.
- 2) La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere in merito agli Strumenti Urbanistici generali ed agli S.U.A.; può essere inoltre sentita in merito ad ogni questione urbanistico-edilizia.

Competenze della Commissione Edilizia Integrata

- 1) La Commissione Edilizia integrata esprime il proprio parere su:
 - a) Progetti di opere soggette al rilascio dell'autorizzazione paesistico-ambientale ex art.7 della legge 29 giugno 1939 n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni nonché su questioni che interessino le parti del territorio comunale assoggettate al vincolo paesaggistico di cui alla legge 29 giugno 1939n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - b) Strumenti urbanistici attuativi a norma dell'articolo 4, comma 2, della legge regionale 8 luglio 1987 n.24 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - c) Pratiche di condono edilizio relative ad immobili ricadenti in zone vincolate ex lege 1497/1939 e s.m. (articolo 32 legge 47/1985 e s.m.).

Articolo 4

Funzionamento della Commissione Edilizia

- 1) La Commissione Edilizia è convocata di norma almeno una volta al mese e, comunque, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
- 2) L'avviso di convocazione contenente l'ordine del giorno deve essere comunicato ai singoli componenti non meno di tre giorni prima di quello fissato per la riunione.
- 3) Le riunioni della Commissione sono valide con la presenza di almeno la metà dei componenti; è comunque necessaria la presenza del Presidente.
- 4) Le deliberazioni della Commissione Edilizia sono prese a maggioranza assoluta dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 5) I pareri della Commissione Edilizia debbono essere congruamente motivati anche se favorevoli in riferimento alla compatibilità del progetto con la vigente disciplina con particolare riguardo a quella paesistica.
- 6) La Commissione Edilizia ha facoltà di sentire, durante le sedute, i progettisti per acquisire chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.
- 7) I membri della Commissione Edilizia devono allontanarsi dalla seduta durante l'esame dei progetti che li riguardano direttamente in quanto progettisti ovvero in quanto ad altro titolo interessati, intendendosi per tali tutti coloro che siano titolari di diritti e interessi loro propri o di parenti e affini sino al quarto grado, direttamente o indirettamente relativi agli immobili oggetto di trattazione.
- 8) Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i membri sull'inesistenza di cause di allontanamento che li riguardano.
- 9) Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento sono da considerarsi illegittime ed in tal caso resta fermo il poterdovere del Presidente di risottoporre in via di autotutela la pratica o la questione alla Commissione Edilizia perché si esprime regolarmente.
- 10) La mancata partecipazione senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della Commissione Edilizia, ovvero la mancata partecipazione a più della metà delle sedute nell'arco di un anno, comporta la decadenza di diritto dei membri in carica da dichiararsi a cura della Giunta Comunale.
- 11) I processi verbali delle sedute della Commissione Edilizia sono riportati in apposito registro e devono indicare i voti favorevoli, i voti contrari e le eventuali dichiarazioni di voto con le relative motivazioni; detti processi verbali, dopo la loro approvazione da parte della Commissione Edilizia, sono firmati dal Presidente e dal Segretario.
- 12) Il Segretario della Commissione Edilizia provvede altresì alla vidimazione degli atti e degli elaborati apponendovi la data della seduta e l'esito delle dichiarazioni di voto.

Articolo 5

Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia Integrata

- 1) La Commissione Edilizia viene integrata con due esperti in materia di bellezze naturali scelti dal Sindaco nell'ambito dell'Albo Regionale costituito a norme dell'articolo 3 della legge regionale 21 agosto 1991 n.20.
- 2) I pareri della Commissione Edilizia Integrata sono resi in seduta separata rispetto a quelli della Commissione Edilizia nella sua composizione non integrata.
- 3) Restano ferme le disposizioni di legge in materia di funzionamento della Commissione Edilizia Integrata.
- 4) Quando i pareri deliberati dalla Commissione Edilizia Integrata si discostano dal voto anche di uno solo dei due esperti, i pareri stessi devono essere congruamente motivati in relazione alle specifiche argomentazioni formulate dagli esperti.
- 5) Ove si verifichi l'ipotesi di cui al comma precedente ed il titolare del potere di rilascio del titolo edilizio si conformi a tali pareri nel rilascio del titolo abilitativo edilizio, lo stesso è tenuto ad allegare alla documentazione da trasmettersi al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 82, comma 9, del Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n.616 e successive modificazioni ed integrazioni, anche copia del verbale della Commissione Edilizia Integrata da cui risulti quanto sopra.

Capitolo II

Definizione dei parametri edilizi

Articolo 6

Superficie territoriale (St)

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

Articolo 7

Superficie fondiaria (Sf)

1. 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 territori dallo stesso previsti, nonché con esclusione della rete principale della viabilità.
2. Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi, ove tali opere siano di esclusivo uso privato.

Articolo 8

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

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.

Articolo 9

Indice di fabbricabilità fondiario (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.

Articolo 10

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.

Articolo 11

Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura fra la superficie coperta da una costruzione e la superficie contigua asservita alla stessa.

