



COMUNE DI BERZO SAN FERMO
PROVINCIA DI BERGAMO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Conforme alla delibera di approvazione definitiva del Consiglio Comunale
n° 13 del 21/04/2009

dottor
franco salvetti
ingegnere
via innocenzo XI, 8 - bergamo
tel. 035.40.32.47 - fax 035.40.32.57

data	Aprile 2009	agg.

TITOLO I - NORME GENERALI

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuto del Regolamento edilizio.

Le norme del presente Regolamento dettano disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività edilizia e di trasformazione del territorio, come previsto dall'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 28 della L.R. n. 12/2005 e successive integrazioni e modificazioni.

Disciplinano inoltre l'attività della Commissione del Paesaggio.

Art. 2 - Deroga alle norme del Regolamento edilizio.

Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento limitatamente agli interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure a riguardo previste dalle norme di legge vigenti.

Possono essere rilasciate deroghe edilizie alle norme del presente Regolamento e a quelle del Regolamento Locale di Igiene quando lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, di quelle per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per la di realizzazione di volumi tecnici, nonché, in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

TITOLO II - GLI INTERVENTI

CAPITOLO I - TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL TERRITORIO

Art. 3 - Titoli per lo svolgimento dell'attività edilizia.

Costituiscono titolo per l'esercizio dell'attività edilizia, in funzione del tipo di intervento da effettuare e secondo le disposizioni di legge e del presente regolamento:

- La Denuncia di inizio attività;
- Il permesso di costruire;
- La comunicazione per i mutamenti di destinazione d'uso.

Art. 4 - Autorizzazione paesaggistica.

L'attività edilizia che si riferisca ad immobili soggetti alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 e successive

modificazioni e integrazioni deve essere corredata dalla necessaria autorizzazione paesistica in tutti i casi indicati dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Detta autorizzazione potrà essere richiesta anche contestualmente alla presentazione dell'istanza edilizia, presentando, comunque, all'autorità competente separata istanza corredata dalla necessaria documentazione.

L'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal Comune, deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività (D.I.A.).

Le modalità di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono quelle previste dalla normativa generale in materia. L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio.

Il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 1497/39 è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

Art. 5 - Piani attuativi.

La procedura per l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi è quella stabilita dalla legge vigente e dal Piano di Governo del Territorio.

CAPITOLO II - INDIVIDUAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI E LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 6 – Titoli abilitativi per gli interventi di manutenzione degli immobili e di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio sono subordinati a Titolo abilitativo (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o, per le opere pubbliche realizzate dal Comune, Deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554), salvi i seguenti interventi che, nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 42/2004, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- e) strutture temporanee di cantiere.

f) scavi per la realizzazione di bacini idrici per la pesca sportiva, la piscicoltura, l'irrigazione e degli altri bacini idrici assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione, che abbiano conseguito l'autorizzazione di cui all'articolo 36, comma 3, della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 (Nuove norme per la disciplina della coltivazione delle sostanze minerali di cava).

La definizione degli interventi è quella di cui all'art. 27 della L.R. n. 12 del 11.3.2005 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, con le specificazioni indicate dagli articoli che seguono.

Gli aventi titolo possono, a propria discrezione, presentare istanza di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, salvo che per la realizzazione di nuovi edifici in zona agricola e le modificazioni di destinazione d'uso finalizzata alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, che sono obbligatoriamente soggetti a Permesso di Costruire

La Denuncia di Attività dovrà essere corredata da tutta la documentazione prevista dai successivi articoli per il Permesso di Costruire, accompagnata da una relazione, a firma di professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e igienico sanitarie vigenti.

Per le opere da realizzare con D.I.A., l'Amministrazione Comunale potrà comunque richiedere l'osservanza di determinati criteri e cautele, nonché la campionatura di materiali e colori.

Art. 7 – Titoli abilitativi per gli interventi di modifica della destinazione d'uso.

La strumentazione urbanistica individua le destinazioni d'uso "principali" delle aree o degli edifici e, all'interno di queste, le loro specifiche articolazioni.

Si definisce "modifica della destinazione d'uso" di costruzioni esistenti o di loro singole parti, la sostituzione di una destinazione d'uso principale con una diversa destinazione principale, anche quando ciò avvenga senza l'esecuzione di opere edilizie.

Non è invece considerata "modifica della destinazione d'uso" la sostituzione di funzioni esistenti con altre, quando queste si configurino come semplice articolazione della medesima destinazione principale, salve espresse limitazioni o divieti previsti dalla strumentazione urbanistica.

La modifica di destinazione d'uso, è soggetta a Permesso di Costruire o a D.I.A..

Nel caso in cui la modificazione di destinazione d'uso non richieda l'esecuzione di opere edili, sia conforme alle previsioni urbanistiche vigenti ed alla normativa igienico-sanitaria, e non sia finalizzata alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, essa è soggetta solo a preventiva comunicazione al comune da parte dell'interessato, fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Il Permesso di Costruire per modifica di destinazione d'uso non può essere rilasciato per destinazioni d'uso in contrasto o comunque pregiudizievoli nei confronti della salvaguardia degli immobili dichiarati di notevole interesse a termine delle vigenti leggi.

Il mutamento abusivo della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dalla Legge Regionale 12/2005 costituisce variazione essenziale, ai sensi della Legislazione Regionale.

CAPITOLO III - DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI DEGLI
INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, se da realizzare autonomamente, non necessitano di alcun adempimento né di alcun titolo abilitativo. Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

Art. 9 - Interventi di manutenzione straordinaria.

La denuncia di inizio attività o il permesso di costruire per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, (igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.).

Devono comunque essere presentati almeno i seguenti elaborati:

- a) estratto delle disposizioni urbanistiche, estratto di mappa catastale ed estratto del rilievo aerofotogrammetrico con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante;
- c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (gli elaborati devono essere in scala adeguata, integralmente quotati e devono indicare le destinazioni d'uso);
- d) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala adeguata, integralmente quotato, con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli ambienti e con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;
- e) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala adeguata;
- f) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura e all'inserimento nel contesto;
- g) valutazione dell'impatto paesistico dell'intervento secondo i criteri di cui alla Deliberazione della giunta Regionale n. 7/11045 del 8/11/02, ed eventuale relazione paesistica;
- h) documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10x15 relativa a ciascun prospetto eventualmente interessato dall'intervento;
- i) eventuale ulteriore documentazione prevista per legge o che si renda necessaria alla valutazione dell'intervento (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.);

Art. 10 - Interventi relativi all'abolizione delle barriere architettoniche.

Gli interventi relativi all'abolizione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni e che non alterino la sagoma dell'edificio, conformi alla normativa urbanistica, e quelli all'esterno della sagoma dell'edificio conformi alle norme edilizio-urbanistiche, non sono soggetti a titolo abilitativo.

Gli interventi all'esterno della sagoma dell'edificio non conformi alle norme edilizio-urbanistiche sono soggetti a permesso di costruire in deroga alle disposizioni urbanistico/edilizie vigenti, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 86 (Ascensori).

Quando l'intervento di abolizione delle barriere architettoniche è soggetto a titolo abilitativo, per esso è prescritta la medesima documentazione indicata all'art. 9. Per gli interventi all'esterno della sagoma dell'edificio non conformi alle norme edilizio-urbanistiche, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato del portatore di handicap che attesti la residenza dello stesso nell'edificio oggetto d'intervento e con un certificato medico comprovante la situazione di handicap della persona stessa.

Art. 11 - Interventi di restauro e risanamento conservativo.

La denuncia di inizio attività o il permesso di costruire per la realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, (igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.).

Deve comunque essere presentata almeno la documentazione prescritta dal precedente articolo 9, integrata dai seguenti elaborati:

- a) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura; descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura e all'impatto sul contesto.
- b) documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10x15 relativa a ciascun prospetto eventualmente interessato dall'intervento e/o relativa a ciascun particolare costruttivo o decorativo, nonché relativa al contesto urbano dell'edificio interessato;

Per interventi di restauro è necessario produrre anche la seguente documentazione:

- c) analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture e analisi del degrado;
- d) documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10x15 relativa a tutti i locali;
- e) relazione storico - architettonica relativa all'intero edificio od alla parte interessata dall'intervento con eventuale documentazione relativa, se disponibile, quale: planimetrie, fotografie, stampe.

Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, dovranno essere prodotti anche:

- f) rilievo dello stato di fatto (in scala 1:50) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture, dei cortili e dei giardini;

- g) rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione;
- h) rilievo e progetto delle aree di pertinenza in cui vengano indicati gli elementi che caratterizzano le aree pertinenziali scoperte stesse;

Art. 12 - Interventi di ristrutturazione edilizia.

La denuncia di inizio attività o il permesso di costruire per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, (igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.).

Deve comunque essere presentata almeno la documentazione prescritta dal precedente articolo 9, integrata dai seguenti elaborati:

- a) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura e alla relazione con il contesto;
- b) valutazione dell'impatto paesistico dell'intervento secondo i criteri di cui alla Deliberazione della giunta Regionale n. 7/11045 del 8/11/02 ed eventuale relazione paesistica;
- c) prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, dovranno essere prodotti anche:

- d) rilievo dello stato di fatto (in scala 1:50) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture, dei cortili e dei giardini;
- e) rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione;
- f) rilievo e progetto delle aree di pertinenza in cui vengano indicati gli elementi che caratterizzano le stesse aree scoperte pertinenziali, con dimostrazione del rispetto della superficie minima drenante che nelle zone residenziali, non potrà essere inferiore al 30% della superficie del lotto, e nelle zone produttive, commerciali e terziarie, al 15%.; salve diverse prescrizioni dello strumento urbanistico;
- e) elaborato relativo alla dimostrazione della conformità ai parametri indicati all'art. 17.

Art. 13 - Interventi di mutamento della destinazione d'uso.

La denuncia di inizio attività o il permesso di costruire per la modificazione di destinazione d'uso deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, (igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.).

Devono comunque essere presentati almeno i seguenti elaborati:

- a) estratto delle disposizioni urbanistiche, estratto di mappa catastale ed estratto del rilievo aerofotogrammetrico

con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;

b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante;

c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (tutti gli elaborati devono essere in scala 1:100, integralmente quotati e devono essere indicate le destinazioni d'uso);

d) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:100, integralmente quotato, con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli ambienti e con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;

e) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;

f) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;

g) documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10x15 relativa a ciascun prospetto eventualmente interessato dall'intervento;

h) eventuale ulteriore documentazione prevista per legge o che si renda necessaria alla valutazione dell'intervento (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.);

i) conteggi dettagliati per la verifica dei rapporti aeroilluminanti e per la determinazione delle superficie lorde di pavimento;

l) prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché compatibili con le previsioni urbanistiche comunali, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune, al fine di verificare l'ottemperanza all'obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

Tale comunicazione deve essere corredata dai seguenti documenti:

a) estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico con individuazione del fabbricato oggetto di intervento;

b) planimetria di rilievo dell'unità o delle unità immobiliari di cui è previsto il mutamento di destinazione d'uso con calcoli analitici delle superficie lorde di pavimento di ciascuna unità immobiliare;

c) relazione descrittiva in ordine al mutamento di destinazione riportante i riferimenti alla disciplina urbanistica applicabile al fabbricato e prospetto di verifica dell'ammissibilità delle nuove destinazioni d'uso per tipologia e dimensione, secondo quanto previsto dalla strumentazione urbanistica.

Art. 14 - Interventi di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione.

La denuncia di inizio attività o il permesso di costruire per la realizzazione di interventi di ampliamento, di ricostruzione o di nuova costruzione deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti

a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, (igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.).

Deve comunque essere presentata almeno la seguente documentazione:

a) estratto delle disposizioni urbanistiche, estratto di mappa catastale ed estratto del rilievo aerofotogrammetrico con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;

b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante;

c) planimetria (almeno in scala 1:200) dell'area con le quote necessarie alla verifica della superficie e con l'indicazione e la descrizione delle costruzioni circostanti esistenti per la verifica delle relative distanze; relazione con i conteggi planivolumetrici per la verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche,

d) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento; tutti gli elaborati devono essere in scala adeguata, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso degli ambienti (nel caso di interventi su edifici esistenti);

e) progetto dello stato finale in scala adeguata, integralmente quotato, comprendente piante di ogni piano della costruzione anche non abitabile, (con l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti nonché del dimensionamento delle relative aperture e la verifica dei rapporti aeroilluminanti) pianta della copertura, sezioni longitudinali e trasversali, prospetti di tutti i fronti, descrizione dei materiali;

f) pianta del piano terreno (e, se necessario, dei piani seminterrati od interrati) di ogni edificio sulla quale siano indicati:

- l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti il lotto di l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
- le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
- il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
- la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
- il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo delle aree di pertinenza, con l'indicazione anche delle eventuali recinzioni e degli eventuali muri di sostegno;
- dimostrazione del rispetto della superficie minima drenante che nelle zone residenziali, non potrà essere inferiore al 30% della superficie del lotto, e nelle zone produttive, commerciali e terziarie, al 15%.; salve diverse prescrizioni dello strumento urbanistico.

g) progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione delle tipologie del dimensionamento degli impianti di depurazione;

h) descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustibile utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;

- i) descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi e dei vani a tale scopo destinati;
- l) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
- m) documentazione fotografica a colori nel formato minimo 10x15 relativa all'area oggetto di intervento e del relativo contesto urbano;
- n) eventuale ulteriore documentazione prevista per legge o che si renda necessaria alla valutazione dell'intervento (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.);
- o) prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- p) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura e all'inserimento nel contesto;
- q) valutazione dell'impatto paesistico dell'intervento secondo i criteri di cui alla Deliberazione della giunta Regionale n. 7/11045 del 8/11/02 ed eventuale relazione paesistica;
- p) la documentazione prescritta dallo strumento urbanistico, a firma del professionista abilitato, comprovante la compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica del terreno.

Art. 15 - Interventi di demolizione.

La denuncia di inizio attività o il permesso di costruire relativa agli interventi di demolizione, che deve essere corredata, sia in caso di demolizione totale sia in caso di demolizione parziale, dagli elaborati idonei a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere, nonché idonei a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

Tali elaborati devono comprendere, almeno:

- a) estratto delle disposizioni urbanistiche estratto di mappa catastale ed estratto del rilievo aerofotogrammetrico con l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante;
- c) planimetria del lotto in scala 1:500/1:200;
- d) rilievo completo dello stato di fatto del manufatto da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso;
- e) dichiarazione di assenza di vincolo o relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sul fabbricato o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;
- f) documentazione fotografica nel formato minimo 10x15 generale o di dettaglio in relazione alle caratteristiche del manufatto o dell'edificio da demolire ed al suo contesto urbano;
- g) dichiarazione circa l'inesistenza di manufatti o elementi di pregio nel fabbricato da demolire.

Il rilascio del titolo abilitativo per la demolizione è subordinato:

1. all'impegno ad adottare appropriate tecniche e idonei mezzi, a garanzia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
2. all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfestazione eventualmente necessaria;
3. all'impegno di procedere alla chiusura delle condotte di fognatura che rimarranno inutilizzate;
4. all'impegno a sistemare ed eventualmente delimitare, secondo le disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata.

In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti 2, 3 e 4 del precedente comma, il competente organo comunale può provvedere d'ufficio, in danno dell'inadempiente.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione, sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi; costituiscono, di norma, oggetto della medesima richiesta e del medesimo titolo abilitativo, fatti salvi casi particolari, adeguatamente motivati, da valutarsi a giudizio dell'Amministrazione comunale.

Art. 16 - Altri interventi che comportano modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni.

Gli interventi relativi a:

- a) monumenti, decorazioni e pitture murali;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- c) insegne, targhe e simili;
- d) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione;
- e) antenne paraboliche, radiotelevisive o per le telecomunicazioni.

possono determinare modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni.

Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire o denuncia d'inizio di attività, che deve essere corredata dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto.

Tali elaborati devono comprendere, almeno:

- a) estratto delle disposizioni urbanistiche, estratto di mappa catastale ed estratto del rilievo aerofotogrammetrico con individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà oppure copia del diverso titolo abilitante;
- c) planimetria generale in scala adeguata che consenta di individuare, nel contesto urbano e territoriale, l'area interessata dall'intervento;
- d) progetto dell'opera in scala adeguata con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da utilizzare.

Art. 17 - Interventi relativi ad aree libere.

Gli interventi relativi ad aree libere sono quelli volti, anche senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni nonché a realizzare parcheggi pertinenziali, anche se relativi a costruzioni poste in aree diverse da quella oggetto dell'intervento.

Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività deve essere corredata da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree e a dimostrare il rispetto della normativa urbanistica vigente.

Art. 18 - Opere cimiteriali, votive e funerarie in genere.

Si classificano come opere cimiteriali gli interventi di costruzione, ampliamento e trasformazione relativi a:

- cimiteri;
- edifici per i servizi cimiteriali, compresa la Cappella;
- colombari destinati alla tumulazione o alla conservazione di ossa e di ceneri;
- ossari;
- loculi o nicchie da colombario destinati alla tumulazione, ossario o cinerario;
- costruzioni tombali e sepolcri in genere, in superficie o sotterranee;
- cappelle private;
- cripte;
- edicole votive e funerarie;
- lapidi e monumenti funerari;
- famedi;
- costruzioni commemorative;
- chioschi e piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

I progetti per la costruzione di Cimiteri, loro ampliamenti, formazione di manufatti in cemento, sopra e sotto terra, devono essere redatti in conformità alle disposizioni del D.P.R. 285/90, e del regolamento Regionale n° 6 del 09/11/2004 in attuazione della L.R. n° 22 del 18/11/2003.

Dovranno comunque essere osservate le norme del Piano Regolatore Cimiteriale.

Art. 19 - Interventi di sistemazione a verde e giardini.

I progetti di cui al presente articolo sono quelli relativi ad aree verdi:

- che ricadono all'interno dei nuclei di antica formazione;
- che interessano immobili soggetti al vincolo di cui al D. Lgs. 22/01/04 n° 42;
- che costituiscono parte integrante di edifici o complessi di riconosciuto valore paesistico e/o storico - monumentale, o che sono compresi in ambiti di Verde Privato Vincolato;
- relativi a Piani Urbanistici Attuativi limitatamente alle aree pubbliche e di uso pubblico, ovvero alle sistemazioni a verde conseguenti a specifiche prescrizioni progettuali in sede di Convenzione;

- relativi ad interventi di riqualificazione e arredo urbano compresi i viali, le piazze alberate, ecc.;
- che comportano modificazioni della morfologia del suolo, con variazioni altimetriche significative;
- nel cui ambito esistano manufatti (gazebo, postazioni di belvedere, elementi statuari, monumenti decorativi, muri di sostegno, pergolati, balaustre, grotte artificiali, laghetti e piscine, esedre, tempietti, gabbie per animali, serre, viali monumentali, recinzioni e cancellate decorative, cippi, gradinate, ecc.), o che ne comportano la costruzione;
- quelli che comunque interessano le aree la cui superficie sia superiore a mq 3.000.

Tali interventi sono soggetti a D.I.A. o a Permesso di Costruire.

Non sono soggetti a titolo abilitativo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Alla D.I.A. o all'istanza di Permesso di Costruire devono essere allegati.

