

Comune di Crevoladossola (Verbano Cusio Ossola)

Deliberazione Consiglio Comunale n. 22/2011: "Legge Regionale n. 19/99. Modifica al Regolamento Edilizio Comunale."

(omissis)

DELIBERA

1) Di approvare, per le ragioni in narrativa esposte, le modifiche del vigente testo del Regolamento Edilizio Comunale, già approvato con atto Consiliare n. 16 in data 11 giugno 2001 s.m.i., individuate con colorazione rossa nell'allegato testo, riproposto per estratto, il quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, consistenti in:

- Di non prevedere, all'interno della Commissione Edilizia Comunale, alcun componente di diritto e di portare il numero dei componenti elettivi a cinque, indicando quale requisito per la validità delle sedute la presenza della maggioranza dei componenti;
- Di stralciare il comma 2 dell'art. 7 ed il comma 4 dell'art. 20 dal testo del Regolamento Edilizio;
- Di stralciare, altresì, la parte finale del comma 7 dell'art. 43 del Regolamento Edilizio Comunale, in quanto detto periodo fa esplicito riferimento al comma 4 dell'art. 20 succitato.

2) Di dare mandato all'Ufficio Comunale preposto ai fini della pubblicazione della presente deliberazione sul BUR, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. n. 19/99, inoltrandone copia alla Regione Piemonte.

COMUNE DI CREVOLADOSSOLA
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

REGOLAMENTO
EDILIZIO

Estratto disposti Modificati

- Art. 2
- Art. 4
- Art. 7
- Art. 20
- Art. 43

Art. 2 Formazione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.

2. La Commissione, ~~fatti salvi i componenti di diritto~~, è composta da ~~quattro~~ cinque componenti elettivi.

3. Il Presidente della Commissione è un suo componente eletto della stessa nella prima seduta utile. La sua durata è pari a quella della Commissione. In casi di dimissione dalla carica di Presidente, la

Commissione provvede alla surroga nella prima seduta utile dopo la comunicazione delle dimissioni. Il Presidente viene eletto a voto segreto ed in caso di parità risulta eletto il più anziano di età.

4. I membri elettivi sono scelti fra i cittadini di maggiore età, non componenti degli Organi collegiali dell'Ente, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza, mediante presentazione di curriculum, nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'impiantistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli, alla giurisprudenza civile o amministrativa; almeno la metà del numero dei membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea. L'organo competente all'elezione, al rinnovo ed alla dichiarazione di decadenza della Commissione Edilizia è il Consiglio Comunale.

5 Non possono far parte della Commissione **componenti di Organi di governo del medesimo Comune**, fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato, dei medesimi Organi, parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

6 La Commissione resta in carica fino al rinnovo dell'organo che la ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento del nuovo Organo elettivo, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.

7 I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che non si provveda alla loro surroga.

8 I componenti della Commissione decadono:

- a. per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4;
- b. per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.

9 La decadenza è dichiarata dall'Organo che li ha eletti.

10 I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

11 I componenti della Commissione edilizia non possono essere eletti per più di due volte consecutive, tenuto conto anche del mandato in corso all'atto dell'approvazione del presente Regolamento.

12 Sono fatte salve le norme di semplificazione dei procedimenti amministrativi in merito alla durata ed esistenza delle Commissioni edilizie.

Art. 4 Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La Commissione, su convocazione del ~~Presidente~~ **Responsabile del procedimento**, si riunisce, ~~ordinariamente~~ **indicativamente**, una volta al mese, **in relazione al numero di istanze di permessi di costruire e/o di pareri preventivi inoltrate all'Ufficio Tecnico Comunale** e, straordinariamente, ogni volta che il ~~Presidente~~ **Responsabile del procedimento** lo ritenga

necessario; le riunioni della Commissione non sono pubbliche e sono valide quando sia presente **almeno** la ~~maggioranza~~ ~~metà~~ **maggioranza** dei componenti ~~non di diritto~~.

Nel caso di seduta invalida, limitatamente alle pratiche edilizie per le quali i termini del procedimento sono in scadenza, il Responsabile di Servizio conclude il procedimento medesimo a prescindere dall'acquisizione del previsto parere.

2. Svolge le funzioni di Segretario e relatore della Commissione il dipendente dell'Ufficio Tecnico che riveste le funzioni di Istruttore assegnato al servizio di Edilizia ~~Privata~~ **privata**. In caso di temporanea assenza lo sostituisce il Responsabile del Servizio o altro dipendente, con qualifica di Istruttore, assegnato transitoriamente a svolgere tale funzione.

3. Può assistere ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, il Responsabile del Servizio competente.

4. I componenti della Commissione interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale di cui al successivo comma 9.

5. Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione partecipi alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di concessione o di autorizzazione; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da fargli trarre concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando appalti la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista. **L'interesse all'argomento deve essere preventivamente dichiarato dal Commissario prima di procedere all'esame della pratica.**

6. La Commissione esprime i propri pareri, a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'ufficio comunale competente; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

7. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha facoltà di richiedere al Presidente di poter sentire uno o più esperti in specifiche materie; ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare e sentire i richiedenti ~~le concessioni e le autorizzazioni~~ **dei permessi di costruire e/o dei pareri preventivi**, o i loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.