Articolo 12

Superficie asservita (Sa)

1. La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dallo Strumento Urbanistico Generale.
2. Le aree asservite ad un edificio ad un edificio devono essere formalmente vincolate con specifico atto notarile "di asservimento", da registrare e trascrivere alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.
3. Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31 agosto 1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, s'intende asservita una fascia minima di m 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale.
4. Nel caso si intervenga su di un volume preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il volume già esistente, fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale consentano incrementi volumetrici indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona.
5. E' fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi.
6. Negli Strumenti Urbanistici Attuativi obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.
7. Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, conservato dal Comune.

Articolo 13

Volume di un fabbricato

1. Agli effetti della applicazione del presente regolamento, il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con l'esclusione della autorimesse pertinenziali al fabbricato.
2. Sono inoltre da escludere dal computo del volume le altre pertinenze del fabbricato e le autorimesse private non pertinenziali, semprechè entrambe siano poste al di sotto della quota di riferimento.

Articolo 14

Altezza di un fabbricato (H)

1. L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, passante per l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile, ovvero, se tale solaio è inclinato, per la quota media determinata tra il punto più alto e quello più basso dell'estradosso dello stesso.
2. Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.

Articolo 15

Altezza lorda di piano (Hp)

1. Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.
2. Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'estradosso del solaio soprastante limitatamente alla porzione inclinata, fatto salvo per la porzione orizzontale che l'altezza lorda di piano è la distanza fra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Articolo 16

Superficie lorda

a) superficie lorda di piano di un fabbricato (Sp)

1. Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi.
2. Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di m 1,20 dai muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono invece da computare totalmente.
3. Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne (se diverse da quelle necessarie a collegare la quota del terreno sistemato circostante l'edificio ed il piano terra dell'edificio stesso) ed a corridoi scoperti in aggetto per uso di disimpegno o di comunicazione, anche non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali, vanno computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui al secondo comma dell'articolo.
4. La disposizione di cui al comma precedente non si applica nei confronti delle scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio, la cui superficie non sarà perciò compatibile in nessun caso.

b) superficie lorda abitabile (S_{la})

1. Si definisce superficie lorda la superficie dei piani abitabili comprensiva, oltre che delle superfici nette abitabili, anche delle superfici a tali piani soltanto agibili, degli spessori dei muri perimetrali ed interni e degli spazi occupati dalle scale, dagli ascensori, dai passaggi comuni; con esclusione dei poggioni e delle logge esterne o loro porzioni non sporgenti più di m.1,20 da muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono invece da computare totalmente.
2. Le superfici delle cantine, dei volumi tecnici in genere ricavati in piani destinati in quota parte ad abitazione, uffici, negozi, ecc., vanno computate nella S_{la} salvo che abbiano accesso indipendente e siano separate dalle abitazioni, uffici, negozi, ecc., mediante strutture murarie atte a permanere nel tempo o siano poste al disotto della quota di riferimento.
3. Le superfici delle autorimesse non obbligatorie ai sensi di legge, e quindi non vincolate mediante atto pubblico al servizio dell'edificio/i vanno computate nella S_{la}. La superficie del piano sottotetto non va computata nella S_{la} quando la stessa sia destinata esclusivamente a volumi tecnici. Non vanno altresì computati nella S_{la} i porticati pubblici o di uso pubblico, autorimesse pubbliche e/o pertinenziali, nonché le scale esterne prescritte ai sensi della normativa antincendio.

Articolo 17

Corpo di fabbrica

Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.

Articolo 18

Piano di spiccatto di un fabbricato

Il piano di spiccatto di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando comprese in esse anche i locali totalmente interrati, e la restante parte della costruzione.

Articolo 19

Quota di riferimento di un corpo di fabbrica

1. La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spiccatto della costruzione stessa, qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura.
2. La quota di riferimento deve essere documentata negli elaborati di progetto e certificata dal progettista.

Articolo 20

Misurazione delle distanze

La distanza di un edificio da un qualunque elemento esterno è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti, esclusi gli elementi puramente decorativi, quali cornicioni, fregi e simili, nonché gli sporti di gronda.

Articolo 21

Pertinenze di un fabbricato

1. Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo.
2. Tale destinazione deve risultare nella concessione o nell'autorizzazione.
3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che individuale, comprendono i locali adibiti ad autorimessa al servizio di unità abitative del fabbricato, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno.

Capitolo III

Titoli abilitativi edilizi

Articolo 22

Domanda di concessione edilizia

1. La domanda di concessione edilizia, diretta al Sindaco deve contenere:
 - a. la descrizione sommaria e l'ubicazione dell'opera per cui si richiede la concessione;
 - b. le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per richiedere la concessione;
 - c. le generalità, la firma, il numero ed il luogo di iscrizione all'Albo Professionale del progettista;
 - d. l'eventuale richiesta di convenzionare l'esecuzione di opere di urbanizzazione.
2. Ogni variazione concernente i soggetti sopra indicati deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco.
3. La domanda deve essere corredata dei documenti specificati negli articoli seguenti.

