

MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

DEFINITIVO

Delibera di C.C. n° 12 del 16/09/2008

TITOLO 7 - USI DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 42 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Le opere conseguenti agli interventi edilizia e/o urbanistici, per cui e' richiesta la concessione, non possono essere abitate usate senza rilascio da parte del Sindaco di un certificato, rispettivamente di abitabilità o di agibilità. Il certificato è rilasciato a norma delle leggi vigenti, dopo che sia stata accertata la conformità della costruzione alle prescrizioni igienico-sanitarie previste nella concessione rilasciata o nell'istanza tacitamente assentita nonché alle altre norme e regolamenti vigenti al momento del rilascio della concessione

Affinché 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 in 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.

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.

Nel caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi **45 60** giorni dalla data di presentazione dalla domanda l'abitabilità si intende attestata.

In tal caso l'autorità competente nei successivi centottanta giorni può disporre l'ispezione di cui al comma 4° del presente articolo ed eventualmente dichiarare la non abitabilità nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di cui al comma 4° 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, o che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Il Sindaco può ai sensi dell'art. 222 legge sanitaria, dichiarare inabitabile un casa o parte di essa per ragioni igieniche.

Le domande dovranno essere corredate da:

- a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un Tecnico iscritto all'Albo Professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge, e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori;
- b) l'eventuale nulla -osta degli Enti e degli organi competenti, interpellati in sede di rilascio della concessione;
- c) copia dell'avvenuta iscrizione in catasto redatta ai sensi dell'art 52 L 47/85;
- d) autorizzazione allo scarico delle acque reflue rilasciata dal **gestore del servizio idrico integrato Comune**;

- e) ~~dichiarazione di rispetto delle norme UNI in materia di impiego di materiali per lo smaltimento delle acque reflue;~~
- f) dichiarazione installatori degli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico del rispetto delle norme L 46/90 e regolamento di attuazione;
- g) certificato di regolare esecuzione del D.L. che dichiari inoltre la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente regolamento.

Il Sindaco, previa l'eventuale ispezione del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di un tecnico a ciò delegato, ed eventuale ispezione del Responsabile Del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS di zona, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite e dai regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili e l'uso dei manufatti.

Il Sindaco ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, per cui non e' prescritto da leggi, all'atto del rilascio della concessione originaria o di variante e da esibire a fine lavori.

Il certificato di agibilità viene rilasciato per l'intero fabbricato oggetto di intervento. Laddove il singolo permesso di costruire riguardi singole porzioni di un fabbricato esistente, il documento è rilasciato quale aggiornamento / rinnovo del precedente. Qualora manchi è necessario procedere all'ottenimento dello stesso per l'intera costruzione. E' ammesso il rilascio del certificato di agibilità parziale nei soli casi di unità immobiliari divisibili "da cielo a terra" appartenenti ad edifici a schiera o a case binate.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione.

Art. 46 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle nuove costruzioni delle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, etc devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale, od in ogni caso essere oggetto di soluzioni unitarie.

~~Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche carattere provvisorio.~~

~~Per le unità immobiliari esistenti nelle zone residenziali, e' ammessa la realizzazione a confine di un garage di altezza massima non superiore mt 2.50 misurata al colmo della copertura, e di superficie non superiore ai 20 mq cadauna, in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora venga realizzato interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione; dovrà essere rispettata una distanza minima dai fabbricati di ml 6,00, qualora non sia possibile costruire in appoggio.~~

~~La validità del presente articolo e' subordinata alla mancanza di locali destinati a garage nelle unità immobiliari oggetto di intervento.~~

Art. 47 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio all'interno dello stesso devono essere previsti almeno un posto macchina per ogni unità abitativa.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze previste per la zona medesima e con le modalità dell'articolo 74 della L.R n° 61/1985

Art. 53 - RECINZIONI DI AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, etc e non superare l'altezza di ml 1,50, misurata dalla quota media del piano stradale, per i lati prospettanti su aree pubbliche e ml 1,80 per gli altri confini interni misurati dal piano di campagna; il muro di recinzione pieno avrà un'altezza massima di 0,75 ml, **fatta salva la creazione degli alloggiamenti dei contatori delle normali forniture** ~~casi in cui una maggiore altezza sia di ostacolo alla visuale dalla/sulla strada.~~ **I cancelli pedonali e carrai a chiusura automatizzata possono essere "a parete piena" per l'intera altezza, laddove ciò sia prescritto dalla normativa vigente.**

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, a seconda dei casi può, vietare l'uso delle recinzioni, imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, o richiedere l'allineamento planimetrico in arretramento con le recinzioni esistenti; e' ammessa deroga alle altezze nel caso di recinzioni di nuclei a progettazione urbanistico-architettonica unitaria superiori alle 5 (cinque) unità;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); e' consentita l'altezza massima di ml 3,00, con muro pieno in caso di arretramento di ml 5,00 dalla strada; e di ml 1,50 negli altri casi;

c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali con particolare riferimento alle norme di cui al comma a).