

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adottato con deliberazione di C.C. n. 134 del 20.12.2000

Approvazione con deliberazione di C.C. n. 55 del 02.05.2001

Pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 04.07.2001

Modificato con D.C.C. n. 79 del 19.11.2009 e con D.C.C. n. 46 del 20.09.2011

Indice

TITOLO I NORME PROCEDURALI

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio
- Art. 2 – Derghe

CAPO II DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- Art. 3 – Tipologia degli interventi
- Art. 4 – Interventi di manutenzione ordinaria
- Art. 5 – Interventi relativi ad opere interne
- Art. 6 – Interventi di manutenzione straordinaria
- Art. 7 – Restauro e risanamento conservativo
- Art. 8 – Interventi di ristrutturazione edilizia
- Art. 9 – Interventi di nuova costruzione, ampliamento, e di sopralzo
- Art. 10 – Interventi di demolizione
- Art. 11 – Interventi di variazione della destinazione d'uso
- Art. 12 – Interventi relativi a pertinenze ed impianti tecnologici
- Art. 13 – Interventi relativi ad aree scoperte
- Art. 14 – Interventi per opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti che alterino la sagoma dell'edificio
- Art. 15 – Interventi diversi o per opere minori
- Art. 16 – Interventi urgenti
- Art. 17 – Varianti a concessioni edilizie rilasciate
- Art. 18 – Interventi non ultimati
- Art. 19 – Interventi per manufatti provvisori e stagionali

CAPO III SOGGETTI LEGITTIMATI, CONTENUTI E ALLEGATI ALLE ISTANZE

- Art. 20 – La richiesta di concessione edilizia, di autorizzazione, la denuncia d' inizio attività e la comunicazione per opere interne: soggetti legittimati
- Art. 21 – La richiesta di autorizzazione paesaggistica: soggetti legittimati
- Art. 22 – La richiesta di autorizzazione per piani attuativi: soggetti legittimati
- Art. 23 – La richiesta dei certificati di abitabilità e di agibilità: soggetti legittimati
- Art. 24 – Contenuti e allegati alle istanze degli interventi edilizi
- Art. 25 – Concessione edilizia: allegati all'istanza
- Art. 26 – Autorizzazione edilizia: allegati all'istanza
- Art. 27 – Denuncia di inizio attività: allegati alla segnalazione
- Art. 28 – Segnalazione di opere interne ai sensi dell'art.26 legge 47/85: allegati alla segnalazione
- Art. 29 – Abitabilità e agibilità: allegati alla richiesta
- Art. 30 – Autorizzazione paesaggistica: allegati all'istanza
- Art. 31 – Piani attuativi: allegati
- Art. 32 – Autocertificazione e asseverazione

CAPO IV LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

- Art. 33 – Presentazione delle istanze e responsabile del procedimento
- Art. 34 – Concessione edilizia
- Art. 35 – Denuncia inizio attività
- Art. 36 – Comunicazione ex art.26 legge 47/85
- Art. 37 – Autorizzazione edilizia
- Art. 38 – Autorizzazione paesaggistica

- Art. 39 – Piani attuativi
- Art. 40 – Rilascio dei provvedimenti abilitativi
- Art. 41 – Validità degli atti legittimanti l'attività edilizia
- Art. 42 – Voltura degli atti abilitativi
- Art. 43 – Rilascio della autorizzazione di abitabilità o agibilità

CAPO V VIGILANZA E SANZIONI

- Art. 44 – Vigilanza e accertamenti, sanzioni
- Art. 45 – Irrogazione della sanzione
- Art. 46 – Esecuzione d'ufficio
- Art. 47 – Violazioni alle norme del Regolamento Edilizio
- Art. 48 – Sanzioni amministrative relative alle norme del Regolamento Edilizio

TITOLO II – LA COMMISSIONE EDILIZIA

[Titolo interamente abrogato – dall'art. 49 all'art. 55 – con D.C.C. n. 79 del 19.11.2009]

TITOLO III DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I QUALITA' EDILIZIA ED URBANISTICO-AMBIENTALE

- Art. 56 – Disciplina del verde su aree pubbliche e private
- Art. 57 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico
- Art. 58 – Insegne e mezzi pubblicitari
- Art. 59 – Passaggi pedonali
- Art. 60 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole
- Art. 61 – Percorsi ciclabili
- Art. 62 – Spazi porticati e gallerie
- Art. 63– Sporgenze e aggetti
- Art. 64 – Intercapedini e griglie di aerazione
- Art. 65 – Spazi inedificati
- Art. 66 – Numero civico degli edifici
- Art. 67 – Apposizione di indicatori ed altri apparecchi
- Art. 68 – Accessi e passi carrabili
- Art. 69 – Allacciamento alle reti fognarie
- Art. 70 – Recinzioni
- Art. 71 – Sistemazioni esterne ai fabbricati
- Art. 72 – Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura
- Art. 73 – Manutenzione e decoro dei fabbricati