Articolo 23

Elaborati tecnici relativi alla domanda di concessione edilizia

1. A corredo della domanda di concessione edilizia, devono essere prodotti i seguenti elaborati:
 - A) relazione illustrativa nella quale devono essere precisati:
 - a. l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire in progetto;
 - b. gli estremi completi del tipo di provenienza della proprietà del terreno con la precisazione dei frazionamenti già effettuati ed eventualmente di quelli da effettuare;
 - c. il computo dettagliato del volume delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e del volume della nuova costruzione progettata, anche ai fini del calcolo degli oneri concessori, nonché il rapporto tra il volume complessivo di dette costruzioni e l'area del terreno da asservire;
 - d. le destinazioni d'uso previste e la loro dislocazione nelle varie parti dell'edificio;
 - e. le caratteristiche tipologiche della costruzione con particolare riguardo alle strutture portanti e a tutte le finiture esterne, copertura compresa;
 - f. la consistenza delle eventuali opere di urbanizzazione primaria a servizio della costruzione in esame;
 - g. 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 delle pertinenti disposizioni legislative (L. 02 febbraio 1974, n. 64);
 - h. i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari;
 - B) certificato catastale attuale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale, ed estratto di mappa, ove sia riportata l'esatta superficie da asservire;
 - C) stralcio delle previsioni del P.R.G. relative alla proprietà con estratto della normativa e indicazione della zonizzazione, delle strade, dell'orientamento e del perimetro del lotto interessato;
 - D) stralcio della Carta Tecnica Regionale in scala 1 : 5000 della zona oggetto d'intervento, nella quale siano rappresentate le opere costituenti oggetto della richiesta di concessione;

E) stralcio delle tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria nelle quali sia individuata l'area di intervento;

F) relazione tecnica dell'impianto termico (compreso, se previsto, l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda) ed una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico, secondo quanto previsto dalle disposizioni legislative vigenti in materia;

G) relazione tecnica concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti in materia;

H) progetto formato almeno dai seguenti elaborati:

a. documentazione fotografica della località in formato non minore di cm 18 x 24 con l'indicazione della posizione e delle dimensioni della costruenda opera;

b. planimetria generale della località in scala 1 : 2000, aggiornata ed estesa per un raggio di almeno 200 m a partire dall'opera progettata, comprendente: l'indicazione in rosso dell'opera, l'indicazione in verde dell'area da asservire, l'orientamento, la denominazione dei luoghi e gli estremi catastali 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;

c. planimetria quotata in scala 1 : 200 del lotto contenente: l'individuazione delle volumetrie esistenti, specificando 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 (c.d. "punto fisso");

d. tutte le piante, sezioni e prospetti necessari per dimostrare chiaramente le caratteristiche dell'opera, in scala 1 : 100;

e. particolari di prospetto, in scala non inferiore a 1 : 20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore; analoghi particolari sono richiesti per recinzioni e cancellate;

f. planimetrie in scala 1 : 200 o, se del caso, in scala maggiore, di tutti gli impianti presenti nell'edificio, quali ad esempio quello idrico, sanitario, fognario, elettrico, di riscaldamento, condizionamento aria, radiotelevisivo od elettronico, del gas, degli ascensori e montacarichi, di protezione antincendio ed allarme.

Tali progetti debbono essere predisposti sulla base di legende convenzionalmente in uso riportate nella stessa tavola.

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 quelle 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 bollo, e redatti e firmati da professionisti autorizzati ai sensi delle leggi vigenti per le specifiche competenze.

2. Tutte le copie devono essere piegate nel formato 21 x 29,7 e riunite in fascicolo.

3. Qualora la natura e le caratteristiche dell'intervento siano tali da non richiedere la produzione di tutti gli elaborati sopra indicati, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà ritenere ammissibili domande di concessione ad edificare corredate da un minor numero di elaborati, sempre che quelli prodotti siano giudicati sufficienti per un corretto e completo esame della relativa domanda.

4. I titoli di proprietà e gli altri titoli contrattuali prodotti in originale o copia autentica a documentazione di diritti reali saranno valutabili solo se debitamente costituiti e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

5. Nel caso di progetti relativi ad interventi su aree scoperte interessate da vincolo ambientale, con particolare riferimento ai giardini ed alle superfici alberate, la documentazione minima da prodursi sarà la seguente:

- planimetria in scala 1 : 500 che consenta di verificare la collocazione dell'area nel contesto ambientale;
- planimetria a sezioni in scala 1 : 200 relativa alle costruzioni ed all'alberatura, con indicazione delle essenze da mettersi a dimora e di altri eventuali elementi significativi;
- relazione illustrativa;
- documentazione fotografica dei luoghi.

6. Per ottenere l'autorizzazione a demolire dovranno presentarsi i seguenti elaborati:
- planimetria quotata dell'area in scala 1 : 500;
 - planimetria della zona in scala 1 : 2000;
 - stralcio dello strumento urbanistico generale vigente;
 - relazione illustrativa delle modalità di esecuzione della demolizione, sottoscritta dal direttore dei lavori.