- planimetrie in scala almeno 1/500 che rendano conto della collocazione del giardino nel contesto urbano e in riferimento all'eventuale presenza di verde nelle zone adiacenti;
- piano - altimetrie e sezioni in scala 1/200;
- progetti esecutivi delle eventuali costruzioni in scala 1/50;
- relazione tecnico botanica;
- relazione storico documentaria, nel caso di interventi interessanti aree ed immobili di riconosciuto valore paesistico e/o storico - monumentale.

Dovrà comunque essere rispettato quanto contenuto negli art. 2.2.1.1 e 2.2.1 del regolamento locale d'igiene.

Art. 20 - Opere viabilistiche.

Gli interventi relativi alle opere viabilistiche sono di norma realizzati dall'Amministrazione Comunale, che ne approva i progetti. Gli interventi eventualmente realizzati da privati sono soggetti a Permesso di costruire o a D.I.A.

I progetti di cui al presente articolo devono essere compilati con riferimento, oltre che all'opera di viabilità, anche a tutte le opere accessorie, e devono quindi prevedere il sistema degli svincoli, delle eventuali rotatorie, i percorsi pedonali protetti, le banchine laterali, le sistemazioni del verde e le eventuali opere di mitigazione ambientale relative all'opera viabilistica in progetto. Il progetto deve essere redatto con elaborati in scala adeguata, con tutti i particolari e i dettagli necessari a rendere ragione dell'opera da eseguire, della sistemazione delle aree accessorie, dei materiali impiegati, delle opere di mitigazione e di valorizzazione paesistica, nonché delle opere di arredo urbano previste.

Art. 21 - Interventi per manufatti provvisori.

Gli interventi di cui al presente articolo sono quelli volti ad insediare in un'area i manufatti, destinati o meno alla permanenza di persone, necessari a far fronte ad esigenze oggettivamente transitorie e definite nel tempo, venute meno le quali i manufatti stessi saranno integralmente rimossi.

Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire gratuito, nel quale deve essere espressamente indicato il

termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario, e sono consentiti solo per esigenze di carattere straordinario e d'interesse pubblico.

Il permesso di costruire può essere rilasciato previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente si obblighi a procedere, entro la data indicata nel permesso, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza., corredato da fidejussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di rimessa in pristino dell'area.

La domanda per interventi per manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che, caso per caso, risulteranno necessari per una adeguata definizione delle caratteristiche tecniche e tipologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il permesso di costruire di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

I manufatti di cui al presente articolo dovranno avere requisiti di agevole asportabilità, dimensioni non superiori a quelle necessarie in relazione al loro uso e avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

CAPITOLO IV - VALUTAZIONE PAESISTICA DEGLI INTERVENTI

Art. 22 – Interventi soggetti a valutazione paesistica.

Ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.T.P.R., per tutti gli interventi su aree non soggette a tutela paesaggistica che, valutati secondo le modalità stabilite dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR n. VII/11045 dell'8 novembre 2002, superino la soglia di rilevanza, il Permesso di Costruire o la D.I.A. sono assoggettati a valutazione paesistica della Commissione per il Paesaggio.

Sono soggetti a valutazione paesistica della Commissione per il Paesaggio anche gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi della L.R. 12/2005 e quelli per l'installazione di antenne e tralicci per impianti di ricetrasmisione radio televisiva e di telefonia, ad esclusione degli impianti privati al servizio della residenza.

TITOLO III - IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

CAPITOLO I - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 23 - Autocertificazione e asseverazione.

In ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n. 15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, e in attuazione delle disposizioni del DPR 20 ottobre 1998 n. 403, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

I soggetti legittimati a presentare le domande potranno inoltre asseverare la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e ai regolamenti vigenti, oltre che le indicazioni dei dati di fatto (superficie dell'area da edificare, volumetria di fabbricati esistenti, distanze di edifici esistenti dal confine, ecc.). Tale asseverazione, che non necessita di perizia giurata o di formali procedure, consiste nell'attestazione chiara ed esplicita, da parte del richiedente o del progettista, della sussistenza dei dati di fatto dichiarati o della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto, corredata dalla puntuale descrizione delle opere e dalla dimostrazione della loro conformità allo strumento urbanistico e alle disposizioni legislative e regolamentari.

Art. 24 - Conferenza dei servizi.

a) Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune.

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può indire conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14, L. 241/90 e successive modificazioni o integrazioni.

Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

b) Conferenza dei Servizi tra Amministrazioni diverse.

Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quelle comunale, si applicano i disposti dell'art. 14, L. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni: in tal caso la Conferenza è indetta dal Sindaco o dall'Assessore delegato, salva diversa previsione statutaria o del regolamento di organizzazione del Comune.

Art. 25 - Collaborazione tra privati e comune (parere preventivo).

Nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico per la possibilità di più soluzioni planivolumetriche o per la complessità funzionale, e nei casi in cui esso abbia rilevanza architettonica per il rapporto con l'ambiente circostante, esistente o prefigurato dagli strumenti urbanistici vigenti, il proprietario o

l'avevole titolo al rilascio della Permesso di Costruire potrà chiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento.

In tal caso la documentazione a corredo dell'istanza di Permesso di Costruire potrà essere limitata ad un progetto urbanistico architettonico, finalizzato alla definizione e illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

Il progetto esecutivo, completo di ogni elemento e requisito, che sia richiesto ai sensi delle vigenti leggi in materia e del presente regolamento, potrà essere presentato successivamente.

La distinzione del progetto in due parti è finalizzata alla possibilità di richiedere l'istruttoria in due fasi separate, corrispondenti rispettivamente la prima alla approvazione del progetto urbanistico architettonico, completo dei dati necessari, e la seconda all'ottenimento del Permesso di Costruire, con la verifica del progetto edilizio esecutivo.

Il proponente l'intervento dovrà impegnarsi, all'atto della presentazione del progetto di massima, al rispetto di tutte le normative tecnico funzionali e igieniche eventualmente non individuate in tale progetto e non verificabili nel corso della prima istruttoria.

L'approvazione del progetto urbanistico architettonico non ha efficacia di Permesso di Costruire.

Art. 26 - Collaborazione tra privati e comune (indicazioni interpretative).

I proprietari delle aree, i professionisti, le associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, gli ordini e i collegi professionali possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistica ed edilizia comunale, vigente o adottata.

L'Amministrazione comunale fornirà i richiesti chiarimenti, formulati tenendo conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione, con comunicazione scritta.

Art. 27 - Accesso ai documenti.

In materia di accesso ai documenti valgono le disposizioni dei commi 3, 4 e 5 dell'art. 25 della L. 241/90, concernenti la tempistica per l'accesso e le conseguenze giurisdizionali del rifiuto, del differimento o delle limitazioni all'esercizio del diritto di accesso.

CAPITOLO II – FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Art. 28 - Presentazione delle istanze.

Le istanze di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica, di accertamento di conformità e di accertamento di compatibilità paesaggistica, nonché la denuncia di inizio attività e le comunicazioni di cui all'art. 3 del presente regolamento devono essere presentate, conformi alla normativa vigente in materia di imposta di bollo, al protocollo del Comune.

E' facoltà del Responsabile del Procedimento, qualora ravvisi l'incompletezza della documentazione presentata, di richiedere ulteriori documenti.

In tal caso i termini si interrompono e ricominciano a decorrere dalla data di integrazione della documentazione. Il ritardo nella presentazione dei documenti aggiuntivi protratto senza adeguata giustificazione oltre trenta giorni, produce la decadenza dell'istanza. Eventuali richieste di ulteriore documentazione, successive alla prima, non produrranno interruzione dei termini.

Art. 29 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività.

Le opere di cui al presente articolo non potranno avere inizio se non trascorso il termine indicato dalla legge.

La denuncia dovrà essere accompagnata:

- a) da relazione - a firma di un professionista abilitato alla progettazione - che asseveri la conformità delle opere indicate in progetto alle norme urbanistico-edilizie nonché alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti;
- b) dalla documentazione tecnica corrispondente a quella richiesta per il tipo di intervento per il quale si ricorre alla Dichiarazione di inizio attività così come individuata dai precedenti articoli del presente regolamento.

Della relazione farà parte integrante l'apposita scheda di controllo, contenente i dati salienti dell'intervento ed i richiami principali ai riferimenti normativi e legislativi ai quali ci si è attenuti nella redazione del progetto. E' facoltà del Responsabile del Procedimento, qualora ravvisi l'incompletezza della documentazione presentata, di richiedere ulteriori documenti.

In tal caso i termini si interrompono e ricominciano a decorrere dalla data di integrazione della documentazione. Il ritardo nella presentazione dei documenti aggiuntivi protratto senza adeguata giustificazione oltre trenta giorni, produce la decadenza dell'istanza. Eventuali richieste di ulteriore documentazione, successive alla prima, non produrranno interruzione dei termini.

Art. 30 - Avvio della procedura.

In sede di presentazione dell'istanza, il Responsabile del Procedimento effettua una prima verifica della completezza della documentazione allegata, al fine di accelerare l'iter istruttorio.

L'esame delle domande avverrà secondo l'ordine di presentazione, risultante dal protocollo d'ingresso della domanda stessa.

L'Ufficio Tecnico Comunale terrà registri di protocollo distinti per le istanze relative ad atti abilitativi di natura edilizia, per quelle dirette all'approvazione di Piani Attuativi e per quelle relative alla richiesta di Autorizzazione paesaggistica.

All'atto della presentazione dell'istanza, sarà rilasciata ricevuta con l'indicazione del protocollo d'ingresso e l'indicazione di eventuali documenti mancanti, ed entro dieci giorni dalla presentazione dell'istanza sarà comunicato all'interessato il nominativo del Responsabile del Procedimento, e quindi dell'istruttoria e di ogni altro adempimento e quello del responsabile dell'adozione del provvedimento finale, cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia,

nonché presentare eventuali memorie.

Al fine di garantire ai controinteressati la partecipazione al procedimento, ai sensi dell'art. 7 L. 241/90, è prevista la pubblicazione dell'istanza all'Albo Pretorio in apposita sezione dello stesso.

Art. 31 - Pubblicità delle richieste di Permesso di Costruire.

In caso di interventi subordinati a Permesso di Costruire per la realizzazione o la sostanziale trasformazione degli edifici e comunque per interventi modificativi della destinazione d'uso, entro dieci giorni dall'inoltro dell'istanza il Responsabile del Procedimento esporrà all'Albo Pretorio l'avviso di deposito della richiesta con i seguenti contenuti:

- tipo di intervento;
- superficie lorda di pavimento (S.I.p.) o volume edilizio interessati;
- destinazione d'uso, se diversa da quella in atto;
- nominativo del responsabile del procedimento.

Art. 32 - Registro delle pratiche edilizie.

L'Ufficio Tecnico Comunale provvede a registrare, in ordine cronologico e in apposito registro, tutte le pratiche edilizie pervenute dal protocollo, annotando le date delle diverse fasi istruttorie ed ogni notizia giustificativa di eventuali ritardi o sospensione dei termini stabiliti dal presente Regolamento.

I richiedenti del Permesso di Costruire o i titolari della D.I.A. hanno facoltà, ad ogni scadenza dei termini stabiliti, di prendere visione di detto registro e di richiedere, in caso di ritardo, copia autentica delle annotazioni inerenti l'iter della pratica.

Art. 33 - Istruttoria.

1) Per le D.I.A., l'istruttoria sarà rivolta alla verifica della sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A., tenendo presente che la procedura di D.I.A. non è esperibile quando:

- riguardi opere da eseguirsi su immobili vincolati con specifico provvedimento amministrativo, assunto secondo le procedure di cui al D. Lgs. 22/01/04 n° 42, salvo che si tratti di beni vincolati con specifico provvedimento ex Legge 1497/39 sui quali si intendano eseguire opere escluse dal regime autorizzatorio di natura paesistica in base all'art. 149 D.Lgs. 42/2004 (opere interne, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici, interventi finalizzati all'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi, opere edilizie o altre opere civili e che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio), secondo la circolare 22 luglio 1998 (Protocollo Sg/106/18851/98) del Ministero per i Beni Culturali;
- riguardi opere in difformità dagli strumenti urbanistici, generali o attuativi, adottati o approvati e dal Regolamento edilizio vigente;

- non sia accompagnata dalla prevista relazione asseverata di progettista abilitato;

2) Per le richieste di Permesso di Costruire, l'istruttoria procederà per fasi successive:

- esame preliminare della regolarità dell'istanza, dei documenti e degli elaborati allegati all'istanza stessa;
- entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda il Responsabile del Procedimento potrà richiedere l'integrazione e/o la regolarizzazione dei documenti e/o degli elaborati presentati. In tal caso i termini di conclusione del procedimento rimangono sospesi fino alla data di presentazione, da parte dell'interessato, di quanto richiestogli;

Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza del termine di 15 giorni dalla presentazione della domanda, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

L'integrazione documentale può avvenire solo con riguardo ai documenti e agli elaborati da allegare necessariamente all'istanza, indicati analiticamente dal Regolamento Edilizio, e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, o che non possano essere da questa acquisiti autonomamente;

- il Responsabile del Procedimento acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali, il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, e il parere dell'A.S.L., nei casi in cui non possa essere sostituito da autocertificazione ai sensi del primo comma dell'art. 20 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, convoca la conferenza di servizi prevista dal sesto comma dello stesso articolo 20, nell'ipotesi in cui sia necessario acquisire atti di assenso di altre amministrazioni;
- completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia e calcolato il contributo concessorio, il Responsabile del Procedimento convoca, laddove necessario, la Commissione per il Paesaggio, secondo le procedure previste dal presente Regolamento;
- entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda il Responsabile del Procedimento formula al Responsabile dell'Ufficio Tecnico una proposta di provvedimento, corredata da relazione dettagliata, per l'emanazione del provvedimento conclusivo. A tale relazione sarà allegato il parere della Commissione per il Paesaggio, o l'indicazione dei motivi per i quali tale parere non è stato richiesto;
- la relazione dovrà contenere:
 - a) la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto;
 - b) la valutazione da parte del Responsabile del Procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
- la relazione sarà divisa in tre parti:
 - a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione di domicilio nell'ambito del Comune, ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni, ecc.);
 - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc);

- le autorizzazioni, i nulla - osta, i permessi acquisiti;
 - b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
 - c) la terza parte valuta la conformità del progetto alle norme urbanistico edilizie, segnalando puntualmente le eventuali difformità.
- 3) Per quanto riguarda il procedimento istruttorio connesso al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica si richiamano le disposizioni dell'Art. 82 della L.R. 12/2005.
- 4) Per quanto riguarda i Piani Attuativi il Responsabile del Procedimento dovrà attenersi alle disposizioni della L.R. 12/05.

Art. 34 - Esame da parte della Commissione per il Paesaggio.

La Commissione per il Paesaggio, su richiesta del Responsabile del Procedimento, procede all'esame del progetto ed esprime, con giudizio motivato, la propria valutazione di Impatto Paesistico.

La Commissione per il Paesaggio può invitare alle sedute i proponenti l'intervento per chiarimenti e illustrazione del progetto.

La Commissione può anche formulare, con adeguate motivazioni, proposte parzialmente o totalmente alternative rispetto al progetto presentato, che vengono comunicate al richiedente e al progettista e producono l'interruzione dei termini per la formazione del silenzio - rifiuto, e di quelli per la conclusione del procedimento.

Art. 35 - Determinazioni del Responsabile del Provvedimento.

Entro 75 (settantacinque) giorni dall'inoltro dell'istanza, salve le interruzioni per la richiesta di integrazioni, il Responsabile dello Sportello Unico (Ufficio Tecnico), acquisiti i pareri di legge e della Commissione per il Paesaggio, assume la propria determinazione, dandone comunicazione ai proponenti nei modi previsti dalle vigenti leggi.

L'emanazione del provvedimento è subordinata all'acquisizione dei seguenti documenti ove richiesti da norme o Leggi:

- nulla-osta dei competenti Uffici Regionali per i progetti riguardanti opere in aree soggette a vincoli di tutela idro-geologica ai sensi della legge 30/12/1923 n° 3267;
- nulla-osta della Soprintendenza ai Beni architettonici e ambientali per i progetti riguardanti opere in immobili di interesse storico o di pregio artistico contemplati dal D. Lgs. 22/01/04 n° 42;
- nulla-osta del Servizio Beni Ambientali dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lombardia per i progetti di intervento ricadenti in zone soggette a vincolo ai sensi del D. Lgs. 22/01/04 n° 42 e successive modifiche e integrazioni, ovvero decreto autorizzativo sindacale nei casi di sub-delega ai Comuni previsti dalle vigenti leggi in materia.

Nel caso di favorevole accoglimento dell'istanza, il Permesso di Costruire viene rilasciato previa consegna delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del contributo di Costruzione, se dovuto.

Se il provvedimento finale è di reiezione, la motivazione, dovrà essere congrua e dettagliata, con l'indicazione

delle norme di legge, di regolamento o di N.T.A. a cui si fa riferimento.

Art. 36 - Rilascio del Permesso di Costruire.

Il Permesso di Costruire viene rilasciato dal con atto scritto formale.

Dall'avvenuto rilascio viene data comunicazione scritta al richiedente secondo le procedure in vigore per la notifica degli atti amministrativi.

Con il rilascio del Permesso di Costruire sono restituite al richiedente due copie vistate degli allegati, una delle quali deve essere conservata sul luogo dei lavori per tutta la loro durata ed esibita agli incaricati del Comune per il controllo durante l'esecuzione dell'opera autorizzata.

Dall'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene data notizia al pubblico mediante l'affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi con la specificazione del titolare e della località sulla quale la costruzione deve essere eseguita.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali, della Permesso di Costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della Permesso di Costruire in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e dei Regolamenti e con le prescrizioni del P.G.T.

Art. 37 - Contenuti del Permesso di Costruire.

Il provvedimento finale conterrà i seguenti elementi essenziali:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, sarà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale); Nell'ipotesi di "Cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;
- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento. L'intervento sarà definito secondo la classificazione utilizzata dal Responsabile del Procedimento nella sua relazione finale, anche se diversa da quella indicata dal richiedente;
- data e protocollo della domanda, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuti di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale);
- data del parere della Commissione per il Paesaggio;
- ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- motivazione, da inserirsi necessariamente ai sensi dell'art. 3 della L. 241/90;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;

- data e firma del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale;
- i termini per l'inizio e la fine dei lavori, anche articolati rispetto ai vari interventi edilizi, purché contenuti nei termini massimi contenuti nell'art. 15 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Art. 38 - Notifica del Permesso di Costruire e degli altri provvedimenti.

L'atto finale verrà notificato, ovvero comunicato in altra forma, al soggetto che ha presentato l'istanza al domicilio indicato (sia questo effettivo che elettivo).

L'atto abilitativo acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, laddove necessari, i contributi di costruzione.

Per quanto concerne la fase di pubblicazione e di controllo ministeriale sugli atti autorizzativi di natura paesistica, si rinvia a quanto indicato dall'Art. 159 del D.Lgs 42/2004.

Art. 39 - Effetti della Permesso di Costruire.

Il Permesso di Costruire per l'esecuzione di opere edilizie costituisce semplice presunzione di conformità delle opere stesse alle vigenti leggi ed ai Regolamenti in vigore.

Art. 40 - Decadenza, annullamento.