CAPO II TUTELA AMBIENTALE

- Art. 74 – Protezione da fonti di inquinamento
- Art. 75 – Impianti fissi di telecomunicazione e radiotelevisivi
- Art. 76 – Inquinamento acustico
- Art. 77 – Risparmio energetico
- Art. 78 – Salubrità dei terreni edificabili

CAPO III REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN BASE AGLI SPAZI FRUIBILI

- Art. 79 – Campo di applicazione
- Art. 80 – Requisiti relativi alla qualità dell'aria
- Art. 81 – Requisiti igrotermici
- Art. 82 – Requisiti di illuminazione
- Art. 83 – Requisiti acustici
- Art. 84 – Protezione dall'umidità

- Art. 85 – Accessibilità
- Art. 86 – Prescrizioni specifiche e controllo dei requisiti di qualità dell'aria, igrotermici, di illuminazione e acustici
- Art. 87 – Altezze minime dei locali
- Art. 88 – Caratteristiche dimensionali delle unità abitative
- Art. 89 – Requisiti specifici degli edifici o locali destinati ad utilizzi non abitativi
- Art. 90 – Aerazione
- Art. 91 – Illuminazione
- Art. 92 – Soleggiamento
- Art. 93 – Soppalchi
- Art. 94 – Piani interrati e seminterrati
- Art. 95 – Sottotetti
- Art. 96 – Scale
- Art. 97 – Boxes e autorimesse
- Art. 98 – Cortili
- Art. 99 – Cavedi
- Art. 100 – Patii
- Art. 101 – Parapetti
- Art. 102 – Gronde e pluviali
- Art. 103 – Murature, solai ed altri elementi perimetrali
- Art. 104 – Dotazione di servizi
- Art. 105 – Cucine e spazi di cottura
- Art. 106 – Stanze da bagno e servizi igienici
- Art. 107 – Camini, canne fumarie e di esalazione
- Art. 108 – Prese d'aria esterne
- Art. 109 – Ambienti con impianti di combustione
- Art. 110 – Rifiuti domestici
- Art. 111 – Inabitabilità ed inagibilità delle costruzioni

CAPO IV REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 112 – Richiesta e consegna punti fissi
- Art. 113 – Comunicazione di inizio lavori
- Art. 114 – Sicurezza e disciplina del cantiere
- Art. 115 – Mancanza del Direttore dei lavori o dell'esecutore
- Art. 116 – Verifiche e visite tecniche
- Art. 117 – Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie
- Art. 118 – Strutture provvisorie
- Art. 119 – Interruzione dei lavori
- Art. 120 – Scavi
- Art. 121 – Demolizioni
- Art. 122 – Allontanamento dei materiali di risulta
- Art. 123 – Riutilizzo dei materiali
- Art. 124 – Rinvenimenti
- Art. 125 – Utilizzo e salvaguardia degli spazi pubblici
- Art. 126 – Tolleranza di cantiere
- Art. 127 – Ultimazione dei lavori
- Art. 128 – Libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato

TITOLO IV NORME SEMPLIFICATIVE – LO SPORTELLO UNICO

- Art. 129 – Ambito di applicazione
- Art. 130 – Struttura organizzativa
- Art. 131 – Definizione di impianti a struttura semplice
- Art. 132 – Procedimento mediante Conferenza dei servizi
- Art. 133 – Procedimento mediante autocertificazione
- Art. 134 – Verifiche normative
- Art. 135 – Procedura di controllo

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 136 – Modifiche al Regolamento Edilizio

Art. 137 – Riferimenti normativi esterni al Regolamento Edilizio

Art. 138 – Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

Art. 139 – Entrata in vigore

TITOLO I NORME PROCEDURALI

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

1. Il presente regolamento disciplina le attività, comportanti le trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio, nonché ogni intervento relativo alla modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici e dell'ambiente costruito.

2. Le norme disciplinano inoltre le modalità di costituzione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione Edilizia comunale e le altre materie di cui all'art.33 della legge 17 Agosto 1942 n° 1150 e all'art. 11 della legge regionale 23 giugno 1997 n° 23.