Articolo 24

Domanda di autorizzazione edilizia e relativi elaborati tecnici

Fatta salva l'osservanza di diverse disposizioni di legge:

1. La domanda di autorizzazione deve essere diretta al Sindaco e deve comprendere:
 - a. la descrizione sommaria e l'ubicazione dell'opera per cui si richiede l'autorizzazione;
 - b. le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area o dell'immobile e di chi abbia titolo per richiedere l'autorizzazione, nonché del progettista laddove si renda necessario in base alle disposizioni di legge vigenti in materia.
2. Ogni variante concernente i soggetti di cui sopra deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco.
3. La domanda di autorizzazione deve essere corredata da:
 - a. relazione illustrativa degli interventi previsti;
 - b. stralcio planimetrico del P.R.G. con l'indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - c. disegni in scala adeguata e fotografie atti a documentare le caratteristiche e la destinazione dell'opera o dell'intervento proposto.
4. Nel caso di interventi nei centri storici e nelle zone con vincolo ambientale alla domanda di autorizzazione deve essere altresì allegata:
 - a. documentazione fotografica a colori dettagliata;
 - b. rappresentazione dello stato attuale in scala dettagliata;
 - c. indicazione dei materiali e delle tinteggiature.

Articolo 25

Rilascio dei titoli abilitativi edilizi

1. Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, dei titoli abilitativi edilizi deve essere preceduto dai seguenti adempimenti a carico del richiedente:

a. pagamento del contributo di cui all'art. 3 della L. 27 gennaio 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) e prestazione di idonee garanzie per la parte da corrispondersi successivamente;

b. presentazione di ogni atto autorizzativo previsto dalla legislazione vigente;

c. nel caso di nuove costruzioni, ove necessario, asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto; tali asservimenti devono inserirsi in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, conservato dal Comune.

2. La concessione od autorizzazione rilasciata a norma del presente articolo, qualora sia anche comprensiva dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 29 giugno 1939 n. 1497 - a termini dell'art. 2 L.R. 18 marzo 1980 n. 15 e s.m.i. - è comunicata al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, 5° comma, del D.L. 312/1985, come convertito in legge con legge 8 agosto 1985, n. 431.

3. Ai fini del periodo di validità, la concessione assume efficacia dalla data di notificazione all'interessato.

4. Il formale rilascio del titolo abilitativo, concessorio od autorizzativo, non conosce equipollenti se non nei casi espressamente previsti dalla legge.

Articolo 26

Voltura dei titoli abilitativi.

1. La voltura dei titoli abilitativi edilizi è sempre ammessa, purché abbia per oggetto l'intero titolo. Analogamente, è ammesso il subentro nella posizione procedimentale originata dall'istanza.
2. Ai fini del subentro dovrà prodursi apposita istanza, sottoscritta dal cedente e dal cessionario e corredata del titolo relativo alla cessione dell'immobile od alla costituzione di una situazione equipollente ai fini dell'acquisizione del titolo ad edificare.

Articolo 27

Validità della concessione ad edificare

1. La concessione ad edificare ha validità per mesi 12. Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati la concessione decade di diritto e l'interessato deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione.
2. La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine indicato nella concessione stessa, che non può essere superiore ai 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori, salvo che detto termine venga prorogato ai sensi dell'art. 4, 4° comma, della Legge n. 10 del 1977 con motivato provvedimento, per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle loro particolari caratteristiche tecniche costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Capitolo IV

Responsabile del procedimento ed altre figure

Articolo 28

Responsabile del procedimento.

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione od autorizzazione edilizia, l'Ufficio Tecnico comunale deve comunicare al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento individuato ai sensi delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.
2. Nel rispetto dei termini di legge, il responsabile del procedimento:
 - a. cura istruttoria, acquisendo i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare alla domanda e, nel quadro di una sola richiesta complessiva, l'eventuale documentazione integrativa da allegare alla domanda;
 - b. redige e trasmette alla Commissione Edilizia comunale la relazione per il parere di competenza;
 - c. formula una proposta motivata all'Autorità competente all'emanazione di provvedimento conclusivo.
3. Le richieste di integrazione documentale ed i provvedimenti decisori adottati dal Comune nell'ambito del procedimento concessorio od autorizzatorio devono venir comunicati, oltreché al richiedente, anche al progettista.
4. Il responsabile del procedimento deve altresì garantire l'esercizio del diritto di accesso alla documentazione amministrativa e di acquisizione di copia della stessa, compresi gli elaborati grafico-descrittivi di progetto, a chi vi abbia titolo ai sensi delle disposizioni legislative sulla trasparenza dell'azione amministrativa, nel rispetto delle seguenti regole generali:
 - a. i diritti di cui sopra sono condizionati alla sola presentazione di istanza in carta legale in originale e due copie, contenente le generalità del richiedente e la specificazione dell'interesse che egli intende tutelare; il responsabile del procedimento deve ricevere l'istanza, inviare l'originale al protocollo comunale, trattenere una copia agli atti del proprio ufficio per gli adempimenti di cui ai punti che seguono e restituire l'altra copia al richiedente con l'annotazione degli estremi di ricevimento;
 - b. l'accesso alla documentazione deve essere consentito nel più breve tempo possibile e, comunque, non oltre il terzo giorno dalla presentazione dell'istanza al responsabile del procedimento;
 - c. il rilascio di copia della documentazione amministrativa deve avvenire entro 30 giorni, ovvero nel più breve termine, compatibile con le operazioni tecniche di copiatura, indicato dal richiedente, che risulti necessario per assicurare la tutela di diritti soggettivi od interessi legittimi;