Il Permesso di Costruire decade:

- per mancato o inadeguato inizio dei lavori entro dodici mesi dalla data di comunicazione dell'avvenuta emanazione del provvedimento;
- per la mancata ultimazione entro i termini previsti dal provvedimento stesso, salvo che il Responsabile del provvedimento, in base a fondate motivazioni, non assuma apposito provvedimento di proroga;
- per l'entrata in vigore, prima dell'inizio dei lavori (art. 31 della L.U. 1150/1942), di previsioni urbanistiche che siano in contrasto con i contenuti del Permesso di Costruire.

La decadenza è dichiarata con provvedimento del Responsabile, notificato al titolare del Permesso di Costruire.

L'annullamento interviene quando:

- il Permesso di Costruire risulti rilasciato in contrasto con leggi e norme vigenti;
- sussistano vizi di legittimità nel provvedimento amministrativo di formazione ovvero nei contenuti tecnici del Permesso di Costruire, tali da giustificare l'annullamento;
- la documentazione prodotta contenga dati non veritieri od omissioni tali da sviare controllo e parere.

L'annullamento è pronunciato dal Responsabile del provvedimento.

Il relativo provvedimento è notificato al titolare del Permesso di Costruire.

Art. 41 - Pubblicazione del Permesso di Costruire - responsabilità.

Dall'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire deve essere data pubblicità mediante affissione all'Albo Comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi.

Chiunque può chiedere di prendere visione dei relativi atti e, ove abbia interesse, può ricorrere contro il provvedimento, a termini di legge.

Il rilascio del Permesso di Costruire, fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria responsabilità, di ogni norma di Legge o Regolamento vigente in materia.

Art. 42 - Voltura del Permesso di Costruire.

Le variazioni dell'intestazione del Permesso di Costruire per cambiamento del titolare non comportano riesame dell'atto amministrativo.

Art. 43 - Inizio e ultimazione dei lavori – Comunicazioni relative.

L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data del provvedimento abilitativo, e l'ultimazione dei lavori deve avvenire entro tre anni dalla stessa data, salvi termini diversi specificati dal Permesso di Costruire.

I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per decorrenza del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 1, comma 5, della L. 431/85 da parte della Soprintendenza stessa.

Il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A. deve comunicare al Comune l'inizio dei lavori e l'ultimazione dei lavori entro cinque giorni lavorativi dall'effettivo inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 25 della D. Lgs. 380/2001, il titolare del Permesso di costruire o della D.I.A. è tenuto, non appena i lavori siano ultimati agli effetti dell'agibilità dell'opera, compresa l'ultimazione delle facciate, delle recinzioni e delle aree esterne, a darne comunicazione; il Responsabile del Servizio potrà predisporre gli opportuni accertamenti. Con la medesima denuncia di ultimazione il titolare, sotto la propria responsabilità, può chiedere al Comune l'emissione del Certificato di Ultimazione dei Lavori separatamente dal Certificato di agibilità.

Art. 44 - Certificato di destinazione urbanistica.

Gli aventi titolo alla attuazione di interventi edilizi possono richiedere formalmente al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ad aree e immobili.

Tale certificato dovrà specificare le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e in salvaguardia, e quelle derivanti da leggi e decreti non recepiti dagli strumenti urbanistici perchè intervenuti successivamente.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, redatto a cura dell'Ufficio Tecnico, dovrà essere rilasciato entro 30 giorni dalla presentazione della relativa richiesta.

In caso di mancato rispetto dei termini, i dati vengono direttamente rilevati dal richiedente e inviati al Comune a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Salvo che il Responsabile del Servizio non faccia pervenire al richiedente, entro i trenta giorni successivi al ricevimento della raccomandata, alcun rilievo o rettifica., la copia di tale documento, unitamente alla ricevuta di ritorno, terrà luogo a tutti gli effetti del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Art. 45 - Certificato di agibilità.

Nessuna nuova costruzione potrà essere occupata parzialmente o totalmente senza Certificato di agibilità, rilasciato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. Il Certificato di agibilità è altresì necessario per gli edifici che siano stati oggetto di interventi di ricostruzione o sopraelevazione, totale o parziale, di qualsiasi intervento che possa influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio stesso o degli impianti in esso installati, di mutamento della destinazione d'uso, nonché per i fabbricati esistenti rimasti in disuso che risultassero dichiarati antigienici o inabitabili.

Art. 46 - Domanda per il Certificato di agibilità.

Le domande di rilascio del Certificato di agibilità devono essere presentate entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, corredate dalla seguente documentazione:

- 1) dichiarazione, da parte del Direttore dei Lavori e dell'esecutore, che attesti la conformità delle opere al progetto esecutivo ed alle sue eventuali varianti, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- 2) certificazioni rilasciate dagli esecutori delle opere in merito alla rispondenza alla normativa vigente circa l'esecuzione degli impianti tecnologici, compresi gli impianti elettrici che devono essere rispondenti alle norme di Legge e al progetto esecutivo dettagliato degli impianti stessi, se richiesto dalle norme stesse;
- 3) nulla - osta e certificazione dei collaudi richiesti dalla normativa vigente per la prevenzione degli incendi, per le strutture, per gli ascensori e gli impianti di sollevamento, per gli impianti termici, per il contenimento energetico, per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 4) richiesta di accatastamento dell'edificio;
- 5) certificazioni relative ai requisiti tecnico funzionali previste dal presente Regolamento, sottoscritte dal costruttore e dal Direttore dei Lavori e, ove richiesto dalla Legge, rilasciate da Enti o professionisti abilitati.

Art. 47 - Nulla-osta per l'esercizio di attività lavorative e depositi.

Chiunque intenda destinare costruzioni o parti di esse ad una attività produttiva, anche modificando o ampliando le costruzioni adibite ad una attività preesistente, o realizzare un deposito di materiali, anche all'aperto, deve ottenere, oltre al Certificato di agibilità dell'immobile, anche il nulla-osta del Comune all'esercizio dell'attività. Nessuna attività può essere iniziata se non previo acquisizione del nulla-osta all'esercizio della stessa.

La presentazione della domanda di nulla-osta, con la relativa documentazione di cui al successivo articolo 13, vale ad ottemperare gli obblighi dell'art. 216 del T.U.L.L.SS. approvato con R.D. 27 luglio 1934 n° 1265 e dell'art. 48 del D.P.R. n° 303/1956 per le opere costruite o rese usabili con destinazione d'uso generica.

Per i casi di richiesta di Permesso di Costruire di opere a destinazione specifica e definita già in tale sede, gli obblighi di cui all'art. 48 del D.P.R. n° 303/1956 e all'art. 216 del T.U.L.L.SS., sono assolti dalla richiesta di Permesso di Costruire.

L'inizio dell'attività deve essere comunicato al Responsabile del Servizio, e per conoscenza all'A.S.L.,

allegando la documentazione non già prodotta al momento della richiesta del nulla-osta.

Il nulla-osta rilasciato dal Responsabile del Servizio contiene le eventuali prescrizioni contenute nel parere espresso dall'A.S.L.

Sulla richiesta di nulla-osta il Responsabile del Servizio si pronuncia entro 60 (sessanta) giorni.

Il nulla-osta è rilasciato dal Responsabile del Servizio e costituisce attestazione dell'idoneità e della corrispondenza alla documentazione prodotta e alle norme vigenti, in materia di conformità urbanistica, igiene edilizia, igiene ambientale e tutela della salute nei luoghi di lavoro.

In caso di modifica dell'attività svolta nell'immobile, deve essere richiesto e conseguito un nuovo nulla-osta.

Art. 48 - Domanda per il rilascio del nulla-osta all'esercizio dell'attività.

La richiesta di nulla-osta di cui al precedente art. 12, deve essere presentata al Comune corredata dalla seguente documentazione

- 1) copia del Certificato di agibilità o, se questo non è ancora stato rilasciato, copia del Permesso di Costruire; copia del progetto edilizio approvato; dichiarazione, da parte del Direttore dei Lavori e dell'esecutore, che attesti la conformità delle opere al progetto esecutivo ed alle sue eventuali varianti;
- 2) copia del progetto di fognatura interna, con elaborato distinto. Devono essere chiaramente indicate le reti (distinte per acque nere civili, acque di processo e meteoriche), con relativi terminali, recapiti ed eventuale trattamento;
- 3) progetto esecutivo degli impianti tecnologici e certificazioni degli esecutori delle opere attestanti la corrispondenza alla normativa vigente degli impianti eseguiti;
- 4) nulla-osta e certificazioni dei collaudi richiesti dalla normativa vigente per la prevenzione degli incendi, per le strutture, per gli ascensori e gli impianti di sollevamento, per gli impianti termici, per il contenimento energetico, per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 5) certificazioni relative ai requisiti tecnico funzionali previste dal presente Regolamento, sottoscritte dal costruttore e dal Direttore dei Lavori e, ove richiesto dalla Legge, rilasciate da Enti o professionisti abilitati;
- 6) domanda di Autorizzazione o copia dell'Autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
- 7) copia di Autorizzazione ex D.P.R. n° 203/1988, per le attività soggette;
- 8) copia della domanda di Autorizzazione ex art. 13 Legge n° 615/1966 e art. 12 L.R. n° 64/1981;
- 9) relazione di stima della tipologia, della quantità e della modalità di stoccaggio degli eventuali rifiuti;
- 10) copia delle richieste al ministero o alla Regione per le attività soggette al D.P.R. n° 175/1988;
- 11) altre Autorizzazioni eventualmente richieste dalla Legge;
- 12) dichiarazione di compatibilità ambientale o esito della procedura di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.), per le attività soggette;
- 13) relazione tecnica, secondo lo schema proposto dall'A.S.L., per tutte le altre attività non comprese nel precedente punto 12.

Per i casi di richiesta di Permesso di Costruire di opere a destinazione specifica e definita già in tale sede, gli interessati prima dell'inizio dell'attività devono darne comunicazione al Comune, completando la documentazione prevista dal presente articolo e non già prodotta, per ottenere, previo accertamento, il nulla-osta previsto e necessario per iniziare l'attività.

Per gli atti e i documenti già presentati, se non variati, è sufficiente il richiamo agli stessi.

CAPITOLO III - VIGILANZA E SANZIONI

Art. 49 - Vigilanza sugli interventi.

Il Responsabile del Servizio esercita la vigilanza sull'attività urbanistica - edilizia sul territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle Norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire.

I competenti Uffici comunali possono provvedere agli accertamenti necessari per l'applicazione e il rispetto del presente regolamento.

Qualora sussista il necessario concorrente interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.

Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.

Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime.

Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al responsabile del procedimento.

Art. 50 - Provvedimenti amministrativi.

Il Responsabile del Servizio, quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza di Permesso di costruire o di D.I.A. , o in violazione di altre Leggi vigenti, delle norme del Piano di Governo del Territorio o delle presenti norme, adotta i provvedimenti di cui alla Parte I, titolo IV° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, nonché quelli previsti dalle altre Norme Legislative e regolamentari in materia.

Art. 51 - Sanzioni.

Si applicano le sanzioni previste dalla Parte I, titolo IV° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e dalle altre Leggi e disposizioni regolamentari vigenti.

CAPITOLO IV - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 52 - Commissione Per il Paesaggio (C.P.).

La C.P. è organo tecnico consultivo che esprime pareri obbligatori, nell'ambito dei procedimenti autorizzatori previsti dagli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, di competenza del Comune.

La Commissione per il paesaggio è competente ad esprimere pareri in merito a:

- Rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui gli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 2, 3, 4 e 5, dell'art. 80 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12;
- Irrogazione delle sanzioni di cui, ai sensi degli art. 167 e 181 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 2, 3, 4 e 5, dell'art. 80 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12;
- Accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli art. 167 e 181 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 2, 3, 4 e 5, dell'art. 80 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12;
- Rilascio di pareri ai sensi dell'art. 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- Emanazione di pareri inerenti la valutazione paesistica dei progetti prevista dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.T.P.R. per le aree non soggette a tutela paesaggistica, secondo le modalità stabilite dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR n. VII/11045 dell'8 novembre 2002.
- Espressione del parere obbligatorio per gli interventi di recupero dei sottotetti

Art. 53 - Nomina, durata in carica e composizione della Commissione per il Paesaggio.

La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale, che ne designa anche il Presidente e il Vicepresidente, e si compone di 3 membri, compreso il Presidente

La Commissione dura in carica per tutta la durata del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e, in tutti i casi, fino alla nomina della nuova commissione.

I componenti della Commissione sono dichiarati decaduti qualora non partecipino, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive della Commissione.

Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza del mandato, si provvederà alla sua sostituzione

Il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici;

I componenti devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze

geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.

I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite all'Ente locale al quale si presenta la candidatura.

Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle Commissioni per il paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum.

Fatte salve le norme vigenti relativamente ai casi di incompatibilità, i componenti della Commissione per il paesaggio non possono essere contestualmente membri di commissioni comunali operanti nel settore territoriale, devono altresì astenersi da prendere parte alla discussione e votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quinto grado

Art. 54 - Attribuzioni.

L'esame del progetto e la formulazione del relativo parere saranno effettuati da parte della Commissione per il Paesaggio in ordine all'incidenza morfologica e tipologica, linguistica (per stile, materiali, colori, ecc.), visiva, ambientale, simbolica sul Paesaggio, in relazione alla sua sensibilità sotto l'aspetto simbolico-strutturale, morfologico e vedutistico, considerando gli aspetti architettonici, formali e compositivi. Il parere della C.P. è obbligatorio per tutti i progetti di cui all'art. 40.

Come definito dall'art. 29 delle norme di attuazione del P.T.P.R., l'impatto può essere giudicato positivo, neutro o negativo.

Nel primo caso il progetto viene approvato con pieno riconoscimento del suo valore paesistico, in quanto migliora il quadro paesistico e/o la fruizione paesistica del contesto creando nuovi valori paesistici.

Nel secondo caso, giudizio di impatto neutro, il progetto viene di norma approvato, ma possono essere richieste al progettista alcune integrazioni o modifiche per migliorarne l'inserimento paesistico. I progetti il cui impatto paesistico venga giudicato negativo devono essere comunque rivisti (e quindi almeno in parte riprogettati) e nel caso si tratti di progetti ad impatto oltre la soglia di tolleranza possono essere respinti richiedendone la completa riprogettazione.

Ove risulti molto difficile ricondurre l'intervento proposto a soluzioni progettuali meno incidenti e più consone al contesto (interventi infrastrutturali, impianti tecnici di grandi dimensioni, ecc.). l'amministrazione comunale, valutando l'intervento di rilevanza pubblica (interesse generale) e quindi opportuno o necessario, può procedere all'audizione delle Associazioni riconosciute ai sensi dell'art. 13 della legge 349/1986, al fine di individuare l'ammissibilità dell'intervento e i possibili criteri di migliore inserimento paesistico dello stesso.

Nel caso in cui l'elevata incidenza paesistica del progetto e il giudizio di impatto negativo siano strettamente connessi alle scelte linguistiche adottate, che si presentano fortemente discordanti/contrastanti con quelle comunemente utilizzate in quel luogo, e d'altra parte il progettista ritenga invece la propria scelta innovativa e di

qualità, tanto da richiedere un giudizio super parte, il progettista può concordare con l'amministrazione comunale il coinvolgimento, a proprie spese, di un esperto che esamini il progetto ed esprima un proprio parere in merito alla qualità intrinseca dello stesso e al tipo di impatto prodotto. In questo caso la C.P., è tenuta a riesaminare il progetto tenendo conto anche del parere espresso dall'esperto.

Art. 55 - Casi di esclusione del parere.

Sono esclusi dal parere della Commissione per il Paesaggio solo i progetti il cui impatto paesistico, valutato secondo i criteri di cui alla Deliberazione della giunta Regionale n. 7/11045 del 8/11/02, non superi la soglia di rilevanza, e che non siano soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Art. 56 - Funzionamento della Commissione per il Paesaggio.

Per la validità delle sedute della commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti della stessa.

La Commissione esprime il parere obbligatorio a maggioranza di componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente. Nel caso di astensione di tutti i componenti la Commissione, il provvedimento finale terrà conto del solo parere derivante dalle risultanze dell'istruttoria tecnica effettuata dal Responsabile del procedimento dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I componenti della Commissione che abbiano un interesse personale sull'argomento per il quale deve essere espresso il parere devono astenersi dal partecipare alla discussione e alla votazione relativa all'argomento stesso. La votazione avviene in forma palese; il suo esito, anche se sfavorevole o di parità, conclude la procedura obbligatoria.

Art. 57 - Modalità di convocazione.

La Commissione è convocata dall'Ufficio Tecnico Comunale a nome e per conto del Presidente della stessa, o in caso di suo impedimento del Vicepresidente.

L'invio della convocazione è effettuato almeno cinque giorni prima della seduta, a mezzo posta, telegramma, telefax o posta elettronica.

Il termine di cui al precedente comma 2 può essere ridotto in casi d'urgenza in base alla valutazione del Presidente.

L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti e delle pratiche da esaminare, ciascuna indicata con i seguenti dati:

- nome del richiedente;
- oggetto, tipo di intervento;
- localizzazione.

Art. 58 - Procedure.

Le funzioni di segreteria della Commissione saranno garantite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La segreteria predispone la documentazione presente nell'ordine del giorno e procede all'invio delle convocazioni delle sedute della Commissione.

Di ogni seduta della Commissione viene redatto apposito verbale, che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'enunciazione delle questioni trattate, una sintesi degli interventi e dei pareri espressi, con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza; in tal ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.

Il verbale è sottoscritto da tutti i membri presenti della Commissione e dal segretario della stessa.

Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

È attribuita al Tecnico Comunale la responsabilità di svolgimento dell'attività istruttoria tecnico amministrativa delle richieste di autorizzazione paesaggistica, e cioè di verificare gli elaborati progettuali allegati alla richiesta, di acquisire il parere della Commissione per il paesaggio e di trasmettere alla Soprintendenza territorialmente competente tali documenti, unitamente alla relazione tecnica illustrativa prevista dall'art. 146, comma 7 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni, fermo restando che la responsabilità per lo svolgimento delle attività in materia urbanistico-edilizia è attribuita al Responsabile del Procedimento per l'area tecnica

Art. 59 - Termini per l'espressione del parere.

La commissione per il paesaggio è tenuta, in via generale, ad esprimere il proprio parere in sede di prima convocazione e comunque, nel caso necessiti di un supplemento istruttorio, non oltre i quindici giorni successivi, rimanendo, in ogni caso, nei termini massimi fissati dalle disposizioni legislative vigenti.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DEL DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI E DELL'AMBIENTE URBANO

CAPITOLO I - MANUTENZIONE E DECORO DELLE AREE SCOPERTE E DEGLI EDIFICI

Art. 60 - Manutenzione delle aree scoperte.

Gli appezzamenti di terreno compresi nell'abitato o ad esso limitrofi le aree libere e le pertinenze dei fabbricati, non possono essere lasciati in condizioni di incuria, o del tutto incolti, così da consentire il formarsi di condizioni di insalubrità sia per l'instaurarsi di infestazioni di animali sia per l'incontrollato sviluppo di vegetazione, rovi ed arbusti che rendano difficoltoso l'accesso e la pulizia o che comunque deturpino lo stato dei luoghi circostanti.

Su tutto il territorio comunale i proprietari dei terreni liberi, delle aree coltivate e dei giardini sono tenuti ad

impedire che la vegetazione che cresce sulla loro proprietà invada le strade, i sentieri e i percorsi pedonali pubblici o aperti al pubblico, provvedendo periodicamente allo sfalcio e alla potatura necessari.