8. La Commissione deve sempre motivare l'espressione del proprio parere, anche in relazione alle risultanze della relazione istruttoria.

9. Il Segretario della Commissione redige il verbale della seduta ~~su registro~~ ~~o~~ **su schede preventivamente numerate** e vidimate mediante il bollo del Comune e la firma del ~~Segretario comunale~~ **Responsabile del Servizio; ogni singola scheda riguarda una pratica edilizia e rimarrà unita agli atti di essa.**

10. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; il riferimento all'istruttoria della pratica o all'argomento puntuale trattato; il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori; l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto.

Il verbale è firmato dal Segretario estensore, dal Presidente della Commissione, ~~dai membri componenti e dal Responsabile del Servizio, mentre le schede unite alle singole pratiche verranno firmate da tutti i membri della Commissione Edilizia . ed è allegato in copia agli atti relativi alla concessione o all'autorizzazione~~

Art. 7 Richiesta di ~~concessione edilizia e di autorizzazione edilizia~~ permesso di costruire e progetto municipale

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale ~~la concessione o l'autorizzazione~~ **il permesso di costruire** per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili. Per la realizzazione d'interventi di manutenzione e ricostruzione di muri di sostegno in pietrame si applica la procedura semplificata di cui al comma 7 dell'art 43. La domanda di ~~Concessione Edilizia~~ **permesso di costruire** ed i relativi elaborati saranno quelli di cui all'allegato modello "o".

~~2. per la posa di casette prefabbricate in legno ad uso, esclusivo, di deposito per attrezzi agricoli, a servizio dell'area a verde di pertinenza di fabbricato esistente, è possibile ricorrere alla procedura autorizzativa semplificata di cui al comma 7 dell'art. 43, a condizione che:~~

- ~~• la dimensione in pianta non sia superiore a 8 mq (è ammesso un solo deposito per ogni unità residenziale annessa);~~
- ~~• l'altezza del prefabbricato non sia superiore a 2,50 m;~~
- ~~• il prefabbricato sia semplicemente appoggiato a terra ed ancorato al suolo, con assenza di fondazioni, adagiato su platea realizzata a solo fine di appoggio, il tutto facilmente rimovibile;~~

2. Abrogato

3. La richiesta di ~~concessione o di autorizzazione edilizia~~ **permesso di costruire** è composta dei seguenti atti:

- a. Domanda, in carta legale, (modelli **d₁** ed **e₁**) indirizzata all'Autorità comunale contenente:
 - generalità del richiedente;
 - numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
 - estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
- b. Documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
- c. Progetto;

3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.

4. Il progetto è formato dai seguenti atti:

- a. Estratto della mappa catastale;
- b. Estratti degli elaborati di P.R.G.C. e degli eventuali strumenti Urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e prescrizioni significative per l'area d'intervento;
- c. Rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli

interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;

d. Specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

e. Documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;

f. Eventuale simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;

g. Planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);

h. Piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:

- le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
- le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
- i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
- i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
- nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
- relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

5. Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

6. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

7. La richiesta di variante alla concessione o alla autorizzazione edilizia segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicate ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

Art. 20 Volume della costruzione (V)

1 volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (S_{ul}), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore. **Nel calcolo deve comunque tenersi conto delle norme in materia di rendimento energetico nell'edilizia di cui alla L.r. n. 13 del 28/05/2007 art. 8.**

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, l'estradosso della superficie di copertura.

Del 28/05/2007 art. 8

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

~~4. Limitatamente agli edifici residenziali, esistenti o licenziati alla data del 03/12/2005, non costituisce incremento di Sul la trasformazione in superfici principali di superfici accessorie eccedenti 25 mq per ogni unità immobiliare.~~

Art. 43 Muri di sostegno

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 2 m, sono ammesse deroghe esclusivamente nei casi in cui una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito, o da motivate esigenze statiche, qualora non sia possibile la sistemazione del terreno mediante terrazzamenti; questi ultimi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.

2. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 10 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canaletta di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

4. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in:

a. Cemento armato a vista, esclusivamente per muri di sostegno lungo strade comunali ove già è presente tale tipologia e nelle aree industriali e produttive

b. Murature in pietrame a secco e/o in cls rivestito in pietrame, in tutto il territorio comunale.

I muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale, assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione con ricostruzione, dovranno comunque essere realizzati in pietrame o con le parti di muratura a vista rivestite in pietrame, mantenendo l'aspetto di muri a secco.

5. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

6. L'Autorità comunale può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

7. La richiesta di ~~Concessione Edilizia~~ **permesso di costruire** o la ~~Presentazione~~ **presentazione** di Denuncia inizio attività per la manutenzione e/o ricostruzione di muri di sostegno in pietrame, dovranno essere presentate sugli specifici moduli (modello **o**) di richiesta, che prevedono una semplificazione della documentazione progettuale allegata al progetto (~~Tale procedura è ammessa anche per la posa di cassette prefabbricate ad uso accessorio alla residenza se rientranti nella casistica di cui all'art. 7 comma 2 del Presente Regolamento~~).