d. il rilascio di copie è condizionato al pagamento delle relative spese e di quant'altro dovuto ai sensi di legge;

e. in relazione alle pratiche di abuso edilizio, in pendenza delle indagini preliminari il rilascio di copia di verbali e relazioni relative alla constatazione di fatti a chi abbia titolo a richiederla è ammesso limitatamente alla parte di tali documenti che espone lo stato dei luoghi e dei lavori.

Articolo 29

Vigilanza sulle costruzioni

1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è curata dal Sindaco e dalle altre Autorità competenti in materia, secondo le urgenti disposizioni di legge, anche ai fini, ove ne ricorra il caso, dell'assunzione dei provvedimenti cautelari e dell'applicazione delle sanzioni ivi previste.
2. Nel caso di constatazione di violazioni urbanistico-edilizie, verranno adottati nei termini e modi di legge i necessari provvedimenti cautelari e repressivi.
3. I Vigili Urbani, nonché i funzionari dell'Ufficio Tecnico comunale e quelli della U.S.L. avranno sempre libero ed incondizionato accesso ai locali interessati dai lavori, al fine di poter accertare eventuali infrazioni alle disposizioni di legge o del presente Regolamento o del titolo abilitativo edilizio.
4. Qualora il Sindaco, tramite gli organi comunali preposti alla vigilanza, accertasse, nel corso della realizzazione delle opere eseguite dalle amministrazioni statali una violazione urbanistico-edilizia, è tenuto ad informare immediatamente il Presidente della Giunta Regionale ed il Ministero dei LL.PP. ai fini dell'adozione dei provvedimenti di loro rispettiva competenza, a termine dell'art.5 della legge n.47/1985.

Articolo 30

Direttore ed Assuntore dei lavori

1. Il titolare della concessione edilizia e, ove prescritto dalle leggi vigenti in materia, dell'autorizzazione ad edificare, prima di dare 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 loro Assuntore.
2. Il Direttore dei lavori e l'Assuntore degli stessi, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.
3. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.
4. Il titolare della concessione edilizia, il Committente, l'Assuntore dei lavori e il Direttore 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 nei termini fissati dalla vigente legislazione in materia e, segnatamente, dall'articolo 6 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Capitolo V

Organizzazione, gestione e polizia dei cantieri

Articolo 31

Cartello indicatore

1. 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 dei progettisti suddivisi tra le diverse professionalità (quali ad esempio progetto architettonico, calcolo statico, aspetti geognostici e geotecnici, impianti);
- c) generalità e domicilio del direttore dei lavori della parte architettonica ed, ove prescritto, del direttore dei lavori per le opere strutturali e degli impianti;
- d) ragione o denominazione sociale e sede legale delle ditte esecutrici dei lavori con il relativo responsabile;
- e) estremi ed oggetto del titolo abilitativo concernente i lavori da eseguire.

2. 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.

Articolo 32

Disciplina generale del cantiere di costruzione

1. Nei cantieri dove si eseguono gli interventi disciplinati dal presente regolamento deve essere affisso in vista del pubblico un cartello chiaramente leggibile (di superficie pari a mq 1,00) nel quale devono essere inserite le indicazioni di cui al precedente articolo 31.
2. Il cartello e le relative scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.
3. Nei cantieri di fabbrica dovranno essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali gli elaborati di progetto, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.
4. E' fatto altresì obbligo all'Assuntore dei lavori:
 - di recingere opportunamente l'area di cantiere e di osservare tutte le cautele per evitare pericoli di danno a persone o cose e per attenuare le molestie a terzi;
 - di essere presente in cantiere, quando vi siano stabilmente impegnati più di dieci addetti, o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti al fine di garantire l'osservanza di leggi e regolamenti;
 - di installare con caratteristiche di temporaneità manufatto/i di servizio al cantiere stesso (baracca di cantiere, ricovero attrezzature, servizio igienici e tutti gli impianti pertinenziali al cantiere stesso).
5. Il Sindaco, quando accerti l'inosservanza della normativa vigente in materia di sicurezza del lavoro, interviene presso gli organi preposti o direttamente per l'osservanza delle predette norme.