In caso di inottemperanza agli obblighi di cui sopra, il Comune provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

Art. 61 - Aree abbandonate ed edifici in disuso.

Le aree abbandonate, gli edifici, le porzioni di edificio e i manufatti in disuso, le cui condizioni possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. Tali interventi devono, comunque, precedere le opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.

Il Comune può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che:- gli edifici, o le parti di questi in disuso, vengano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano comunque la realizzazione degli interventi di manutenzione.

Le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta o cancellate o con recinzioni le quali diano garanzie di stabilità e durata, abbiano altezza non inferiore a m 2,50 e non superiore a m 3,00 ed un aspetto decoroso.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori. Qualora l'intervento interessi aree dismesse, precedentemente adibite ad attività produttive, si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Art. 62 - Manutenzione degli edifici.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.

In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioli ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi di uso comune, gli intonaci, le tinteggiature dei muri.

In caso di inottemperanza agli obblighi di cui sopra, il Comune provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

Art. 63 - Decoro degli edifici.

Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e delle coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.

Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza

autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. E' comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere preservati durante qualsiasi intervento.

Gli interventi edilizi che incidano sull'aspetto esteriore di un edificio e le nuove costruzioni devono essere progettati con riguardo ai valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio e del contesto circostante.

Gli interventi sui fronti devono comunque essere coerenti e unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

Le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici, anche privi di connotazione storico architettonica, ubicate in zone anche esterne ai nuclei di antica formazione, devono comunque salvaguardare gli alberi di alto fusto o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde.

Eventuali cancellate e recinzioni devono accordarsi per tipologia e colore con il resto della facciata.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti globali su edifici esistenti le antenne devono essere, di norma, centralizzate. L'installazione di antenne non centralizzate deve essere adeguatamente motivata nell'ambito della denuncia d'inizio attività da presentare.

Le apparecchiature e gli impianti in genere (radio, teletrasmissioni, telefonia, ecc.) dovranno, di norma, essere ricoverati in appositi vani interrati o interni all'edificio o in copertura dello stesso.

Art. 64 - Interventi sulle pareti esterne degli edifici.

La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli, i rivestimenti devono essere ben ancorati alla struttura retrostante.

La tinteggiatura dei prospetti esterni degli edifici deve essere eseguita subito dopo l'esecuzione degli intonaci ed essere estesa all'intero fabbricato.

Gli intonaci, le tinteggiature esterne e i materiali di rivestimento devono caratterizzarsi come un insieme armonico e coerente lungo ciascun fronte dell'edificio.

Nel caso di edifici preesistenti di antica formazione, il colore delle facciate dovrà preferibilmente riprendere quello originale.

La colorazione delle facciate e dei serramenti deve essere concordata con gli uffici comunali e il colore delle facciate deve rapportarsi con il contesto.

Art. 65 - Edifici nei nuclei di antica formazione o in aree di particolare pregio storico, ambientale, paesistico.

Nelle aree in oggetto sono prescritti la conservazione, il ripristino e la valorizzazione degli elementi, sia visibili che costruttivi, di valore monumentale, storico-documentario ed ambientale, aventi caratteristiche di pregio o interesse di testimonianza ovvero carattere di unicità.

Nelle stesse aree gli interventi su edifici in cortina, devono favorire la valorizzazione dell'unità architettonica di origine evitando operazioni tendenti ad individuare ulteriori diverse suddivisioni.

Le finiture superficiali degli edifici e dei manufatti devono essere tali da garantire il corretto inserimento nel contesto.

Gli intonaci devono essere del tipo colorato in pasta o finito con uno strato superficiale colorante; è escluso l'utilizzo di materiali plastici e vernici protettive trasparenti ad elevata lucentezza.

TITOLO V - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPITOLO I - NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI

Art. 66 - Salubrità dei terreni edificabili.

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Ai sensi del D.P.R. n° 285/1990 è altresì vietato l'uso a scopo edificabile il terreno già adibito a Cimitero per almeno quindici anni dall'inumazione.

Su tali terreni è altresì vietato adibire a nuove attività o a nuovi insediamenti abitativi fabbricati già esistenti o parte di essi resisi disponibili, se non dopo il completo risanamento del sottosuolo.

Il giudizio di risanamento è dato dal responsabile dell'A.S.L. entro sessanta giorni dalla richiesta. Il silenzio equivale ad assenso.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e alle strutture sovrastanti.

In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità, e i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine

Un terreno può essere considerato fabbricabile solo se è dotato dei mezzi di scolo delle acque luride e meteoriche ovvero di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.

Art. 67 - Riutilizzo dei materiali - Materiali di costruzione.

Nelle costruzioni, è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario.

E' altresì vietato, per le colmate, l'uso di terra o altri materiali di risulta che siano inquinati.

I materiali impiegati per la realizzazione delle costruzioni, oltre ai requisiti di resistenza meccanica e stabilità, devono soddisfare i seguenti requisiti minimi:

a) sicurezza in caso di incendio

b) non emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

Per i materiali che rientrano nelle tipologie previste dal D.P.R. 21 aprile 1993, n. 246 attuativo della Direttiva CEE 89/106 del 21 dicembre 1988, si ritiene comprovato il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente.

Art. 68 - Materiali per la costruzione di edifici adibiti ad attività produttive e a depositi.

I materiali per dette costruzioni, in particolare i pavimenti ed i rivestimenti, devono essere adatti all'attività svolta nell'edificio o ai beni depositati, così da risultare durevoli, facilmente lavabili e da consentire una rapida rimozione di eventuali scorie o immondizie.

In caso di attività rumorose, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare la trasmissione all'esterno di fenomeni acustici di disturbo, in particolare: isolamento delle pareti, chiusura delle aperture, insonorizzazione dei macchinari, loro posizionamento su pavimenti galleggianti o altro.

Per assicurare la migliore vivibilità nelle zone circostanti, ove necessario, devono essere applicati filtri per l'abbattimento di fumi e polveri.

CAPITOLO II - INTERVENTI CHE INCIDONO SULL'AMBIENTE URBANO O SUGLI SPAZI PUBBLICI

Art. 69 - Disciplina del verde su aree pubbliche.

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area e la scelta delle essenze da impiegarsi.
4. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina dello strumento urbanistico.

5. Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari alla metà di quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dello strumento urbanistico.
6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
8. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.
9. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
10. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
11. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
12. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
13. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Art. 70 - Norme sull'arredo urbano.

Per gli interventi di arredo urbano si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Nei nuclei di antica formazione non sono consentite nuove aperture di negozi in sostituzione di portali o con sfondamenti di finestre ai piani terra, salvo che per gli edifici con gradi di intervento che consentano trasformazioni delle facciate;
- Nei nuclei di antica formazione le insegne luminose non potranno essere realizzate a bandiera, salvo per insegne in ferro di tipo decorativo, e quelle addossate alla facciata non dovranno in alcun caso superare la larghezza massima delle aperture sulle quali saranno poste. Tali insegne dovranno essere progettate tenendo conto della loro armonizzazione con la facciata dell'edificio sul quale saranno poste. Sono comunque da preferirsi le insegne poste all'interno dei vani di apertura dei negozi e non aggettanti dalla superficie della facciata. Sono proibite altre forme di pubblicità stradale;
- Le tubazioni, le linee elettriche, telefoniche e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati o, comunque, non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza. Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra. Gli agganci per l'illuminazione pubblica devono armonizzarsi con l'ambiente ed essere posti a sbalzo dei muri degli edifici. Le cabine dei servizi tecnologici (esistenti o future) devono essere sotterranee o completamente occultate alla vista.

Le superficie di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali e passaggi privati devono essere mantenute,

ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego di materiali tradizionali, quali ad esempio masselli o lastre di pietra, blocchetti di porfido a spina di pesce, acciottolato, ecc.

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Art. 71 - Manomissione del suolo pubblico.

E' vietato manomettere il suolo pubblico senza l'Autorizzazione del Comune, che indica le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori.

Prima di manomettere comunque il suolo pubblico, il proprietario deve dare avviso oltre che all'Ufficio Tecnico Comunale anche alle società che hanno condutture, cavi, o altri manufatti interessanti pubblici servizi; deve inoltre ottenere il nulla-osta ed uniformarsi alle istruzioni che verranno date per prevenire ogni guasto alle condotte e alle loro diramazioni.

Il rilascio dell'Autorizzazione è subordinato al pagamento della tassa di Concessione e al deposito cauzionale determinato dal Responsabile del Servizio per il ripristino del suolo pubblico.

Trascorsi sei mesi dall'avvenuto ripristino del medesimo, il deposito cauzionale è restituito per intero purchè il ripristino stesso risulti eseguito a regola d'arte.

Art. 72 - Disciplina dell'uso del sottosuolo.

Il sottosuolo pubblico può essere utilizzato per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve

costituire elemento di possibile limitazione futura.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte, il rilascio della autorizzazione può essere subordinato alla corresponsione al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della perfetta rimessa in pristino del suolo

Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Art. 73 - Reti di servizi pubblici.

Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Le linee aeree sono consentite solo quando sia dimostrata l'assoluta impossibilità tecnica della loro realizzazione in sottosuolo

Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Art. 74 - Volumi tecnici ed impiantistici.

I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G.

Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Art. 75 - Intercapedini e griglie di aerazione.

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione

dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo richiesta d'autorizzazione, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Art. 76 - Marciapiedi e passaggi pedonali.

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Nelle aree aperte al passaggio di persone, sia privato che pubblico, qualora si debbano realizzare piani posti su più livelli, è obbligatoria prevedere la formazione di ripari per garantire l'incolumità dei passanti.

E' prescritta l'adozione di parapetti e comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di m 0.50.

Art. 77 - Portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio.

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono

essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature

La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia di tali spazi saranno a carico dei proprietari, salvo la loro assunzione da parte dell'Amministrazione Comunale, se prevista da Convenzioni in attuazione di Piani Attuativi o specificamente richiesta dall'Amministrazione Comunale stessa.

Art. 78 - Percorsi ciclabili e ciclopedonali.

Salvo maggiori dimensioni previste dallo strumento urbanistico, le piste ciclabili e ciclopedonali, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Art. 79 - Accesso agli edifici non fronteggianti gli spazi pubblici.

Chi intende fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze aperte al pubblico passaggio, deve prima comprovare di aver stabilito gli accordi per un eventuale accesso al costruendo edificio da strada esistente, o strada privata aperta al pubblico passaggio.

Art. 80 - Strade private e loro tenuta, strade vicinali aperte al pubblico transito.

La larghezza delle nuove strade private di varia natura viene determinata, in relazione alle sue caratteristiche funzionali ed ambientali.

Il Permesso di costruire per la realizzazione e l'apertura di strada privata è subordinato alla stipulazione di un atto da trascrivere, a spese dei richiedenti, contenente l'assunzione degli obblighi relativi alla manutenzione, alla pulizia, all'illuminazione nonché il consenso alla esecuzione d'ufficio, ed a spese dei proprietari costituitisi in consorzio obbligatorio, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti e non ottemperati.

Qualora le strade private esistenti non siano state completamente eseguite o siano carenti per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e di manutenzione, i frontisti hanno l'obbligo su richiesta del Comune di costituirsi in Consorzio per provvedere:

- a) al completamento delle opere;
- b) agli scarichi delle acque meteoriche secondo le prescrizioni tecniche del Comune e alle normative in vigore;
- c) alla pavimentazione e alla sistemazione secondo le prescrizioni tecniche del Comune;
- d) all'impianto e al funzionamento dell'illuminazione;
- e) alla nettezza stradale ed alla manutenzione.

In caso di inadempienza dei privati, il Comune può sostituirsi a nell'esecuzione delle opere recuperando a termini di Legge la spesa sostenuta. Questi obblighi non si applicano alle strade rurali.

Le strade vicinali sono regolamentate dall'art. 14 della Legge 12/02/1958 n° 126.

Art. 81 - Passi carrabili.

I proprietari che intendono aprire passi carrali attraverso i marciapiedi, per accedere al proprio immobile, devono richiedere l'Autorizzazione e rifondere al Comune le spese per l'adeguata pavimentazione del tratto di marciapiede attraversato, secondo le prestazioni fornite caso per caso dal Comune stesso, il quale può richiedere di distanziare convenientemente i passi stessi dagli incroci e di correggerne ubicazioni e caratteri nell'ambito della proprietà in ordine alla migliore organizzazione della viabilità.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili esistenti si conformano alle larghezze per essi stabilite.

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza delle persone.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Nelle zone edificabili sia residenziali, sia produttive o commerciali, gli accessi carrali dovranno essere realizzati con arretramento di m 5.00 rispetto al filo della sede stradale.

Qualora ciò non sia possibile per dimostrate difficoltà dimensionali del lotto o per particolari caratteristiche dell'area all'interno della quale il lotto stesso è inserito, potranno essere realizzati accessi carrali con cancello a distanza inferiore purché questo sia comandabile elettricamente.

Art. 82 – Edicole, chioschi, cabine telefoniche.

Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

Art. 83 - Recinzioni.

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Con il provvedimento abilitativo possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla

circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muro pieno, con altezza massima di mt. 1.00;
- b) con muretto altezza massima di mt. 0.60 e sovrastante rete, cancellate o siepi, con altezza massima di mt. 1.20;
- c) con reti e siepi con altezza massima di mt. 2.00;
- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

E' consentita, fuori dal centro abitato, la realizzazione di recinti per animali domestici con rete plasticata di altezza non superiore a mt. 1,20; tale recinto ha solo carattere temporaneo e dovrà essere rimosso qualora non più utilizzato a tale scopo.

Art. 84 - Tende, lapidi e decorazioni murali.

E' consentita l'apposizione alle porte ed alle finestre, di tende che possono anche aggettare sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle prescrizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che siano retrattili e che non abbiano strutture d'appoggio fisse.

Le tende poste sulle aperture dei piani terreni, sono vietate quando le aperture prospettino su strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l'aggetto dovrà essere inferiore alla larghezza del marciapiedi ridotta di cm 50.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiedi.

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta a permesso di costruire gratuito.

E' vietato eseguire sulle facciate degli edifici e su altri muri esposti alla pubblica vista dipinti, bassorilievi o

sculture di qualsiasi genere, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti.

Art. 85 - Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità.

E' riservata all'Amministrazione Comunale per ragioni di pubblico interesse la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, sul fronte dei fabbricati o di qualsiasi costruzione prospettante su spazi pubblici o privati:

- targhe contenenti le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli e altri spazi simili;
- cartelli per segnalazioni stradali;
- piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche e di tracciamenti dei servizi a rete, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici;
- i cartelli segnalatori dei servizi di PP.TT., Telefoni e Monopolio;
- gli orologi elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori ed ogni altro elemento utile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi a pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

I ganci e le mensole e qualsiasi altro apparecchio non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e devono essere applicate ove non esistano ragionevoli alternative con particolare attenzione, specialmente agli edifici nelle zone di particolare interesse storico, monumentale e ambientale.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai paragrafi precedenti, deve dare avviso al Comune e all'Amministrazione interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso.

Art. 86 - Cartelli pubblicitari, manifesti, insegne.

Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del D.lgs 15 novembre 1993, n. 507.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà; per le insegne luminose è vietato il ricorso a colori in uso per la segnaletica luminosa stradale quando possano interferire con questa.

essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione .

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

E' vietato, senza Autorizzazione, collocare oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, anche a scopo di pubblicità, o apporre cartelloni sui pali e oggetti luminosi a scopo di pubblicità, apporre iscrizioni, pitture o simili su muri e su decorazioni architettoniche di Chiese o edifici di carattere storico o artistico.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza Autorizzazione, ovvero non rispondenti alle norme precedenti, saranno rimossi d'ufficio a spese dei proprietari dell'immobile, se questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine fissato.

TITOLO VI – REQUISITI DEGLI EDIFICI

CAPITOLO I - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 87 - Parametri urbanistici.

Per quanto concerne il rapporto fra superficie coperte e scoperte, fra superficie scoperte e drenanti, la larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti degli edifici, i distacchi fra edifici contigui, l'altezza massima degli edifici e ogni altra condizione concernente i rapporti fra i fabbricati stessi valgono le norme dettate dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 88 - Distanze e distacchi in sottosuolo.

Le distanze e i distacchi di cui al precedente articolo non si applicano alle costruzioni in sottosuolo, con i relativi accessi e manufatti, purchè realizzate totalmente all'esterno delle fasce e dei limiti di rispetto e di arretramento di cui ai seguenti disposti:

- 25/07/1904 n° 523 (corsi d'acqua);
- rispetto cimiteriale;
- disposizioni speciali.

Quanto sopra, fatto salvo impianti ammessi dalle Leggi e dalle disposizioni stesse.

Art. 89 - Distacchi minimi dai corsi d'acqua – fasce di rispetto.

Ferme restando le disposizioni previste in materia dalla normativa generale, le nuove costruzioni e gli ampliamenti agli edifici, in prossimità dei corsi d'acqua, devono rimanere all'esterno delle fasce di rispetto definite dall'individuazione del reticolo idrografico principale e del reticolo idrografico minore, approvata dall'Amministrazione Comunale. Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui sopra valgono le norme del Regolamento di polizia idraulica approvato con la stessa individuazione del reticolo idrografico.

Per quanto attiene i corsi d'acqua artificiali è consentito proporre distanze inferiori a quelle indicate per i piani interrati delle costruzioni, previa l'acquisizione del nulla-osta dell'Ente gestore del corso d'acqua stesso.

Art. 90 - Edifici preesistenti.

Le costruzioni esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, nelle parti comunque interessate da intervento edilizio devono essere adeguate alla norme edilizie ed igieniche vigenti, salvo le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento Edilizio.

In particolare gli interventi edilizi che riguardano singoli immobili e complessi edilizi esistenti, ove non sussistano accertati inconvenienti di natura igienico funzionale e non vengano aggravate eventuali situazioni di fatto in contrasto con il presente Regolamento Edilizio, possono essere consentiti anche se in parziale difformità limitatamente a:

- altezza minima, superficie, volume, illuminazione e ventilazione dei locali;
- superficie minima delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale;
- dimensione minima dei cavedi;
- strutture aggettanti sul suolo privato e corpi di fabbrica sporgenti.

Negli edifici esistenti che siano sprovvisti di idonei servizi igienico sanitari o che siano in condizione di insalubrità per la permanenza delle persone o per la conservazione delle cose, si dovrà provvedere all'installazione dei servizi medesimi ed alla rimozione delle cause di insalubrità secondo i modi e nei tempi stabiliti nelle Ordinanze del Sindaco emesse al fine di conseguire gradualmente le predette condizioni igieniche di abitabilità.

Art. 91 - Elementi storico - artistici e ambientali da salvaguardare.

Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, le lapidi, le targhe varie, i pozzi e le fontane, ecc., nonché l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali che risultino realizzati e costituiscano documento significativo di modalità costruttive e decorative storiche e di costume sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare del Permesso di Costruire, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque venisse a conoscenza, deve darne immediatamente avviso all'Ufficio Tecnico per i provvedimenti di competenza.

All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

Nell'ipotesi di danno o di pericolo di danno ad un bene culturale o ambientale, i proprietari devono farne immediata denuncia alla Soprintendenza di Monumenti ed all'Amministrazione Comunale.

Art. 92 - Costruzioni nei centri storici.