Art. 2 - Dergoghe

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento Edilizio limitatamente ad interventi riguardanti edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico in conformità alle norme in vigore.

2. Sono fatte salve altresì le deroghe previste dalla legislazione Nazionale e Regionale vigente.

CAPO II DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 3 - Tipologia degli interventi

1. La tipologia degli interventi edilizi è definita dalla norma della legislazione nazionale e regionale, nonché, in quanto volte a meglio specificarle, dal presente regolamento.

2. I titoli abilitativi indicati per ogni tipologia di intervento escludono gli immobili soggetti alle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali per i quali, ove previsto, è necessaria la preventiva autorizzazione degli enti preposti alla tutela dei vincoli.

Art. 4 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi *che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti* (legge 457/78 art.31 lett. a). Consistono quindi in interventi volti principalmente a conservare gli immobili e i manufatti in buono stato, senza alterarne i caratteri originari (materiali, colori, forma, dimensioni).

2. A titolo esemplificativo si elencano di seguito alcune delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

2.1 Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) Riguardanti la riparazione il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- a) pulitura delle facciate;
- b) riparazione di balconi e terrazzi;
- c) riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- d) ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazioni e sostituzione di grondaie pluviali, comignoli;
- e) riparazione, coibentazione, ricorso e sostituzione del manto di copertura;
- f) rifacimento delle pavimentazioni esterne di cortili patii e cavedi.

2.2 Elementi strutturali (fondazioni strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) Riguardanti:

- a) riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
- b) riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto con mantenimento dei caratteri originari.

2.3 Tramezzi e aperture interne:

- a) costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie connesse.

2.4 Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

2.5 Impianti ed apparecchi igienico sanitari: riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed

apparecchi igienico sanitari.

2.6 Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici di riscaldamento di condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti ed impianti di trattamento allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi solidi e aeriformi): opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o a adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

3. Negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli, si considerano di manutenzione ordinaria anche le seguenti opere:

- a) riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti nonché l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili;
- c) riparazioni di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;
- d) realizzazione di passerelle in metallo per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- e) realizzazioni di basamenti e strutture di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

4. La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come opere di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del presente regolamento edilizio, nonché delle disposizioni in materia igienico sanitaria, di sicurezza, e di prevenzione incendi.

5. Le opere di manutenzione ordinaria sono eseguibili senza autorizzazione o denuncia formale.

Art. 5 - Interventi relativi ad opere interne

1. Sono da considerare come tali gli interventi che riguardano *le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati e approvati e con le norme di regolamento edilizio; non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari* (art.26 legge 47/85). Il titolo abilitativo è costituito dalla relazione asseverata a firma di un professionista abilitato, ai sensi dell'art. 26 della legge.47/85.

2. Sono definiti tali anche gli interventi riguardanti *opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile* (L.662/96). Il titolo abilitativo è costituito dalla Denuncia Inizio Attività.

Art. 6 - Interventi di manutenzione straordinaria

1. Sono di manutenzione straordinaria *le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche della destinazione d'uso* (legge 457/78, art.31 lett. b).

2. Le opere consistono in interventi relativi alle finiture esterne con possibilità di sostituzione delle stesse; di rinnovo e di sostituzione di parti limitate di strutture anche portanti, di installazione ed integrazione dei servizi igienici ed impianti igienico sanitari e tecnici senza alterazione di volumi e superfici; di modifica dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari, di aggregazione o di suddivisione di unità immobiliari a condizione che non sia alterato l'impianto distributivo dell'edificio e non siano interessate le parti comuni.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

4. A titolo esemplificativo si elencano alcune delle opere ammesse, e riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

4.1 Finiture esterne (intonaci, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) con modifica dei caratteri originari (materiali, colori, forme, dimensioni):

- a) nuova formazione di intonaci e rivestimenti, nuove tinteggiature;
- b) sostituzione di infissi e ringhiere;
- c) coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

4.2 Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto):

- a) consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali;
- b) rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

4.3 Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:

- a) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i

caratteri originari;

b) interventi di ridefinizione delle facciate mediante modifica di parte limitata delle aperture.

4.4 Tramezzi e aperture interne:

a) realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti;

b) realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

4.5 Impianti tecnologici e relative strutture, e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): opere edilizie relative alla installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

5. Riguardo agli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale e agricola) la manutenzione straordinaria comprende anche:

a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati se necessario all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale;

b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

6. I titoli abilitativi per gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dall'autorizzazione edilizia o dalla D.I.A (denuncia inizio attività).