Articolo 33

Recinzioni provvisorie

1. Quando sono in esecuzione interventi previsti dal presente Regolamento in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare della concessione o autorizzazione edilizia deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi con recinzione provvisoria o comunque adottare adeguati accorgimenti tecnici, secondo le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali e degli Enti esercenti servizi pubblici eventualmente interessati.
2. In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurando la possibilità di transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le recinzioni provvisorie devono altresì essere di aspetto decoroso, alte almeno m 2,00 a parete chiusa e costruite secondo le linee e le modalità specificatamente prescritte.
4. Le porte che si praticano nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.
5. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti con vernice bianca riflettente per tutta la loro altezza e muniti di un segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
6. Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare della concessione edilizia o autorizzazione deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa autorizzazione.
7. Se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, devono essere adottate misure tali da lasciare pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
8. Quanto è necessario prolungare l'occupazione oltre il termine autorizzato, il titolare della concessione o autorizzazione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione ed ottenere la nuova autorizzazione.

Articolo 34

Condizioni per l'inizio dei lavori

1. Il Concessionario, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, deve darne comunicazione a mezzo raccomandata alla Ripartizione Tecnica, Sezione Edilizia Privata, del Comune. In tale comunicazione dovrà essere precisato il nominativo del Direttore dei Lavori, il quale dovrà controfirmarla per l'accettazione. Dovrà altresì essere precisato se l'interessato esegua i lavori direttamente od a mezzo impresa di costruzione ed in tale ultimo caso dovrà indicarsi l'esatta denominazione dell'impresa stessa. Il Concessionario, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei lavori sono in solido responsabili dell'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia, e delle prescrizioni di cui alla concessione, come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, la prevenzione infortuni, i danni a cose e persone.
2. Costituisce inizio dei lavori l'impianto del cantiere e l'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 e quant'altro, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione.
3. Almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto 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 raccomandata. Tali operazioni vengono effettuate a spese del richiedente il quale è tenuto altresì a redigere apposito verbale in doppio originale firmato da entrambe le parti.

Articolo 35

Scavi di cantiere

La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da:

- resistere alla spinta del terreno circostante;
- non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
- consentire, salva specifica concessione, la continuità di qualsiasi traffico negli spazi pubblici ed in particolare stradali.

Articolo 36

Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza della attività di cantiere

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa concessione d'uso, che può essere concessa a seguito di specifica domanda presentata dal titolare della concessione o dell'autorizzazione ad edificare e dopo il pagamento dell'apposito canone e del connesso deposito cauzionale.

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

Articolo 37

Monumenti e rinvenimenti archeologici

1. 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° giugno 1939 n. 1089.
2. 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 immediatamente denuncia al Sindaco, che provvederà a far sorvegliare il cantiere e a darne comunicazione agli organi competenti, a norma della legge sopracitata.

Articolo 38

Ultimazione dei lavori

Entro 10 giorni dall'ultimazione dei lavori il titolare della concessione o dell'autorizzazione è tenuto a darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale, corredata di una dichiarazione del direttore dei lavori, il quale deve certificare sotto la propria responsabilità la conformità delle opere alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Capitolo VI

Agibilità ed abitabilità

Articolo 39

Decreto di abitabilità od agibilità

1. Affinchè gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
2. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
3. In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
4. Il termine fissato al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.
5. Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Capitolo VII

Norme relative alle principali caratteristiche dell'atto costruttivo sotto il profilo igienico-sanitario

Articolo 40

Campo di applicazione

- 1) Le norme di cui al presente Titolo si applicano alla costruzione di nuovi edifici, nella ristrutturazione che interessi un intero edificio o interi corpi scala, nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a mutamenti di destinazioni d'uso di vani non già abitabili o agibili.
- 2) La progettazione degli interventi di cui sopra, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo, dovrà garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale e di fruibilità dell'ambiente, di progettazione degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico.
- 3) Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare ovvero nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali prescritte per le nuove costruzioni, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali di cui sopra sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto; tale verifica è effettuata dal Comune, anche avvalendosi per gli aspetti igienico-sanitari della Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

Articolo 41

Altezza interna utile dei locali

- 1) L'altezza interna utile dei locali, per ciascuna delle funzioni sotto indicate, non può essere inferiore a:
 - a) Nel caso di residenze, uffici ed attività turistico-ricettive:
 - 1a) 2.70 metri per i locali abitabili, riducibili a 2.4 metri per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopraindicato, con un minimo assoluto non inferiore a 2.00 metri;
 - b) Nel caso di locali pubblici, di uso pubblico, o con destinazione artigianale o commerciale:
 - 1a) 3.00 metri riducibili a 2.40 metri per locali di servizio e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopraindicato, con un minimo assoluto non inferiore a 2.40 metri;
- 2) L'altezza netta dei locali si misura dal pavimento al soffitto od a metà freccia per le volte.

Articolo 42

Superficie dei locali

- 1) Per ogni unità immobiliare deve essere assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a:
 - a) 14 metri quadrati, per ciascuno dei primi 4 abitanti;
 - b) 10 metri quadrati per ciascuno dei successivi;
- 2) L'alloggio monostanza deve avere una superficie utile abitabile minima, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a:
 - a) 28 metri quadrati se per una persona;
 - b) 38 metri quadrati se per due persone.