Il Responsabile del Servizio, sentita eventualmente la Soprintendenza ai Monumenti, potrà adottare norme edilizie speciali per quanto riguarda la planimetria, la volumetria ed il carattere architettonico di edifici prospicienti piazze, slarghi, strade, o che dovessero sorgere in vicinanza a monumenti di particolare pregio artistico o di interesse storico; potrà altresì imporre progettazioni unitarie.

Art. 93 - Muri perimetrali.

I muri perimetrali delle costruzioni devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici e per ottenere un adeguato abbattimento acustico.

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costruttivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e permanere asciutti.

Art. 94 - Parapetti.

Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm 100. I balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm 100 per i primi due piani fuori terra e cm 110 per tutti gli altri piani.

In ogni caso i parapetti, fermo restando che devono garantire sufficiente resistenza agli urti, possono essere realizzati con aperture purchè queste non abbiano larghezza libera superiore a cm 8 e in modo da impedire l'arrampicamento.

Art. 95 - Zoccolature.

Lo zoccolo degli edifici prospicienti la pubblica via e dei muri di cinta, deve essere costituito da materiali durevoli e resistenti ed avere un'altezza di almeno cm 60 e non potrà l'area stradale.

Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a m 3,50 dal suolo, non possono sporgere sull'area stradale più di cm 3.

Prescrizioni particolari potranno essere impartite qualora si tratti di edifici monumentali o di particolare pregio.

Art. 96 - Intercapedini e vespai.

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno, e dovranno essere costruite, ove occorra intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti.

Qualora si realizzino costruzioni prive di locali cantinati o sotterranei, i locali di abitazione devono essere protetti dall'umidità mediante idoneo vespaio con superficie di aerazione libera non inferiore a un centesimo della superficie del vespaio, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria.

Art. 97 - Gronde e pluviali.

Tutte le coperture delle costruzioni devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere le acque meteoriche e condurle ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali. Le condotte di scarico interne alle murature devono essere facilmente riparabili e staccate dalle pareti del vano.

Le tubazioni non devono avere nè aperture nè interruzioni di sorta nel loro percorso, le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta, le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.

E' fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.

Art. 98 - Coperture.

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti sono elemento architettonico di conclusione dell'intera costruzione, e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali nella parte basamentale siano esterni al fabbricato dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di m 2.00. Nelle pareti su strada i pluviali dovranno essere incassati almeno per m 4.00 dalla quota del marciapiede.

Le falde delle coperture inclinate aventi pendenza superiore al 30% dovranno essere dotate di idonei dispositivi ferma-neve e di opportuni punti di sicurezza da utilizzarsi nelle normali operazioni di manutenzione della copertura.

Art. 99 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto.

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura della copertura, devono essere munite di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.

Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc.), gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

Costituiscono riferimento le Norme Tecniche UNI, il Regolamento d'Igiene, le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'ASL e/o della Regione.

L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

In particolare:

1) Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

Se l'apertura è verticale, almeno m 0.70 x m 1.20, (in presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.

Se l'apertura è orizzontale, deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a mq 0.50.

Se l'apertura è circolare, il diametro minimo deve essere di m 0.80.

Se l'apertura è di forma rettangolare, il lato minore deve essere almeno di m 0.70, riducibile nelle vecchie costruzioni a m 0,65, nel rispetto comunque della superficie minima prevista.

L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione delle ante dalla sede in cui sono incernierate allo stipite, ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo di bloccaggio, in grado di evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

2) L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.

Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere l'effettuazione in sicurezza degli interventi di manutenzione e riparazione. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

Resta fermo l'obbligo di allestire idonee opere provvisoriale (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti, nel rispetto della normativa vigente.

Per l'accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli, quando non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere prescritta una modalità d'accesso che indichi l'attrezzatura da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.) e individui il punto esterno all'edificio da cui accedere alla copertura, in relazione alla posizione dei sistemi di ancoraggio sulla copertura stessa. Quanto sopra deve far parte degli elaborati grafici di progetto. Quanto sopra si applica anche agli edifici residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

3) I manufatti necessari negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio, purchè questi siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa e fino al punto più lontano, e siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo; purchè nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa, da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio, e purchè il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

I dispositivi di ancoraggio devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità, e devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

- 4) Le soluzioni adottate per garantire la sicurezza in relazione al rischio di caduta dall'alto devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, sia nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).
- 5) A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dei dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:
- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
 - le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
 - l'attestazione della rispondenza delle soluzioni adottate a quelle previste in sede progettuale;
 - l'attestazione della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

L'attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

- 6) All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superficie finestate (pareti a specchio) il progettista dovrà indicare, negli elaborati grafici di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superficie verticali esterne.
- 7) In prossimità dell'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare gli appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).

Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, e comunque informare l'appaltatore (sia esso impresa o lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio e non esistono manufatti fissi per accedervi.

L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, o di una unità produttiva deve inoltre avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

- 8) Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere apposito documento contenente la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre in sicurezza i lavori di manutenzione.

Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di Certificato di agibilità del fabbricato o di collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

Art. 100 - Intonaci e finiture di facciata degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

Tutti gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti, compresa la sostituzione dei serramenti esterni, così come tutti i progetti relativi a nuove costruzioni, dovranno presentare una dettagliata indicazione dei materiali di finitura delle facciate e degli elementi esterni ad esse connesse (serramenti esterni, portoni, inferriate, ecc.).

Prima dell'inizio dei lavori di rifacimento di facciate e prima dell'inizio dei lavori di finitura delle facciate degli edifici di nuova costruzione, si dovrà provvedere alla predisposizione di campionature in numero non inferiore a tre, e chiedere un sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione e la scelta degli elementi di finitura.

Il Responsabile del Servizio potrà imporre, nel Permesso di Costruire, modifiche alle previsioni degli elementi di finitura, indicando eventuali proposte alternative. Il richiedente del Permesso di costruire potrà a sua volta proporre, con domanda e documentazione integrativa, soluzioni diverse da quella indicata nel provvedimento autorizzativo.

Art. 101 - Serramenti su spazi esterni.

Tutte le aperture di porte e negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza, nel qual caso, dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita approvazione comunale.

Anche le finestre del piano terreno prospettanti su spazi pubblici non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano a sporgere all'esterno verso la strada.

Art. 102 - Scale di uso collettivo a servizio di più alloggi.

Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1.00 per ogni piano.

Potrà essere consentita l'aeroilluminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq 0.40 per piano servito.

Gli eventuali infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiscono pareti nel vano scala, devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

Nei vani scala è fatto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo e dei successivi le scale di sicurezza, per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a m 0.90, fatte salve le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza dei punti più vicini

fra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia del vano della porta non potrà essere inferiore a m 0.50.

La larghezza della rampa dei pianerottoli è commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a m 1.20, riducibili a m 1.00 per le costruzioni fino a due piani o ove vi sia servizio di ascensore.

Nei casi di scale che collegano fra loro locali di abitazione, o che collegano locali di abitazione con cantine o sottotetti della stessa abitazione, può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a m 1.20 e comunque non minore di m 0.80.

I gradini delle scale di uso collettivo devono avere le seguenti misure:

- alzata minima cm 16, massima cm 18, l'altezza massima dell'alzata è consentita solo per casi particolari o comunque solo per progetti di ristrutturazione;
- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a cm 63.

Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli che per le nuove costruzioni non devono essere di larghezza inferiore a m 1.20, salvo quanto disposto al precedente articolo.

Per gli edifici di nuova costruzione, e per le ristrutturazioni è vietato l'uso di gradini a piè d'oca nelle scale rettilinee che collegano due piani, salvo che siano interne allo stesso alloggio, e salva la possibilità di deroga, per le sole ristrutturazioni di edifici esistenti, per documentata impossibilità tecnica. Per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni, ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata di profondità minima di cm 25 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno m 1.00 per ogni gradino; l'alzata deve osservare i valori di altezza indicati all'articolo precedente.

Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano locali di abitazione con cantine o sottotetti devono avere un diametro non inferiore a m 1.20.

Nelle nuove costruzioni la scala di accesso all'abitazione, se unica, deve essere coperta e chiusa su ogni lato, fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, qualora essa sia l'unico collegamento per alloggi situati su più di due piani.

Art. 103 - Ascensori.

Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati di norma all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e barriere architettoniche.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzare ascensori all'interno, impossibilità da documentare a cura del progettista con apposita relazione, essi potranno essere collocati all'esterno degli edifici esistenti, coerentemente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio servito e nel rispetto del contesto circostante.

Gli ascensori, qualora realizzati in edifici legittimati con provvedimento antecedente alla data di entrata in vigore della presente disposizione, privi di questi impianti o dotati di impianti non conformi alla vigente normativa, non verranno considerati nel conteggio degli indici di edificabilità, essendo riconosciuti come opere di adeguamento

impiantistico e tecnologico di edifici esistenti.

Tali interventi devono essere realizzati in conformità con la normativa vigente in materia di barriere architettoniche.

Gli ascensori dovranno comunque essere collocati a distanza non inferiore a m 1,50 dai confini di proprietà e a distanza non inferiore a m 3,00 dalle pareti finestrate degli edifici circostanti, in deroga alle altre norme sulle distanze tra edifici.

La deroga sarà possibile solo quando vengano comunque garantite illuminazione ed areazione naturali idonee, secondo i parametri del regolamento d'igiene.

La richiesta di titolo abilitativo per l'installazione di nuovi ascensori esterni sarà sottoposta al parere della Commissione Edilizia o per il Paesaggio che valuterà la congruità delle soluzioni compositive in relazione al contesto.

Art. 104 - Volumi tecnici.

Sono considerati volumi tecnici gli spazi strettamente necessari all'alloggiamento di impianti tecnologici o parti di essi, quali ad esempio: extracorsa di ascensori o montacarichi, centrali termiche, impianti di refrigerazione e condizionamento, centraline per ricezione e/o trasmissione, ecc.

Art. 105 - Costruzioni a confine e sopralzi.

Sono sempre ammesse le costruzioni a confine purchè si verifichino le seguenti condizioni:

- la costruzione a confine sia realizzata previo accordo con il confinante che deve essere registrato e trascritto;
- è sempre ammessa, in presenza di costruzione a confine, la realizzazione sul lotto limitrofo di costruzione in aderenza;
- la parete eretta a confine non può presentare vedute, e le luci non possono essere considerate agli effetti del calcolo del rapporto aeroilluminanti, salvo diversa pattuizione con il confinante, registrata e trascritta, che le autorizzi e ne garantisca l'inamovibilità;
- le costruzioni a confine debbono rispettare tutte le norme del Codice Civile;
- costruzioni a confine lungo le strade possono essere realizzate solo nel caso di allineamenti sul confine stradale già esistenti;
- i sopralzi potranno essere realizzati sul filo delle pareti esterne degli edifici anche se questi distino meno di m 5.00 dal confine, purché l'altezza totale dell'edificio sopraelevato non superi i m 10.00.

Art. 106 - Canne di esalazione di impianti termici e apparecchi a gas.

Le canne di esalazione degli impianti termici e degli apparecchi a gas devono raggiungere la copertura dell'edificio. Non sono ammessi scarichi in facciata. In caso di dimostrata impossibilità di evitare lo scarico in facciata, la norma potrà essere derogata previo parere dell'A.S.L. e solo previa specifica dichiarazione autorizzativa sottoscritta da tutte le proprietà condominiali. Per gli edifici non conformi alla presente norma è

fatto obbligo di adeguamento entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 107 - Tipologia degli scarichi – reti interne di scarico.

Gli scarichi idrici di rifiuto, provenienti dagli edifici si distinguono in relazione all'origine in:

- a) acque meteoriche (bianche);
- b) acque luride civili (nere);
- c) acque di processo industriale.

Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e, tramite percorsi separati e distinti in relazione alla loro natura, devono essere conferiti al recapito finale ammissibile a norma del D.Lgs 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni regionali ed a quanto previsto dalla L. 26/2003..

E' ammessa l'unificazione delle diverse reti immediatamente a monte del recapito finale, ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo a campione delle singole reti.

Le acque meteoriche possono essere recapitate in fognatura rispettando le norme dell'apposito Regolamento Comunale.

E' ammessa la loro dispersione sul suolo, e negli strati superficiali del sottosuolo per sub irrigazione purchè il disperdimento avvenga ad adeguata distanza, anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico del suolo, da tutti i muri delle costruzioni.

E' ammesso pure il loro recapito in acque superficiali.

Nei casi di cui al comma secondo e terzo, quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto che per la natura del ciclo produttivo possono essere causa di inquinamento delle superficie scoperte, si dovrà provvedere mediante appositi separatori a convogliare le acque di prima pioggia nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti, onde consentire il recapito sul suolo e sottosuolo e nelle acque superficiali esclusivamente delle acque meteoriche di piena e di stramazzo.

Le acque luride civili devono essere convogliate direttamente in fognatura previa realizzazione di opportuno sifone di ispezione, secondo le norme dello specifico Regolamento Comunale.

E' ammessa la subirrigazione.

Per gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi e comunque non adibiti esclusivamente all'uso di abitazione, si fa rimando alle specifiche norme del Regolamento Comunale di Igiene, sia per le modalità costruttive sia per i limiti di qualità.

Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotati di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento.

Ove, prima del recapito, siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi, di apertura minima di cm 40 x 40; tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.

Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti e le eventuali vasche il trattamento devono essere costruiti con

materiale impermeabile, resistente, a perfetta tenuta.

I pezzi di assemblamento e giunzione devono avere le stesse caratteristiche.

Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile: di regola devono essere interrate, salvo che per le ispezioni.

Le vasche delle due reti non possono essere di regola ubicate in ambienti confinanti.

Art. 108 - Norme particolari per fabbricati accessori.

Il Permesso di costruire autorimesse private, padiglioni e arredi fissi da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concesso se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme con il fabbricato principale.

Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite da Piano delle Regole per l'ambito in cui ricadono.

Art. 109 - Cassette per corrispondenza.

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Art. 110 - Armadietti contatori.

L'installazione di armadietti esterni all'edificio sia in posizione autonoma, sia sulle pareti dei fabbricati, sia nelle recinzioni debbono essere preventivamente oggetto di autorizzazione.

In particolare gli armadietti che necessitano di essere collocati verso strade e marciapiedi lungo la recinzione con aperture verso l'esterno dovranno comunque essere posizionati in modo da non ostacolare il traffico veicolare sulle strade, o pedonale sui marciapiedi.

Gli sportelli dei contatori del metano dovranno avere la superficie realizzata con rete metallica.

Tutti gli sportelli e le finiture degli armadietti dovranno essere tinteggiati con il medesimo colore delle facciate dell'edificio.

I manufatti esistenti all'atto dell'approvazione del presente Regolamento dovranno essere uniformati alle prescrizioni di cui ai precedenti commi.

Art. 111 - Requisiti di fruibilità degli edifici in ordine al superamento delle barriere architettoniche.

Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale (tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, economico, sanitario e comunque edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale) e le strutture esterne connesse agli stessi (percorsi pedonali, parcheggi, ecc.), devono essere costruiti applicando le norme di cui al D.P.R. n° 503/1996 e alla Legge Regionale 20/02/1989 n° 6. Le norme di cui al D.P.R. n° 384/1978 e alla Legge Regionale 20/02/1989 n° 6 e successive integrazioni e modificazioni riguardano anche gli edifici pubblici esistenti e le strutture esterne connesse agli stessi nel caso in

cui questi siano sottoposti a ristrutturazione.

Agli edifici pubblici già esistenti, anche se non soggetti a ristrutturazione, devono essere apportate le possibili idonee varianti.

Per tutti gli edifici privati di nuova costruzione e/o sottoposti a ristrutturazione edilizia a destinazione residenziale e non, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata od agevolata, si applicano le norme della Legge 09/01/1989 n° 13, modificata con Legge n° 62 del 27/02/1989, del D.M. 14/06/1989 n° 236, nonché della Legge Regionale 20/02/1989 n° 6 e successive integrazioni o modificazioni.

Tali norme si applicano anche agli spazi esterni e alle parti comuni di pertinenza degli edifici sopra menzionati, nonché agli edifici privati aperti al pubblico.

In caso di variazioni di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici, senza opere edili o con opere non comprese nella categoria di cui all'art. 27 lettera d) della Legge Regionale 12/05, finalizzate ad utilizzo collettivo o aperto al pubblico (uffici, studi professionali, ivi compresi ambulatori medici, negozi, esposizioni, esercizi di somministrazione, banche, uffici commerciali, agenzie e similari) si applicano le norme previste dall'art. 5 punto 5.5 del D.M. n° 236/1989 e successive modificazioni e integrazioni per gli edifici non residenziali aperti al pubblico. Sono fatte salve le possibilità di deroga previste dall'art. 7 del medesimo decreto.

Art. 112 - Serre stagionali a tunnel.

E' consentita la realizzazione di serre stagionali a tunnel anche nelle zone residenziali oltre che in zona agricola, al fine di consentire la protezione degli orti urbani.

Le dimensioni in piante di tali serre non potranno essere superiori a m 2.50 x 5.00 e l'altezza non potrà essere superiore a m 1.50.

L'installazione delle serre dovrà essere autorizzata previo deposito di opportuna cauzione della quale il Comune potrà disporre per l'eventuale rimozione forzata delle serre trascorso un periodo non inferiore a trenta giorni dalla messa in mora degli interessati dopo la scadenza del periodo previsto nella Autorizzazione temporanea.

Art. 113 - Pergolati e gazebo.

E' ammessa la realizzazione di pergolati posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà e non potranno essere coperte né chiuse lateralmente con strutture fisse.

I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza.

Art. 114 - Allacciamento alle reti - Locali immondizie.

Ogni edificio deve dotarsi di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi in oggetto e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori).

Ogni edificio con più di 4 unità immobiliari, di nuova costruzione o oggetto di un intervento di ristrutturazione

globale, deve dotarsi di un locale in cui depositare i contenitori diversificati per la raccolta differenziata delle immondizie. Tali locali dovranno avere le dimensioni minime di mq 12, ai quali vanno aggiunti altri mq 0,5 per ogni unità immobiliare in più, oltre alle prime 10. Tali manufatti, i cui accessi dovranno avere ampiezza adatta all'agevole passaggio dei bidoni, dovranno essere rivestiti di materiale impermeabile facilmente e perfettamente pulibile.

I manufatti di cui sopra sono considerati come volumi tecnici non computabili in termini urbanistici e devono inserirsi armonicamente nel contesto.

Tali locali potranno essere realizzati anche in deroga alle disposizioni sulle distanze dai confini e dalle strade.

E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti

Art. 115 - Lotti di terreno ineditati direttamente utilizzati per attività produttive o deposito.

Nelle zone residenziali sono vietati i depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalla strade o da spazi pubblici, salvo deroga nelle zone residenziali per i lotti attualmente occupati da impianti produttivi.

L'uso del terreno per attività di deposito, purché compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e la salvaguardia ambientale, può avvenire solo a condizione che l'area sia recintata, eventualmente anche in muratura, e che siano realizzate quinte murarie o siepi atte ad evitare che l'area, vista dall'esterno, assuma un aspetto degradato o disordinato.

I proprietari sono obbligati a mantenere le loro aree non coperte da edifici perfettamente pulite e in condizioni igieniche decorose.

Art. 116 - Autorimesse o posti auto privati.

Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia, e in particolare del D.M. 1 febbraio 1986. Le griglie di aerazione dei corselli e degli spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture delle abitazioni almeno m 3,00.

Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq 14, esclusi gli spazi di manovra.

Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20% né immissione diretta sulla carreggiata in strade ad alto traffico veicolare. In caso di dimostrata impossibilità

La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, o pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.

Art. 117 - Autorimesse pubbliche o di uso pubblico.

Le autorimesse pubbliche o di uso pubblico devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme igieniche, di sicurezza e di prevenzione incendi dettate dalle vigenti leggi, decreti e regolamenti

CAPITOLO II - REQUISITI DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALLO SPAZIO URBANO

Art. 118 - Decoro delle costruzioni.

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico-ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio, precise indicazioni sui materiali e i colori da impiegarsi.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Art. 119 - Allineamenti.

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dagli strumenti urbanistici, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento

amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti, o di rettificare allineamenti tortuosi

Per comprovati motivi estetici o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Art. 120 - Spazi conseguenti ad arretramenti.

Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Art. 121 - Superficie drenante - Sistemazioni esterne ai fabbricati.

Gli spazi esterni alle costruzioni dovranno essere sistemati in modo da garantire il mantenimento effettivo delle superficie scoperte e drenanti in misura non inferiore al 30% per le destinazioni residenziali, e del 15% per le destinazioni produttive.

Tali superficie non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e/o seminterrati a qualsiasi uso adibiti

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Art. 122 - Elementi aggettanti.

Negli spazi liberi tra un fabbricato e i confini con altre proprietà, possono essere realizzate strutture aggettanti (balconi, pensiline, ecc.) per una profondità che non superi la distanza di 3 ml. tra il limite dell'aggetto ed il confine di proprietà opposto.

Le strutture aggettanti che siano collegate tra loro da piano a piano costituiscono fronte del fabbricato, agli effetti delle distanze.

Nessun oggetto superiore m 0.40 può essere ammesso sotto la quota di m 4.00 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per la parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati o protetti. Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m 4.00 dal marciapiede rialzato, e tali parti aggettanti non devono sporgere su suolo pubblico oltre m 1.20, o comunque superare la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di m 4.50.

Art. 123 - Disciplina del colore.

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio

La tinteggiatura dei fabbricati dovrà essere richiesta separatamente; l'autorizzazione verrà rilasciata previo parere della Commissione Edilizia.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Art. 124 - Disciplina del verde su aree private.

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

- a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
- b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
- c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

CAPITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI

Art. 125 - Requisiti delle costruzioni e degli alloggi.

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle Norme del Regolamento Locale di Igiene che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante del presente Regolamento. Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente Regolamento e di quelle del Regolamento Locale di Igiene, con riferimento agli indici di superficie e altezze, ai rapporti aeroilluminanti, all'aerazione e alla ventilazione degli ambienti, agli impianti e a quanto altro in esso previsto.

Le norme del presente regolamento e quelle del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene non derogano le vigenti normative nazionali e regionali, e sono comunque valide se e in quanto compatibili con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in tema di risparmio energetico, qualità dei materiali, norme tecniche per le costruzioni, ecc..

Art. 126 - Dichiarazione di alloggio inabitabile.

Il Responsabile del Servizio, sentito il parere o su richiesta dell'A.S.L. può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi di igiene.

Tra i motivi che determinano la situazione di inabilità si segnalano:

- condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (soffitta, seminterrato, rustico, box);
- insufficienti requisiti di superficie e di altezza;
- mancanza di aeroilluminazione;
- mancata disponibilità di servizi igienici e di acqua potabile.
- mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
- requisiti di superficie e di altezza inferiori al 90% di quelli previsti dal Regolamento Locale d'Igiene;
- la presenza di requisiti di aeroilluminazione inferiori del 70% di quelli previsti dal Regolamento Locale d'Igiene;
- la mancata disponibilità di servizio cucina.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo ristrutturazione e rilascio di nuovo Certificato di agibilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

Art. 127 - Dichiarazione di alloggio antigienico.

L'alloggio è da ritenersi antigienico quando presenta uno o più dei seguenti requisiti:

- sovraffollamento dei locali;

- mancanza di servizi igienici propri e incorporati all'alloggio;
- tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità non eliminabili con normali interventi di manutenzione;
- inadeguati dispositivi per il riscaldamento;
- locali di abitazione che presentino requisiti di aeroilluminazione naturale inferiore al 30% del valore stabilito dal Regolamento Locale di Igiene;
- locali di abitazione che presentino indice di superficie e di altezza compresi tra il 90% e il 100% di quelli previsti dal Regolamento Locale d'Igiene.

Un alloggio dichiarato antiigienico, una volta libero, non può essere rioccupato se non dopo che il competente Servizio dell'A.S.L. abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di antigienicità

Art. 128 - Sottotetti abitabili e praticabili.

Per sottotetto si definisce lo spazio sottostante l'intradosso della copertura dell'edificio e sovrastante l'ultimo piano dell'edificio stesso.

Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi non devono determinare alterazione della morfologia urbana; a tal fine devono essere individuati gli elementi progettuali più idonei atti ad assicurare, in armonia con il contesto edificato, il rispetto del decoro e dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento.

I sottotetti abitabili in base alla L.R. n. 12/2005 e s.m.i. possono essere collegati anche all'interno delle abitazioni sottostanti. I sottotetti non abitabili possono essere collegati direttamente all'interno dell'abitazione sottostante quando hanno i seguenti requisiti:

- altezza media interna maggiore o pari a m 1,80;
- idoneo rapporto di aeroilluminazione naturale, ottenibile anche mediante aperture in falda;
- finiture di tipo civile (pavimenti, intonaci, impianti);
- isolamento termico rispondente alle norme in vigore.

I sottotetti che vengano utilizzati come spazi principali o accessori o di servizio di abitazione, concorrono a costituire volume e superficie lorda di pavimento, da calcolarsi secondo i criteri contenuti nella strumentazione urbanistica vigente, quando abbiano altezza media interna superiore a m 1,80.

Art. 129 - Sottotetti non praticabili e non abitabili.

I sottotetti che non hanno i requisiti di cui all'articolo precedente possono avere esclusivamente la funzione di intercapedine tra copertura e ultimo solaio abitabile. L'accesso agli stessi è consentito tramite scala fissa.

Art. 130 - Abbaini, lucernari ed aperture in falda.

Lucernari, abbaioni ed aperture in falda devono essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio e, di norma, non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda, salvo comprovate esigenze funzionali o compositive da dimostrare con idonea relazione tecnica.

Il volume degli abbaini di nuova formazione non viene incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui all' art. 63 della L.R. 12/05, qualora non vengano modificate le quote d'imposta della gronda, di colmo e le linee di pendenza della falda del tetto.

Art. 131 - Seminterrati e sotterranei.

Per seminterrato si intende quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiedi che costeggia il fabbricato; per interrato quel locale che si trova completamente sotto il piano dello stesso marciapiede.

I locali seminterrati ed interrati non possono essere destinati ed utilizzati come spazi principali dell'abitazione. Possono essere utilizzati ad uso diverso dall'abitazione a condizione che siano rispettate le prescrizioni vigenti al riguardo in tema di igiene e sicurezza, fatte salve eventuali norme urbanistiche più restrittive, e comunque sono vietate le attività artigianali insalubri e quelle che non rispettano i requisiti di cui al D.Lgs. 81/2008

In tali locali deve essere garantita una corretta aerazione, anche artificiale, e le aperture devono essere disposte in modo da limitare i fattori esterni di inquinamento derivanti dal traffico stradale. In particolare per l'aerazione primaria dei locali seminterrati si deve adottare una ventilazione orizzontale differenziata secondo kapen, e si devono utilizzare finestre autoventilanti ad anta/ribalta, o griglie e bocchette regolabili inserite nel serramento. Le aperture devono essere correttamente localizzate rispetto ai fattori esterni di inquinamento (strade ad alto traffico, ecc.), e possibilmente su pareti contrapposte, con un rapporto di aerazione non inferiore a 1/12 della superficie di pavimento. Per i locali interrati si deve adottare un sistema di ventilazione meccanica controllata (condizionamento, impianti aeraulici conformi alle norme UNI 10339 e s.m.i..

Art. 132 - Cortili.

Si definisce cortile l'area scoperta compresa fra corpi di fabbrica e/o aree verdi e/o tra spazi pubblici, destinata al passaggio delle persone, a dar luce ed aria agli ambienti interni dei fabbricati. I cortili devono aver, di norma, almeno un accesso verso uno spazio pubblico, transitabile dagli automezzi: ove tali accessi per automezzi debbano superare dislivelli, avranno pavimenti con superficie antisdrucciolevole, pendenza e raggi di curvatura tali da permettere un'agevole percorribilità, una piattaforma piana di lunghezza minima di m 4.00 all'ingresso.

Art. 133 - Cavedi.

Si definisce cavedio l'area scoperta interamente delimitata da fabbricati. In caso di interventi su edifici esistenti costruiti anteriormente al 1942 o nei casi di ristrutturazione di sottotetti è ammessa, esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di latrine, gabinetti da bagno, corridoi da disimpegno, la costruzione o creazione di cortiletti interni, detti pozzi luce o cavedi o chiostrine.

In rapporto alla loro altezza questi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a m 8.00: lato minimo m 2.50, superficie minima mq 6.00;

- altezza fino a m 12.00; lato minimo m 3.00, superficie minima mq 12.00.

La superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni di elementi orizzontali.

L'altezza dei cavedi, pozzi luce e chiostrine si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

I cavedi devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno della costruzione o con altri spazi aperti regolarmente a mezzo di corridoio o di passaggi rettilinei a livello del pavimento, mantenuti sempre liberi, di sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m 1.00 di larghezza e m 2.40 di altezza.

Art. 134 – Locali prospettanti su portici e gallerie.

Le gallerie ed i portici sono da considerarsi spazi liberi esterni agli effetti delle caratteristiche di aeroilluminazione dei locali che prospettano al loro interno.

All'interno delle gallerie non possono prospettare locali destinati alla residenza salvo che:

- a) le finestre prospettino su uno spazio libero antistante;
- b) nella copertura della galleria sia realizzata una superficie vetrata pari a 1/6 della superficie di pavimento della galleria stessa;
- c) la ventilazione sia garantita da aperture libere permanenti pari a 1/12 della superficie di pavimento della galleria.

Per le destinazioni diverse da quelle residenziali, il Responsabile del Servizio, sentita l'A.S.L., in sede di Permesso di Costruire può imporre particolari prescrizioni atte a garantire adeguate condizioni igieniche e di aerazione.

CAPITOLO IV - REQUISITI DEGLI EDIFICI FINALIZZATI AL RISPARMIO ENERGETICO ED ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI E CLIMALTERANTI

Art. 135 - Finalità e premesse.

1. La normativa contenuta nel presente Capo ha l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti, nel rispetto dell'ambiente, e di incentivare l'uso di fonti energetiche alternative.

Art. 136 - Ambito di applicazione.

Ove non diversamente specificato, le prescrizioni in materia di efficienza e risparmio energetico, uso razionale dell'energia e produzione energetica da fonti rinnovabili, contenuti nel presente Capo, si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, modifica degli edifici e degli impianti secondo quanto indicato dal D.Lgs. n°192 e s.m.i. e dalla D.G.R. n°VIII/8745 del 22.12.2008 e s.m.i.,

(indicate di seguito come “Norme Legislative vigenti), con le esclusioni da queste previste.

L'adozione di criteri e sistemi di efficienza energetica di cui al presente titolo, deve garantire comunque il rispetto delle altre norme sulle distanze tra gli edifici, le altezze minime interne e l'igiene e la salubrità degli ambienti.

Art. 137 - Certificazione energetica e targa energetica degli edifici.

Gli obblighi di certificazione energetica degli edifici, le modalità di produzione, presentazione e rilascio dell'attestato di certificazione energetica, la classificazione energetica degli edifici, le modalità di rilascio della targa energetica, sono quelli definiti dalle Norme Legislative vigenti.

Art. 138 - Contenimento del fabbisogno termico del sistema edificio-impianto.

Ai fini del contenimento del fabbisogno termico degli edifici e in generale del risparmio energetico, gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati sulla base dei criteri e delle verifiche di efficienza energetica definite dalle Norme Legislative vigenti e dalle norme integrative del presente regolamento.

Gli interventi edilizi relativi a casi particolari, non rientranti nella procedura generale di calcolo e certificazione in vigore, possono essere progettati secondo altri metodi, definiti da organismi nazionali, istituti di ricerca o enti universitari, in accordo con quanto definito dal D.lgs. n°192/2005 e s.m.i, e specificatamente approvati allo scopo dall'Organismo Regionale di Accreditamento.

Art. 139 - Isolamento termico ed acustico dell'involucro e delle strutture edilizie.

Devono essere rispettati i valori limite previsti dalle Norme Legislative vigenti riguardo al fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio; al rendimento stagionale dell'impianto termico; all'isolamento termico ed acustico e alla verifica delle trasmittanze dell'involucro e delle strutture divisorie perimetrali e non.

In caso di intervento di manutenzione straordinaria con rifacimento della copertura di edifici esistenti, i valori massimi di trasmittanza delle parti coinvolte nell'intervento devono in ogni caso rispettare i limiti definiti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m²K) e devono garantire il rispetto dei requisiti sull'inerzia termica definiti dalle Norme Legislative vigenti.

Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile, essa deve essere di tipo ventilato o equivalente, e deve garantire i valori di trasmittanza e di inerzia termica di cui al precedente comma.

Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, le prescrizioni di cui al presente articolo si applicano all'intero edificio. In caso di interventi relativi a ristrutturazioni parziali ed ampliamenti volumetrici le suddette prescrizioni si applicano alle sole parti oggetto dell'intervento.

Gli edifici di nuova costruzione a bassissimo consumo energetico (Classe A) devono essere comunque dotati di idonei sistemi atti a garantire il ricambio e la qualità dell'aria negli ambienti interni (ventilazione meccanica

controllata, con filtri e sistemi di recupero di calore dall'aria espulsa).

Gli incrementi di spessore delle murature perimetrali e orizzontali, finalizzati a garantire i requisiti specificati di isolamento termico o acustico, devono essere considerati secondo quanto previsto dalla legge regionale n°26/1995, come integrata dalla Legge Regionale n° 33/2007, e quindi nella determinazione dei volumi, della superficie lorda di pavimento e dei rapporti di copertura, tutte le opere murarie perimetrali, portanti e non, i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi o di copertura che presentino spessore complessivo superiore a cm. 30, verranno considerate di spessore convenzionale pari a cm 30, aumentato della differenza tra lo spessore effettivo e i cm 55 per i tamponamenti e il solaio di copertura e della differenza tra lo spessore effettivo e i cm 45 per i solai intermedi, se tale differenza è positiva.

Tutte le opere murarie perimetrali, portanti e non, ed i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento, dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia.

E' fatto salvo il rispetto delle distanze minime tra edifici, per la verifica delle quali si dovrà sempre fare riferimento allo spessore reale delle pareti.

Art. 140 - Aerazione degli ambienti.

Al fine di ridurre l'inquinamento indoor, negli ambienti adibiti ad abitazione o comunque alla permanenza non occasionale di persone deve essere garantita una corretta aerazione, e un idoneo ricambio dell'aria interna, con particolare attenzione per i locali cucina, bagni, ecc..

In particolare per l'aerazione primaria dei locali si deve adottare una ventilazione orizzontale differenziata secondo kapen, e si devono utilizzare finestre autoventilanti ad anta/ribalta (particolarmente per cucine e bagni), o griglie e bocchette regolabili inserite nel serramento. Le aperture devono essere correttamente localizzate rispetto ai fattori esterni di inquinamento (strade ad alto traffico, ecc.), e possibilmente su pareti contrapposte.

Art. 141 - Orientamento dell'edificio e controllo degli apporti solari.

La collocazione ed l'orientamento degli edifici all'interno del lotto devono tendere a migliorare il microclima interno, utilizzando al meglio l'apporto energetico del sole nel periodo invernale e limitando gli effetti del soleggiamento nel periodo estivo.

In assenza di documentati impedimenti tecnici e funzionali o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica, gli edifici di nuova costruzione saranno progettati con i seguenti criteri :

- l'asse longitudinale principale deve essere posizionato approssimativamente lungo la direttrice est-ovest;
- gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa saranno disposti a sud-est, sud e sud-ovest;

- gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) saranno, preferibilmente, disposti lungo il lato nord con funzione di intercapedine tra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati ;
- le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto saranno tali da garantire sulle facciate, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile;
- le aperture aero illuminanti massime saranno collocate da sud-est a sudovest, e saranno provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo.

Le disposizioni del presente articolo hanno valore di indirizzo comunale.

Art. 142 - Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi.

Sia nelle nuove costruzioni che nel recupero degli edifici esistenti, i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (serre bioclimatiche non abitabili, muri di accumulo, muri di Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti, ecc.) sono considerati volumi tecnici e non sono computati ai fini volumetrici a condizione che non possano comportare la permanenza di persone, e quindi abbiano le dimensioni minime funzionali al solo contenimento del fabbisogno energetico, e siano accessibili solo per la manutenzione.

Per le coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica, architettonica e di resistenza delle strutture, è consentita la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati), progettati e realizzati in accordo con le norme UNI e accessibili per le manutenzioni, in grado di ridurre gli effetti dovuti all'insolazione estiva sulle superficie orizzontali.

Se, per la realizzazione di tetti verdi, lo spessore della copertura eccede i cm. 30, tale spessore verrà convenzionalmente considerato pari a cm. 30 o, se superiore a cm. 55, pari allo spessore effettivo ridotto di cm. 25.

Art. 143 - Inerzia termica dell'involucro edilizio.

L'inerzia termica dell'edificio nel suo complesso, la ventilazione delle coperture e delle facciate, il corretto uso dei materiali di isolamento, l'attenuazione dell'irraggiamento solare diretto, la corretta esposizione degli ambienti devono essere valutati in sede di progetto al fine di favorire il controllo del surriscaldamento estivo.

Art. 144 - Schermatura e protezione dall'irraggiamento solare.

Nei casi previsti dalla legislazione vigente, e salvo il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dai Regolamenti vigenti, le superficie vetrate esterne devono essere provviste di opportuni elementi di schermatura esterni, tali da garantire un efficace controllo della radiazione solare e riducendone l'ingresso in estate, ma non in inverno.

La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta con l'impiego di mensole o aggetti frangisole, di vegetazione a foglie caduche, integrata da sistemi artificiali, di logge con idonei orientamento e

dimensioni, con l'adozione di idonei materiali e tecnologie passive

Le misure di progetto previste devono essere accuratamente descritte dal progettista nella relazione tecnica, che deve anche indicare i risultati attesi ed, in particolare, le temperature superficiali delle pareti attese nei locali interni, durante il periodo estivo.

Nei locali di abitazione in cui è prevista la presenza non occasionale di persone, deve essere comunque garantita la visione dell'esterno e un fattore medio di luce diurna, definito come rapporto percentuale, fra l'illuminamento medio dello spazio chiuso e l'illuminamento esterno ricevuto, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo, dall'intera volta celeste su una superficie orizzontale esposta all'aperto, senza irraggiamento diretto del sole, calcolato secondo la norma UNI 10840/2007, non inferiore a 0,018.

Art. 145 - Materiali ecosostenibili.