Art. 7 - Restauro e risanamento conservativo

1. Le opere di restauro e risanamento conservativo riguardano *gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio* (legge 457/78 art.31 lett.c).

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

2.1 Gli stessi non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

2.2 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

3. Si distinguono due tipi di intervento:

3.1 Il restauro: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale con l'impiego di materiali congruenti con il carattere degli edifici.

3.2 Il risanamento conservativo: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

4. Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

a) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori ed impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;

b) alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

c) alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici, ambienti, e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

5. Riguardo alle opere di risanamento conservativo si elencano a titolo esemplificativo alcune opere ammesse e riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

5.1 Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di

elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo se di pregio.

5.2 Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi solai, qualora vi sia aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote d'imposta e di colmo delle coperture.

5.3 Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora dette parti siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

5.4 Tramezzi e aperture interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio (volte, soffitti e pavimenti, affreschi). Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico comportanti le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo e complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

5.5 Finiture interne: (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

5.6 Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 5.2 e 5.4.

5.7 Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

6. I titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di restauro e risanamento conservativo sono costituiti dall'autorizzazione edilizia o dalla D.I.A.

Art. 8 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione sono *rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti* (legge 457/78, art. 31 lettera d).

2. Gli interventi di ristrutturazione non devono riguardare ampliamenti e sopraelevazioni, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione, ai sensi del successivo art.9.

3. Nell'ambito della ristrutturazione sono consentiti gli interventi relativi a tutte le voci contemplate per la manutenzione ordinaria, straordinaria, opere interne, restauro e risanamento conservativo, e inoltre:

a) consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio. Sono ammesse modificazioni delle quote dei solai e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti;

b) sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché le modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio;

c) sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni delle distribuzioni degli spazi interni, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;

d) gli interventi di demolizione con ricostruzione consistenti nella sostituzione integrale di un fabbricato preesistente all'uopo demolito, con un organismo edilizio nuovo e, anche in parte diverso (qualificando la

fedele ricostruzione come intervento di ristrutturazione edilizia).

4. Il titolo abilitativo per gli interventi di ristrutturazione edilizia è costituito dalla concessione edilizia o dalla D.I.A (L.R. 22/99).

Art. 9 - Interventi di nuova costruzione, ampliamento e di sopralzo

1. Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione:

- a) la costruzione di nuovi edifici o manufatti fuori terra o interrati, volti a realizzare l'utilizzazione edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) l'installazione di torri e tralicci o altri manufatti per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- d) l'installazione e posa di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
- e) ogni altra tipologia di intervento che comporti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non disciplinato nei precedenti o nei successivi articoli del presente regolamento;
- f) opere di ampliamento consistenti in qualsiasi incremento della Slp esistente, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui al successivo punto g);
- g) sopralzi definiti come interventi consistenti nell'incremento della Slp esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato o di una sua parte, ferma restando la superficie coperta.

2. I suddetti interventi sono soggetti a concessione edilizia o a D.I.A. (L.R. 22/99).

Art. 10 - Interventi di demolizione

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte edifici o manufatti preesistenti qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione o nuova edificazione, ampliamento, sopralzo di demolizione con ricostruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.

3. Nel caso di intervento autonomo il titolo abilitativo è costituito dalla autorizzazione edilizia.

4. Il rilascio del titolo abilitativo per la demolizione è subordinato:

- a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato prima di dar corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
- f) al rispetto delle norme vigenti di tutela e bonifica dei suoli.

5. L'autorizzazione di demolizione per immobili soggetti a tutela di cui alle leggi in vigore, è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

Art. 11 - Interventi di variazione della destinazione d'uso

1. Per i mutamenti di destinazione d'uso volti a consentire la modificazione dell'uso di costruzioni ovvero di singole unità immobiliari si rimanda alla normativa prevista dalla legislazione vigente nonché alle norme contenute negli strumenti urbanistici (Art.25 L.47/85).

2. Gli interventi di variazione della destinazione d'uso, con opere edilizie, sono considerati agli effetti dell'applicazione del presente regolamento edilizio come interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 12 - Interventi relativi a pertinenze e impianti tecnologici

1. Riguardano gli interventi volti alla realizzazione, di opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti (art.7 L.94/82 lett.a).

2. Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono (Autorizzazione edilizia o D.I.A).

Art. 13 - Interventi relativi ad aree scoperte

1. Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla occupazione di suolo, mediante deposito di materiali, o esposizione di merci a cielo libero (art.7 L.94/82 lett.b).