Cucine, cucinini e posti di cottura

- 1) Il locale cucina di un alloggio deve avere:
 - a) Una superficie utile abitabile non inferiore a 9,00 metri quadrati;
 - b) la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 2.40 metri;
- 2) Il locale cucinino di un alloggio deve avere:
 - a) una superficie utile abitabile non inferiore a 4,50 metri quadrati;
 - b) la distanza minima fra i lati contrapposti non deve essere inferiore a 1.80 metri;
 - c) un'apertura di larghezza non inferiore a 1.50 metri e di altezza non inferiore a 2.20 metri che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno;
- 3) Il posto di cottura di un alloggio deve avere:
 - a) Una superficie utile abitabile non inferiore a 3.00 metri quadrati;
 - b) La distanza minima fra i lati contrapposti non deve essere inferiore a 1.20 metri;
 - c) Un'apertura di larghezza pari alla dimensione del lato più lungo e di altezza non inferiore a 2.20 metri che lo annette direttamente al locale uso soggiorno;
 - d) Un impianto di aspirazione forzata sui fornelli e comunque la superficie del posto di cottura deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata (riferimento art.45) del locale a cui è annesso;
- 4) Le cucine, i cucinini, i posti di cottura e tutti i locali dove abbia luogo un processo di combustione a qualunque scopo effettuato devono essere forniti di un proprio condotto o canna fumaria collettiva idonei alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione eseguiti in materiale di sicuro affidamento ed incombustibile, prolungati sino alla copertura superiore alla zona di reflusso.
Analogo condotto deve essere predisposto anche per l'allontanamento dai locali di esalazioni moleste e vapori.

Locali soggiorno

- 1) Il locale soggiorno di un alloggio deve avere:
 - a) Una superficie utile abitabile non inferiore a 14.00 metri quadrati;
 - b) La distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 2.70 metri;

Stanze da letto

- 1) La stanza da letto deve avere:
 - a) Se per due persone:
 - 1b) Una superficie utile abitabile non inferiore a 14.00 metri quadrati;
 - 2b) La distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 2.40 metri;
 - b) Se per una persona:
 - 1b) Superficie utile abitabile non inferiore a 9.00 metri quadrati;
 - 2b) La distanza minima tra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 2.40 metri;

Locali igienici

- 1) Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno avente i seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo;
- 2) E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aereati ed illuminati dall'esterno a condizione che:
 - a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi con sbocco oltre la copertura dell'edificio;
 - b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera;
- 3) I locali igienici devono avere:
 - a) superficie utile abitabile non inferiore a 4,50 metri quadrati;
 - b) distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 1,80 e 2.10 metri;
- 4) Nel caso in cui l'unità immobiliare disponga di più locali igienici, è necessario che le dimensioni di cui al comma precedente siano rispettate almeno per uno di essi.

- 5) Il locale igienico non può avere accesso diretto da locali abitabili, fatta eccezione per:
 - a) le camere da letto qualora sia già esistente un altro locale igienico;
 - b) gli alloggi monostanza;
 - c) le strutture, ad uso turistico-ricettivo.
- 6) Nelle costruzioni ad uso diverso da quelli di cui al punto precedente, il locale igienico deve in ogni caso avere accesso da un antibagno.
- 7) Per i locali destinati a negozio il numero dei gabinetti è calcolato in ragioni di uno per ogni esercizio; i gabinetti devono avere superficie di almeno mq 2,00 e larghezza di almeno ml.1,00; qualora detto locale abbia accesso diretto, dovrà essere munito di apposito antibagno avente dimensione minima di mq 1=.

Articolo 43

Soppalchi e controsoffitti

- 1) I soppalchi costituenti locali accessori e come tali non computabili ai fini della determinazione della superficie utile dell'immobile devono:
 - a) avere superficie non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
 - b) avere altezza interna utile non superiore a 2,40 metri;
 - c) rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.
- 2) I soppalchi costituenti locali abitabili o agibili devono avere:
 - a) Nel caso di abitazioni:
 - 1b) superficie non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
 - 2b) altezza interna utile non inferiore a 2,70 metri ;
 - 3b) rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo;
 - 4b) la superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata (riferimento art.45) del locale cui è annesso;
 - b) nel caso di locali commerciali ed artigianali:
 - 1b) superficie non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
 - 2b) altezza interna utile non inferiore a 3.00 metri;
 - 3b) rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo;
 - 4b) la superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata (riferimento art.45) del locale cui è annesso;
- 3) In tutti i locali a qualunque uso destinati possono essere realizzate controsoffittature purché le altezze risultanti siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.
- 4) Possono essere consentite altezze inferiori a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo qualora i controsoffitti siano di tipo "aperto" tali da permettere un idoneo passaggio di aria.

Articolo 44

Scale ed accessi

- 1) Gli edifici per uso abitazione devono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità in numero tale che si abbia almeno una scala ogni mq. 350 di superficie lorda di piano.
- 2) Le rampe delle scale condominiali devono avere una larghezza di almeno ml.1,10, non devono superare mai il numero massimo di num.11 gradini ed i pianerottoli devono avere una larghezza di almeno ml 1,20.
- 3) Per le scale interne ad un solo alloggio distribuito su più livelli le rampe possono essere ridotte a ml. 0,80 compresi i pianerottoli.