Ai fini della sostenibilità ambientale e della qualità edilizia, è raccomandato l'uso di materiali e finiture naturali o riciclabili che comportino un limitato consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Art. 146 - Isolamento acustico.

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio si raccomanda l'adozione di misure migliorative che, garantiscano un isolamento acustico pari a quello previsto dal D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i.

Art. 147 - Adozione di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia, per gli edifici di nuova costruzione, per quelli oggetto di demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale ed in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio prevedere l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

Art. 148 - Regolazione locale della temperatura nell'ambiente.

Nel caso di nuova installazione degli impianti, di ristrutturazione integrale degli impianti termici esistenti e per gli interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento che prevedano la sostituzione dei terminali scaldanti o il rifacimento della rete di distribuzione, è obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli terminali di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura nei singoli ambienti o nelle singole zone aventi caratteristiche di esposizione uniformi, evitando il surriscaldamento.

Art. 149 - Contabilizzazione e gestione energetica individuale.

Nel caso di nuova installazione o nel caso di ristrutturazione integrale degli impianti termici esistenti, con produzione centralizzata del calore o del raffrescamento, gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale che consentano la regolazione e la gestione autonoma ed indipendente, oltre che la contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

Art. 150 - Efficienza energetica degli impianti elettrici e di illuminazione, riduzione dell'inquinamento luminoso.

Negli edifici pubblici, d'uso pubblico o destinati al terziario, in caso di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio o di rifacimento degli impianti elettrici, è obbligatorio l'installazione di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia per l'illuminazione, quali interruttori a tempo, sensori di presenza o sensori di illuminazione naturale, ecc.

Negli edifici con destinazione anche parzialmente residenziale è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari o a tempo nelle parti comuni.

Le condizioni di illuminamento artificiale negli spazi adibiti ad attività principale, secondaria (attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione dell'attività prevista, con riferimento alla normativa generale (norme UNI,CEI,EN).

Gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, parchi, strade, piazze, ecc. sono soggetti alle norme della L.R. n°17/2000 e s.m.i. e alle norme del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (P.R.I.C.).

Nelle aree comuni esterne (private, condominiali o d'uso pubblico) relative ad interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, è obbligatorio che i corpi illuminanti siano di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili e pedonali, e forniscano sempre un flusso luminoso orientato verso il basso, in modo da ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

CAPITOLO V - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Art. 151 - Utilizzo di energie rinnovabili.

Per tutte le categorie di edifici, di proprietà pubblica o privata, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, nella misura prevista dalla legislazione vigente in materia.

L'Amministrazione Comunale prevede incentivi per favorire l'utilizzo di energie rinnovabili in misura superiore a quella stabilita dalla legislazione vigente. L'installazione di impianti fotovoltaici, di impianti solare termico, di sistemi di riscaldamento a biomassa legnosa è assoggettata a semplice comunicazione al Comune, esente da qualunque tributo o diritto di segreteria.

Art. 152 - Impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici.

Gli impianti solari termici o fotovoltaici devono rispettare le seguenti indicazioni:

- a) i collettori solari devono essere installati su tetti piani o su falde o facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, est, ovest, ed essere integrati con l'architettura dell'edificio; i collettori disposti su falde inclinate e quelli installati su facciate, balaustre o parapetti di edifici devono complanarsi alla superficie di appoggio;
- b) nel caso di coperture piane, i pannelli e i loro serbatoi possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file;
- c) i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici.

Sono ammesse motivate richieste di deroga, che devono approvate dall'Amministrazione comunale.

Art. 153 - Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili, sulle facciate prospettanti la pubblica via, o comunque visibili da essa.

Tali impianti possono essere installati sulle pareti non visibili da spazi pubblici, su balconi o terrazze di copertura a condizione che non risultino visibili dagli spazi pubblici.

CAPITOLO VI - SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Art. 154 - Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile e recupero e riutilizzo delle acque piovane.

Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale negli edifici oggetto di riqualificazione impiantistica, è obbligatorio prevedere l'installazione di contatori volumetrici individuali dell'acqua potabile (uno per ogni unità immobiliare), così da garantire che i costi di approvvigionamento dell'acqua siano ripartiti in base ai consumi reali sostenuti da ciascuna unità immobiliare.

Salve necessità specifiche di attività produttive, in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, quando la superficie destinata a verde pertinenziale o a cortile è superiore a mq. 200, è obbligatorio il recupero e l'utilizzo di acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde e la pulizia dei cortili e dei passaggi. L'impianto idraulico di recupero non deve essere in alcun modo all'impianto per acqua potabile, deve prevedere l'installazione di una vasca di raccolta delle acque meteoriche, della capacità di almeno 35 litri per mq. di superficie coperta, mantenuta al fresco e al buio, in ambiente pulito e a perfetta tenuta, dotata di filtro per l'acqua in ingresso e di sfioratore sifonato collegato alla fognatura per l'eventuale acqua in eccesso.

L'impianto deve prevedere un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria, e le sue bocchette devono essere dotate della dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente, così da

poter essere facilmente individuate dall'utenza.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio e negli interventi di ristrutturazione degli impianti idrici ed igienici, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua nelle cassette di cacciata.

Il dispositivo, comandabile manualmente, deve consentire la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua, dei quali uno compreso tra 7 e 12 litri e l'altro tra 5 e 7 litri.

Art. 155 - Riduzione degli effetti del gas radon.

Dalla rilevazione regionale delle emissioni di gas Radon, risulta che il Comune rientra nella fascia di rischio basso, e tuttavia è necessario che nelle costruzioni si adottino tutte le precauzioni atte a ridurre comunque tale rischio. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio deve essere garantita una adeguata ventilazione su ogni lato del fabbricato. Nei locali interrati, seminterrati o al piano terra, si devono adottare accorgimenti (vespai areati con bocchette di aerazione a tetto per ottenere l'effetto camino, aerazione permanente naturale dei locali, pellicole impermeabili al gas, sigillatura delle forometrie, aerazione delle scale di collegamento tra i piani interrati o seminterrati e i piani superiori, ecc.) per impedire l'eventuale passaggio del gas negli ambienti soprastanti, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee ed individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'ente preposto.

Art. 156 – Fonti di emissione di contaminanti chimici (VOC).

Le apparecchiature che possono essere fonti di emissione di contaminanti chimici (stampanti, fotocopiatrici, fax, ecc.) devono essere isolati in locali aerati nei quali non vi sia la presenza permanente di persone.

Art. 157 – Manutenzione periodica degli impianti.

I sistemi di ventilazione e tutti gli impianti in genere dovranno essere mantenuti costantemente in piena efficienza e sottoposti a manutenzione periodica con le scadenze previste dal libretto di manutenzione o comunque ogni volta che se ne presenti la necessità o si rilevi una diminuzione della loro efficienza.

Art. 158 – Inquinamento elettromagnetico.

Gli impianti fissi per telecomunicazioni, per radiotelevisione e assimilabili, e i loro accessori, sono soggetti a titolo abilitativo nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti. Gli impianti per la telefonia cellulare con frequenze comprese tra 100 e 300 KHz , se ammessi dallo strumento urbanistico, dovranno comunque essere ubicati il più lontano possibile dagli obiettivi sensibili (scuole, asili, oratori, luoghi di riunione, ecc.).

Ai fini della riduzione del livello dei campi elettromagnetici a frequenza 50 Hz , in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, è raccomandato l'uso di impianti di distribuzione a stella associati a disgiuntori e di cavi schermati o impianti a bassa tensione, e di

prevedere il decentramento di contatori e l'allontanamento delle dorsali dei conduttori dai posti letto.

CAPITOLO VII - PREVENZIONE DEGLI INCIDENTI DOMESTICI

Art. 159 – Norme di progettazione per la prevenzione degli incidenti domestici.

Al fine di prevenire gli incidenti domestici, già nella fase di progettazione e nella successiva fase di realizzazione dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- in tutti i locali e vani secondari di accesso ai locali (ingressi, disimpegni, corridoi, scale, ecc.) deve essere prevista adeguata illuminazione con innesco automatico o con facilità ed immediatezza di accesso all'interruttore;
- nei bagni in prossimità della vasca, del vano doccia e dei wc, quando possibile dovranno essere previsti adeguati maniglioni di appoggio;
- i pavimenti delle cucine e dei bagni andranno realizzati con materiale antisdrucciolevole
- in presenza di gradini e piani sfalsati di qualsiasi natura, che in via generale dovranno essere accuratamente evitati, si dovrà introdurre opportuni sistemi atti ad evitare cadute;
- i parapetti di balconi e scale dovranno rispettare le caratteristiche e le altezze minime del regolamento locale di igiene ed inoltre dovranno essere progettate ed eseguite in maniera da impedire il facile arrampicamento.
- le aperture di porte ed il loro senso di apertura dovranno essere attentamente valutate in sede di progetto dell'edificio con particolare riferimento agli spazi antistanti e retrostanti, che non dovranno comportare pericoli per le persone in sosta durante la manovra di apertura;
- i percorsi pedonali esterni ed in generale gli spazi esterni non dovranno presentare elementi di inciampo;
- le inferriate, i cancelli ed in generale le recinzioni dovranno essere dotate di idonei ancoraggi, e dovrà essere prevista l'adeguata manutenzione di tutti gli automatismi installati;
- le superficie vetrate trasparenti o traslucide dovranno essere eseguite con materiali idonei e sicuri, in grado di mantenere uniti i frammenti di vetro in caso di rottura (anche con l'utilizzo di pellicole di sicurezza).

TITOLO VII - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

CAPITOLO I – L'INTERVENTO

Art. 160 - Inizio dei lavori.

L'inizio dei lavori potrà avvenire:

- per gli interventi subordinati a D.I.A., trascorsi i 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A.; dell'effettivo inizio dei lavori deve comunque essere data tempestiva comunicazione al Comune;
- per gli interventi soggetti a Permesso di Costruire, ad avvenuto rilascio del relativo atto concessorio, previa comunicazione scritta al Comune, sempre che sia stato effettuato il deposito dei documenti a completamento della pratica edilizia richiesti in sede di rilascio del provvedimento assentivo.

L'inizio dei lavori deve avvenire entro la scadenza prevista dal titolo abilitativo.

L'inizio dei lavori deve essere, a cura dell'interessato, comunicato per scritto al Comune indicando il nome del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile di cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza. Eventuali cambiamenti devono essere tempestivamente segnalati.

I lavori possono essere iniziati anche prima del rilascio del titolo abilitativo, quando si tratti di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza e di tutela della pubblica incolumità;

In tal caso deve comunque esserne fatta immediata denuncia, e il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle disposizioni che verranno in seguito impartite dall'Amministrazione, tanto per le opere già eseguite, quanto per quelle ancora da eseguire.

Art. 161 - Mancanza del Direttore dei lavori.

Qualora il Direttore dei lavori venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del provvedimento abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne immediata comunicazione al Comune. I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso gli Uffici comunali della nomina di un nuovo Direttore dei lavori, corredata dall'accettazione del professionista.

Art. 162 - Ispezione alle costruzioni.

L'Amministrazione può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto approvato.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori devono esibire, a richiesta, i tipi del progetto stesso, fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure.

Art. 163 - I provvedimenti per opere eseguite in difformità.

Qualora i competenti Uffici comunali accertino opere eseguite in difformità da quelle assentite dal permesso di costruire, o dalla denuncia d'Inizio di Attività, il Dirigente emana i provvedimenti previsti dalla legge vigente.

Art. 164 - I provvedimenti di sospensione dei lavori e i provvedimenti sanzionatori.

La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive (anche in materia delegata dalla Regione) nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dal Responsabile del procedimento, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di

provvedimento.

In caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata, con provvedimento motivato, la sospensione dei lavori.

Art. 165 - Interruzione dei lavori.

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.

In caso di inosservanza, l'Amministrazione emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle misure necessarie e, in caso di inadempienza, provvederà d'ufficio, a spese degli interessati.

Art. 166 - Ultimazione dei lavori.

Il termine dei lavori devono avvenire entro le scadenze previste dal titolo abilitativo.

Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità, ivi comprese le sistemazioni esterne. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, deve essere presentata dichiarazione del direttore dei lavori che asseveri che le opere realizzate non pregiudicano la sicurezza e garantiscono l'idoneità statica dell'edificio.

Nel caso l'Ufficio Tecnico, a seguito di comunicazione di fine lavori, verifichi che l'intervento non è ultimato, lo stesso ne dà comunicazione al Responsabile del procedimento, il quale sospende il rilascio dell'agibilità sino ad intervenuta ultimazione dei lavori, o, nel caso in cui i titoli abilitativi siano scaduti fino all'ottenimento di nuovi titoli abilitativi per i restanti lavori.

CAPITOLO II - NORME GENERALI PER I CANTIERI

Art. 167 - Sicurezza nei cantieri.

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro intervento edilizio, devono essere sempre adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità dei lavoratori e di tutti i cittadini, nonché la tutela dell'ambiente.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, si fa riferimento alla legislazione vigente in materia, e quindi al Decreto Legislativo 9 aprile 2008 , n. 81, ribadendo in particolare gli obblighi e le responsabilità in capo al Committente, al Responsabile dei Lavori, al Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione, al Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, all'Assuntore dei lavori, ai lavoratori e ai lavoratori autonomi occupati nel cantiere.

Art. 168 - Disciplina del cantiere.

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere.

Il cantiere deve essere recintato e mantenuto libero da materiali o ristagni inutili, nonché da rifiuti di ogni genere, dei quali è comunque vietato l'incenerimento.

In ogni caso deve essere salvaguardata l'incolumità e la salute pubblica, secondo le prescrizioni contenute nel Regolamento d'Igiene.

Il cantiere deve essere organizzato con il rispetto delle:

- norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, di sicurezza nell'uso di energia elettrica e di combustibili e macchinari, di protezione dai rischi di seppellimento, di caduta dall'alto, polveri, rumore, e da ogni altro rischio, sia per gli addetti ai lavori sia per le persone estranee agli stessi;
- norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- norme sulla responsabilità relativa a danni e molestie a persone e cose pubbliche e private;
- disposizioni che regolano i rapporti di lavoro;
- norme di regolamento d'igiene;
- norme relative alla dotazione minima di servizi in uso alle maestranze, inizio e termine dell'orario di cantiere.

Devono essere posti in atto tutti i presidi e le protezioni atte ad impedire il rischio di caduta dall'alto da parte degli addetti o di estranei al cantiere, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire tale rischio. Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno m 2.00, sicure e decorose, e devono impedire fisicamente l'accesso al cantiere da parte di persone estranee ai lavori.

Gli spigoli sporgenti di recinzioni o altre strutture di cantiere devono essere segnalati con colorazione a strisce, dispositivi rifrangenti, luci rosse d'ingombro accese durante l'orario della pubblica illuminazione stradale.

In cantiere deve essere affissa, in posizione visibile dallo spazio pubblico, una tabella con l'indicazione degli estremi del Permesso di Costruire, del nome del progettista, del costruttore, del direttore dei lavori, del calculatore delle strutture, nonché copia della notifica preliminare prevista dal D.Lgs 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, se prevista.

I cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene; i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;

L'assuntore dei lavori deve essere reperibile in cantiere o assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

Art. 169 - Salvaguardia degli spazi pubblici o d'uso pubblico.

L'utilizzo del suolo pubblico e la manomissione dello stesso per l'attività di cantiere o per la posa di ponteggi, deve essere autorizzato con apposita concessione.

La stabilità degli scavi verso spazi pubblici o d'uso pubblico deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di provvedere d'ufficio, a spese dell'impresa che detiene il cantiere, all'esecuzione delle prescrizioni contenute nella concessione del suolo o connesse alla stabilità degli scavi quando l'impresa stessa non vi provveda.

Il Comune, su indicazione della struttura tecnica dell'A.S.L., potrà prescrivere specifiche misure per evitare, attenuare o attenuare degli effetti molesti per gli spazi pubblici o d'uso pubblico, derivanti dal cantiere.

Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere evitato ogni imbrattamento del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di trasporto dei materiali di risulta ai recapiti autorizzati.

Art. 170 - Divieto di ingombro degli spazi esterni alla recinzione.

L'attività di cantiere è vietata al di fuori dell'area individuata, perimetrata e recintata allo scopo. E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici o d'uso pubblico adiacenti al cantiere

In caso di comprovata necessità, e previa formale autorizzazione del Comune, potrà essere consentito il deposito di materiali o mezzi d'opera su spazi pubblici o d'uso pubblico al di fuori della recinzione di cantiere con l'osservanza delle cautele stabilite per i singoli casi dal competente Ufficio comunale e con l'osservanza dei regolamenti comunali.

Art. 171 - Recinzione dei cantieri e occupazione temporanea di area pubblica.

I cantieri edili devono essere isolati, mediante opportune recinzioni, con materiali idonei e di altezza non inferiore a m. 2,00, ed essere segnalati nelle ore notturne.

Quando sono in esecuzione interventi previsti dal presente Regolamento in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare della Permesso di Costruire, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo tutti i fronti prospettanti sugli spazi stessi con recinzione provvisoria secondo le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali.

In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare la possibilità di transito, e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono altresì essere di aspetto decoroso, alte almeno m. 2.00, a parete chiusa e costruite secondo le modalità specificamente prescritte.

Le porte che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti con vernice rossa e

bianca riflettente per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole. Il Responsabile del Servizio può esentare dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di poca entità e di breve durata;
- b) si tratti di tinteggiatura dei prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- c) vi siano ragioni di pubblico transito.

In questi casi tuttavia debbono essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio non può essere costruito ad un'altezza inferiore a m 2.50 dal suolo nel punto più basso e deve costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Quando per le opere di chiusura o per esigenze di lavoro e di cantiere è necessaria l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare della Permesso di Costruire deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa Concessione di occupazione.

Se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, devono essere adottate misure tali da lasciare pronto e libero l'accesso agli addetti a tali servizi.

Quando è necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla Concessione di occupazione, il titolare del Permesso di Costruire ha l'obbligo di presentare, almeno otto giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo ed ottenere la nuova Concessione di occupazione.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospicienti gli spazi pubblici per il servizio delle Pubbliche Affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo; qualora, per la particolare natura del materiale usato per la recinzione, non sia possibile effettuare direttamente l'affissione, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare sulle stesse appositi quadri.

Compiuti i lavori, l'area pubblica già occupata dovrà essere riconsegnata sgombra e in perfette condizioni.

Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il sottosuolo pubblico, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneamente avviso agli uffici od imprese che eserciscono quei servizi, perchè prendano gli opportuni provvedimenti.

Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite di norma a cura dell'Amministrazione Comunale.

La spesa, quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere rifiuta dal proprietario entro quindici giorni dalla data dell'avviso di pagamento.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire l'esecuzione diretta dei ripristini a cura e spese del proprietario, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 172 - Orari dell'attività lavorativa di cantiere.

L'attività di cantiere nel perimetro abitato è consentita dalle ore 8,00 alle ore 19,00. A seguito di motivata e documentata richiesta degli interessati, il Sindaco potrà concedere deroghe in relazione a particolari situazioni del cantiere o a particolari fasi di lavorazione.

Art. 173 - Sistemazione aree abbandonate.

Le opere di demolizione di costruzioni o di loro parti, di sistemazione di aree abbandonate che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione.

Art. 174 - Scavi, demolizioni, scarico di materiali e pulizia delle strade.

La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da:

- resistere alla spinta del terreno circostante;
- non compromettere la sicurezza di strade, edifici e impianti circostanti;
- consentire, salva specifica Concessione, la continuità di qualsiasi traffico negli spazi pubblici.

Il responsabile del cantiere dovrà assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Nei cantiere ove si procede alle demolizioni i materiali risultanti dalle demolizioni devono essere fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura, allo scopo di evitare il sollevamento di polveri.

In tutti i cantieri ove si procede alle demolizioni a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, occorre adottare speciali accorgimenti allo scopo di evitare polverosità e rumorosità.

Nel caso di presenza di parti costituite da manufatti contenenti amianto dovranno essere osservate le prescrizioni specifiche per il trattamento dell'amianto (D.Lgs 257/2006), con la predisposizione di apposito Piano di Sicurezza e denuncia delle operazioni all'A.S.L. mediante il Piano Operativo Dismissione Amianto.

Art. 175 - Allontanamento dei materiali di risulta.

Per ogni intervento di demolizione o scavo o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera, nella comunicazione al Comune di inizio lavori, deve specificare, ove non indicato dalla Amministrazione Comunale, l'idoneo recapito dello stesso materiale, che deve essere documentato ad opere eseguite.

In ogni caso, prima del conferimento in discarica, dovranno, ove possibile, essere effettuate tutte le operazioni volte alla separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.

Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, per gli interventi su strutture con presenza di materiali amiantiferi, si applicano le procedure previste dal Decreto Legislativo 257/2006, dalla Legge 257/92 e loro successive modifiche e integrazioni e dalle indicazioni tecniche ed amministrative emanate dalla Regione.

Art. 176 - Opere provvisoriale.

Tutte le opere provvisoriale (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, attrezzature meccaniche di cantiere e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire l'incolumità delle persone e delle cose, e conformarsi alle vigenti disposizioni di Legge per la prevenzione degli infortuni sul

lavoro, ivi compresa la messa a terra dei manufatti metallici.

Le fronti dei ponti di servizio verso la strada vanno chiuse con stuoie, teli, graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta, nonchè di tramogge per lo scarico di materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento, non possono essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalle competenti Autorità; ogni altro macchinario impiegato in cantieri edili deve rispondere alle norme di Legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 177 – Limitazione dell'inquinamento acustico.

L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di cui al D.P.C.M. 1.3.1991.

Qualora l'attività di cui sopra presupponga il superamento dei limiti massimi di esposizione, nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi, previsti dal D.P.C.M., il Sindaco, previo parere dell'Arpa, può concedere deroghe ai sensi dell'art. 1, comma 4, del D.P.C.M. 1.3.1991, purchè siano previsti ed attuati tutti gli accorgimenti possibili finalizzati a limitare le emissioni sonore; disciplinando con apposita Ordinanza le operazioni che determinano livelli di rumorosità superiori a quelli stabiliti dal D.P.C.M. e dalle disposizioni attuative della legge 447/95

Art. 178 - Rinvenimenti.

Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del permesso di costruire o il denunciante, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti.

All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.

In ogni cantiere, nel caso di rinvenimento di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi del D.P.R. 285/90, informare immediatamente il Comune, il quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla - osta per la sepoltura.

Art. 179 - Interventi urgenti e imprevisti.

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, devono essere eseguiti tempestivamente e in condizioni di sicurezza e, quando non sia possibile ovviare al

pericolo con l'interdizione dell'accesso, anche senza il preventivo titolo abilitativo edilizio, sotto la responsabilità del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore.

Ove, nel caso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto o si verifichino crolli, il Direttore dei lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al Comune della demolizione effettuata o del crollo verificatosi.

I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo il rilascio del titolo per la variante necessaria.

Art. 180 – Vigilanza sui cantieri.

L'ufficio tecnico comunale, l'ASL, i Carabinieri, le forze di Polizia e gli Enti preposti esercitano, nell'ambito delle proprie competenze, la vigilanza sull'esecuzione dei lavori in relazione all'osservanza delle norme urbanistiche, a quelle del presente regolamento e delle altre disposizioni vigenti, e alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto.

TITOLO VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 181 - Rinvio a leggi speciali.

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente, nonché alle misure per la sicurezza dei cantieri, si rinvia alle relative normative legislative e ai regolamenti vigenti.

L'attività edilizia è, altresì, soggetta al rispetto di tutte le leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

Art. 182 - Abrogazione di norme preesistenti - Rapporto con gli strumenti urbanistici vigenti.

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogati il Regolamento precedente e tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme, fatti salvi gli strumenti urbanistici vigenti, che prevalgono comunque sul presente regolamento.

Art. 183 - Entrata in vigore del regolamento edilizio.

Il presente Regolamento assume efficacia dalla data di esecutività della relativa deliberazione di approvazione definitiva.

SOMMARIO

TITOLO I - NORME GENERALI

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuto del Regolamento edilizio

pag. 01

Art. 2 - Deroga alle norme del Regolamento edilizio

pag. 01

TITOLO II - GLI INTERVENTI

CAPITOLO I - TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL TERRITORIO

Art. 3 - Titoli per lo svolgimento dell'attività edilizia

pag. 01

Art. 4 - Autorizzazione paesaggistica

pag. 01

Art. 5 - Piani attuativi

pag. 02

CAPITOLO II - INDIVIDUAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI E LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 6 - Titoli abilitativi per gli interventi di manutenzione degli immobili e di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale

pag. 02

Art. 7 - Titoli abilitativi per gli interventi di modifica della destinazione d'uso

pag. 03

CAPITOLO III - DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria

pag. 04

Art. 9 - Interventi di manutenzione straordinaria

pag. 04

Art. 10 - Interventi relativi all'abolizione delle barriere architettoniche

pag. 05

Art. 11 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

pag. 05

Art. 12 - Interventi di ristrutturazione edilizia

pag. 06

Art. 13 - Interventi di mutamento della destinazione d'uso

pag. 06

Art. 14 - Interventi di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione

pag. 07

Art. 15 - Interventi di demolizione

pag. 09

Art. 16 - Altri interventi che comportano modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni

pag. 10

Art. 17 - Interventi relativi ad aree libere

pag. 11

Art. 18 - Opere cimiteriali, votive e funerarie in genere

pag. 11

Art. 19 - Interventi di sistemazione a verde e giardini

Art. 20 - Opere viabilistiche pag. 11

Art. 21 - Interventi per manufatti provvisori pag. 12

Art. 22 - Interventi per manufatti provvisori pag. 12

CAPITOLO IV - VALUTAZIONE PAESISTICA DEGLI INTERVENTI

Art. 22 – Interventi soggetti a valutazione paesistica pag. 13

TITOLO III - IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

CAPITOLO I - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 23 - Autocertificazione e asseverazione pag. 14

Art. 24 - Conferenza dei servizi pag. 14

Art. 25 - Collaborazione tra privati e comune (parere preventivo) pag. 14

Art. 26 - Collaborazione tra privati e comune (indicazioni interpretative) pag. 15

Art. 27 - Accesso ai documenti pag. 15

CAPITOLO II - FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Art. 28 - Presentazione delle istanze

	pag. 16
Art. 29 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività	
	pag. 16
Art. 30 - Avvio della procedura	
	pag. 16
Art. 31 - Pubblicità delle richieste di Permesso di Costruire	
	pag. 17
Art. 32 - Registro delle pratiche edilizie	
	pag. 17
Art. 33 - Istruttoria	
	pag. 17
Art. 34 - Esame da parte della Commissione per il Paesaggio	
	pag. 19
Art. 35 - Determinazioni del Responsabile del Provvedimento	
	pag. 19
Art. 36 - Rilascio del Permesso di Costruire	
	pag. 20
Art. 37 - Contenuti del Permesso di Costruire	
	pag. 20
Art. 38 - Notifica del Permesso di Costruire e degli altri provvedimenti	
	pag. 21
Art. 39 - Effetti della Permesso di Costruire	
	pag. 21
Art. 40 - Decadenza, annullamento	
	pag. 21
Art. 41 - Pubblicazione del Permesso di Costruire - responsabilità	
	pag. 21

Art. 42 - Voltura del Permesso di Costruire	pag. 22
Art. 43 - Inizio e ultimazione dei lavori – Comunicazioni relative	pag. 22
Art. 44 - Certificato di destinazione urbanistica	pag. 22
Art. 45 - Certificato di agibilità	pag. 23
Art. 46 - Domanda per il Certificato di agibilità	pag. 23
Art. 47 - Nulla-osta per l'esercizio di attività lavorative e depositi	pag. 23
Art. 48 - Domanda per il rilascio del nulla-osta all'esercizio dell'attività	pag. 24
 CAPITOLO III - <u>VIGILANZA E SANZIONI</u>	
Art. 49 - Vigilanza sugli interventi	pag. 25
Art. 50 - Provvedimenti amministrativi	pag. 25
Art. 51 - Sanzioni	pag. 25
 CAPITOLO IV - <u>LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO</u>	
Art. 52 - Commissione Per il Paesaggio (C.P.)	pag. 26

Art. 53 - Nomina, durata in carica e composizione della Commissione per il Paesaggio	pag. 26
Art. 54 - Attribuzioni	pag. 27
Art. 55 - Casi di esclusione del parere	pag. 28
Art. 56 - Funzionamento della Commissione per il Paesaggio	pag. 28
Art. 57 - Modalità di convocazione	pag. 28
Art. 58 - Procedure	pag. 29
Art. 59 - Termini per l'espressione del parere	pag. 29

TITOLO IV - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DEL DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI E DELL'AMBIENTE URBANO

CAPITOLO I - MANUTENZIONE E DECORO DELLE AREE SCOPERTE E DEGLI EDIFICI

Art. 60 - Manutenzione delle aree scoperte	pag. 29
Art. 61 - Aree abbandonate ed edifici in disuso	pag. 30
Art. 62 - Manutenzione degli edifici	pag. 30
Art. 63 - Decoro degli edifici	pag. 30

Art. 64 - Interventi sulle pareti esterne degli edifici

pag. 31

Art. 65 – Edifici nei nuclei di antica formazione o in aree di particolare pregio storico, ambientale, paesistico

pag. 31

TITOLO V - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPITOLO I - NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI

Art. 66 - Salubrità dei terreni edificabili

pag. 32

Art. 67 - Riutilizzo dei materiali - Materiali di costruzione

pag. 32

Art. 68 - Materiali per la costruzione di edifici adibiti ad attività produttive e a depositi

pag. 33

CAPITOLO II - INTERVENTI CHE INCIDONO SULL'AMBIENTE URBANO O SUGLI SPAZI PUBBLICI

Art. 69 - Disciplina del verde su aree pubbliche

pag. 33

Art. 70 - Norme sull'arredo urbano

pag. 34

Art. 71 - Manomissione del suolo pubblico

pag. 35

Art. 72 - Disciplina dell'uso del sottosuolo

pag. 35

Art. 73 - Reti di servizi pubblici

pag. 36

Art. 74 - Volumi tecnici ed impiantistici	pag. 36
Art. 75 - Intercapedini e griglie di aerazione.	pag. 36
Art. 76 - Marciapiedi e passaggi pedonali	pag. 37
Art. 77 - Portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio	pag. 37
Art. 78 - Percorsi ciclabili e ciclopedonali	pag. 38
Art. 79 - Accesso agli edifici non fronteggianti gli spazi pubblici	pag. 38
Art. 80 - Strade private e loro tenuta, strade vicinali aperte al pubblico transito	pag. 38
Art. 81 - Passi carrabili	pag. 39
Art. 82 - Edicole, chioschi, cabine telefoniche	pag. 39
Art. 83 - Recinzioni	pag. 39
Art. 84 - Tende, lapidi e decorazioni murali	pag. 40
Art. 85 - Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità	pag. 41
Art. 86 - Cartelli pubblicitari, manifesti, insegne	pag. 41

TITOLO VI – REQUISITI DEGLI EDIFICI

CAPITOLO I - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 87 - Parametri urbanistici	pag. 42
Art. 88 - Distanze e distacchi in sottosuolo	pag. 42
Art. 89 - Distacchi minimi dai corsi d'acqua – fasce di rispetto	pag. 42
Art. 90 - Edifici preesistenti	pag. 43
Art. 91 - Elementi storico - artistici e ambientali da salvaguardare	pag. 43
Art. 92 - Costruzioni nei centri storici	pag. 43
Art. 93 - Muri perimetrali	pag. 44
Art. 94 - Parapetti	pag. 44
Art. 95 - Zoccolature	pag. 44
Art. 96 - Intercapedini e vespai	pag. 44
Art. 97 - Gronde e pluviali	pag. 44
Art. 98 - Coperture	pag. 45

Art. 99 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	pag. 45
Art. 100 - Intonaci e finiture di facciata degli edifici esistenti e di nuova costruzione	pag. 48
Art. 101 - Serramenti su spazi esterni	pag. 48
Art. 102 - Scale di uso collettivo a servizio di più alloggi	pag. 49
Art. 103 - Ascensori	pag. 49
Art. 104 - Volumi tecnici	pag. 50
Art. 105 - Costruzioni a confine e sopralzi	pag. 50
Art. 106 - Canne di esalazione di impianti termici e apparecchi a gas	pag. 50
Art. 107 - Tipologia degli scarichi – reti interne di scarico	pag. 51
Art. 108 - Norme particolari per fabbricati accessori	pag. 52
Art. 109 - Cassette per corrispondenza	pag. 52
Art. 110 - Armadietti contatori	pag. 52
Art. 111 - Requisiti di fruibilità degli edifici in ordine al superamento delle barriere architettoniche	pag. 52
Art. 112 - Serre stagionali a tunnel	

Art. 113 - Pergolati e gazebo	pag. 53
Art. 114 - Allacciamento alle reti tecnologiche - Locali immondizie.	pag. 53
Art. 115 - Lotti di terreno ineditati direttamente utilizzati per attività produttive o deposito	pag. 53
Art. 116 - Autorimesse o posti auto privati	pag. 54
Art. 117 - Autorimesse pubbliche o di uso pubblico	pag. 54
	pag. 55
CAPITOLO II - <u>REQUISITI DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALLO SPAZIO URBANO</u>	
Art. 118 - Decoro delle costruzioni	pag. 55
Art. 119 - Allineamenti	pag. 55
Art. 120 - Spazi conseguenti ad arretramenti	pag. 56
Art. 121 - Superficie drenante - Sistemazioni esterne ai fabbricati	pag. 56
Art. 122 - Elementi aggettanti	pag. 56
Art. 123 - Disciplina del colore	pag. 57
Art. 124 - Disciplina del verde su aree private	pag. 57

CAPITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI

Art. 125 - Requisiti delle costruzioni e degli alloggi	pag. 59
Art. 126 - Dichiarazione di alloggio inabitabile	pag. 59
Art. 127 - Dichiarazione di alloggio antigienico	pag. 59
Art. 128 - Sottotetti abitabili e praticabili	pag. 60
Art. 129 - Sottotetti non praticabili e non abitabili	pag. 60
Art. 130 - Abbaini, lucernari ed aperture in falda	pag. 60
Art. 131 - Seminterrati e sotterranei	pag. 61
Art. 132 - Cortili	pag. 61
Art. 133 - Cavedi	pag. 61
Art. 134 - Locali prospettanti su portici e gallerie	pag. 62

CAPITOLO IV - REQUISITI DEGLI EDIFICI FINALIZZATI AL RISPARMIO ENERGETICO ED ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI E CLIMALTERANTI

Art. 135 - Finalità e premesse	pag. 62
Art. 136 - Ambito di applicazione	pag. 62

Art. 137 - Certificazione energetica e targa energetica degli edifici	pag. 63
Art. 138 - Contenimento del fabbisogno termico del sistema edificio-impianto	pag. 63
Art. 139 - Isolamento termico ed acustico dell'involucro e delle strutture edilizie	pag. 63
Art. 140 - Aerazione degli ambienti	pag. 64
Art. 141 - Orientamento dell'edificio e controllo degli apporti solari	pag. 64
Art. 142 - Serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi	pag. 65
Art. 143 - Inerzia termica dell'involucro edilizio	pag. 65
Art. 144 - Schermatura e protezione dall'irraggiamento solare	pag. 65
Art. 145 - Materiali ecosostenibili	pag. 66
Art. 146 - Isolamento acustico	pag. 66
Art. 147 - Adozione di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento	pag. 66
Art. 148 - Regolazione locale della temperatura nell'ambiente.	pag. 66
Art. 149 - Contabilizzazione e gestione energetica individuale.	pag. 67
Art. 150 - Efficienza energetica degli impianti elettrici e di illuminazione, riduzione dell'inquinamento luminoso	

pag. 67

CAPITOLO V - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Art. 151 - Utilizzo di energie rinnovabili

pag. 67

Art. 152 - Impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici

pag. 68

Art. 153 - Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

pag. 68

CAPITOLO VI - SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Art. 154 - Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile e recupero e riutilizzo delle acque piovane

pag. 68

Art. 155 - Riduzione degli effetti del gas radon

pag. 69

Art. 156 - Fonti di emissione di contaminanti chimici

pag. 69

Art. 157 - Manutenzione periodica degli impianti

pag. 69

Art. 158 - Inquinamento elettromagnetico

pag. 69

CAPITOLO VII - PREVENZIONE DEGLI INCIDENTI DOMESTICI

Art. 159 - Norme di progettazione per la prevenzione degli incidenti domestici

pag. 70

TITOLO VII - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

CAPITOLO I - L'INTERVENTO

Art. 160 - Inizio dei lavori	pag. 70
Art. 161 - Mancanza del Direttore dei lavori	pag. 71
Art. 162 - Ispezione alle costruzioni	pag. 71
Art. 163 - I provvedimenti per opere eseguite in difformità	pag. 71
Art. 164 - I provvedimenti di sospensione dei lavori e i provvedimenti sanzionatori	pag. 71
Art. 165 - Interruzione dei lavori	pag. 72
Art. 166 - Ultimazione delle opere	pag. 72

CAPITOLO II - NORME GENERALI PER I CANTIERI

Art. 167 - Sicurezza nei cantieri	pag. 72
Art. 168 - Disciplina del cantiere	pag. 73
Art. 169 - Salvaguardia degli spazi pubblici o d'uso pubblico	pag. 74
Art. 170 - Divieto di ingombro degli spazi esterni alla recinzione	pag. 74
Art. 171 - Recinzione dei cantieri e occupazione temporanea di area pubblica	pag. 74

Art. 172 - Orari dell'attività lavorativa di cantiere	pag. 75
Art. 173 - Sistemazione aree abbandonate	pag. 76
Art. 174 - Scavi, demolizioni, scarico di materiali e pulizia delle strade	pag. 76
Art. 175 - Allontanamento dei materiali di risulta	pag. 76
Art. 176 - Opere provvisionali	pag. 76
Art. 177 - Limitazione dell'inquinamento acustico	pag. 77
Art. 178 - Rinvenimenti	pag. 77
Art. 179 - Interventi urgenti e imprevisti	pag. 78
Art. 180 - Vigilanza sui cantieri	pag. 78
TITOLO VIII - <u>NORME FINALI E TRANSITORIE</u>	
Art. 181 - Rinvio a leggi speciali	pag. 78
Art. 182 - Abrogazione di norme preesistenti - Rapporto con gli strumenti urbanistici vigenti	pag. 78
Art. 183 - Entrata in vigore del regolamento edilizio	pag. 78