Articolo 45

Fattore luce e superfici finestrate

- 1) Tutti i locali abitabili destinati a residenza, ad uffici o ad attività turistico ricettive, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
- 2) Per ciascun locale abitabile nel senso sopra citato 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 utile abitabile.
- 3) Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
- 4) In tutti gli altri locali destinati ad attività produttiva, ivi comprese quelle ad uso artigianale e commerciale, dovrà essere assicurata una idonea illuminazione e ventilazione naturale a mezzo di aperture la cui superficie sia non inferiore ad 1/16 e non superiore ad 1/12 della superficie del pavimento corrispondente.
- 5) I locali destinati ad usi diversi dall'abitazione che, pur disponendo di idonee aperture dirette all'esterno, non possono usufruire della ventilazione naturale per comprovati motivi di sicurezza devono essere dotati di impianti di ventilazione forzata commisurati alle esigenze dell'attività.

Articolo 46

Isolamento degli edifici dall'umidità del terreno

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; in particolare tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio interno.
2. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile; deve inoltre essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.
3. Di norma il solaio più basso deve essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed al livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione od autorizzazione.
4. I locali abitabili devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato del terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata, di altezza non inferiore a 60 cm.

Capitolo VIII

Disposizioni speciali

Articolo 47

Opere prescritte dall'Autorità

1. Quando il Sindaco abbia notizia che un edificio od altra opera permanente o provvisoria minacci rovina, provvederà a far eseguire i necessari accertamenti al fine di tutelare l'igiene e la pubblica sicurezza.
2. Il proprietario deve adempiere puntualmente alle prescrizioni del Sindaco contenute nei provvedimenti di urgenza all'uopo emanati.
3. 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, sulla base della nota spese liquidata dall'Ufficio Tecnico comunale.
4. La valutazione tecnico-economica delle opere da eseguirsi per gli interventi d'ufficio relativi alla demolizione di opere abusive è approvata dall'organo comunale competente.

Articolo 48

Opere urgenti

Nel caso si prospetti la necessità di eseguire lavori urgenti per garantire la sicurezza delle persone, il proprietario o avente titolo può iniziarli dandone preventiva comunicazione al Sindaco e presentando contestualmente la domanda volta al rilascio del relativo titolo abilitativo corredata dai necessari documenti, entro 5 giorni dall'inizio dei lavori, dichiarandosi responsabile per danni eventuali o per lesione di diritti di terzi o per opere in contrasto con le leggi e regolamenti vigenti.

Il diniego del prescritto titolo abilitativo, da notificarsi entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione di cui al comma precedente, comporta l'abusività delle opere eseguite.

Articolo 49

Servitù di pubblico servizio

1. L'Amministrazione Comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, a collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nel modo giudicato più conveniente, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe toponomastiche ed attrezzature segnaletiche.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Articolo 50

Manutenzione obbligatoria / Decoro / Sicurezza

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio in stato di normale conservazione, non soltanto per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino delle parti deteriorate da tempo, dalle intemperie o da altre cause.

Se le condizioni dell'immobile, visibile in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tali da recare danno all'ambiente, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di manutenzione e di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

Anche le zone verdi, i parchi, i complessi erborati, le aree di distacco, le pavimentazioni di viali di passaggio e piazzole, le zone di gioco, e tutte le attrezzature di proprietà privata devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento, ripristino delle parti in cattivo stato.

Articolo 51

Sporgenze su suolo pubblico

1. Le sporgenze degli edifici privati su suolo pubblico sono ammesse solo se aggettanti su spazi non carrabili, per una profondità non superiore a m 1,20 e ad un'altezza di m 4,00 dalla quota di calpestio del suolo pubblico; al di sotto di tale quota non può essere ammesso alcun oggetto maggiore di 10 cm.
2. Non sono consentiti balconi in aggetto e pensiline su strade pubbliche o private di larghezza totale inferiore a m 8.

Capitolo IX

Determinazione oneri concessori

Articolo 52

Articolo stralciato in sede di approvazione regionale in quanto trattasi di materia disciplinata dalla Legge Regionale 7 aprile 1995 n.25.

Capitolo X

Disposizioni sanzionative e finali

Articolo 53

Adeguamento edifici esistenti

Nel caso di ristrutturazione, gli edifici esistenti dovranno venir adeguati alle prescrizioni del presente Regolamento ed a quelle delle disposizioni di cui all'articolo 1, 2° comma, salvo che i necessari interventi siano incompatibili con le disposizioni di zona del vigente P.R.G. ovvero con la conservazione di caratteristiche architettoniche e strutturali meritevoli di tutela e conservazione sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Articolo 54

Articolo stralciato in sede di approvazione regionale in quanto trattasi di materia disciplinata dalla legge.

Articolo 55

Altre normative

Le prescrizioni del presente Regolamento che riproducono disposizioni legislative o regolamentari sovraordinate si intendono automaticamente sostituite dalle eventuali diverse disposizioni sopravvenute modificative delle stesse.

regolamento edilizio integrale con variante MAG 03.doc