2. Detti interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia e devono comunque essere conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 14 - Interventi per opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti che alterino la sagoma dell'edificio

1. Riguardano interventi su edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero manufatti che comportano la modifica della sagoma dell'edificio (L.662/96 art.2 co. 60 lett. b).
2. Detti interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia o a D.I.A.

Art. 15 - Interventi diversi o per opere minori

1. Sono definiti interventi diversi o per opere minori quelli relativi alla realizzazione o installazione di:
 - a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e, pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione ambientale;
 - b) volumi tecnici ed impiantistici da costruirsi fuori ed entro terra in aree aperte al pubblico transito;
 - c) chioschi, ed edicole situate su spazi pubblici.
2. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano, ne costituire ostacolo anche visivo per la pubblica circolazione. Sono fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.
3. I suddetti interventi sono soggetti a preventiva autorizzazione.

Art. 16 - Interventi urgenti

1. Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità dei beni devono essere immediatamente segnalati al settore tecnico e alla vigilanza urbana e solo successivamente possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, o l'avente titolo, per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori all'Ufficio competente del Settore tecnico e di presentare entro venti giorni dall'inizio dei lavori stessi istanza per ottenere il titolo abilitativo in relazione alla natura dell'intervento.

Art. 17 - Varianti a concessioni edilizie rilasciate

1. Varianti in corso d'opera: tale tipologia si riferisce ad interventi di variante per concessioni edilizie già rilasciate e realizzabili in corso d'opera ai sensi dell'art.15 L. 47/85 quando:
 - a) vi è la conformità con gli strumenti urbanistici vigenti, adottati ed il presente regolamento edilizio;
 - b) non comportano modifiche della sagoma né delle superfici utili;
 - c) non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di quest'ultime;
 - d) non riguardano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 490/99;
 - e) non riguardano interventi di restauro come definiti dall'art.31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.
 - 1.1 Per tali varianti l'istanza deve essere inoltrata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori prevista dalla concessione edilizia originaria e comunque entro il termine di validità previsto dalla concessione stessa.
2. Varianti essenziali.
 - 2.1 L'essenzialità ricorre quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:
 - a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards urbanistici;
 - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
 - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art.31 della legge 5 agosto 1978 n.457.
 - 2.2 Per quanto riguarda l'inquadramento in tale tipologia si rimanda alla specifica normativa prevista dalla Legge Regionale n°19 del 9/5/1992.
 - 2.3 Per detti interventi i termini di inizio e fine lavori, possono essere modificati rispetto a quelli indicati dalla concessione edilizia originaria.
3. Varianti come definite dell'art.2 comma 60 delle legge n° 662/96. Le stesse si riferiscono a: varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma, e non violino le prescrizioni contenute nella concessione edilizia.
Il titolo abilitativo previsto è costituito dalla D.I.A.
4. Varianti ordinarie che non rientrano nei casi di cui sopra ma che comportano il rilascio di una ulteriore

concessione che si affianca alla precedente senza modificare i termini di fine lavori previsti dalla concessione originaria.

5. Per le varianti essenziali, e per le varianti ordinarie, l'avente titolo contestualmente alla presentazione dell'istanza deve sospendere tutti i lavori per la parte interessata dalla variazione essenziale, o ordinaria, in attesa di nuovo titolo abilitativo.

Art. 18 - Interventi non ultimati

1. Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti ultimata nel termine stabilito per l'esecuzione dei lavori a norma di legge, l'intervento per l'esecuzione della residua parte sarà classificato in base alle opere edilizie previste per il completamento dell'opera.

Art. 19 - Interventi per manufatti provvisori e stagionali

1. Gli interventi sono così distinti:

a) manufatti provvisori, quegli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze transitorie non superiori ad un periodo di sei mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti dovranno essere integralmente rimossi.

b) manufatti stagionali, quegli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti anche non infissi al suolo per un periodo di tempo, per una periodicità, e con modalità di rinnovo stabilite dall'Amministrazione Comunale.

2. Detti interventi sono subordinati a preventiva autorizzazione nella quale è espressamente indicata la scadenza dell'autorizzazione stessa e le idonee garanzie fidejussorie richieste per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

3. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri e facilmente asportabili, ed avere un aspetto compatibile con il decoro urbano.

4. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di trenta giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione. In caso di mancata rimozione l'Amministrazione Comunale può provvedere direttamente a spese dell'inadempiente.

5. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce, a nessun effetto, la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

6. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

CAPO III SOGGETTI LEGITTIMATI, CONTENUTI, E ALLEGATI ALLE ISTANZE

Art. 20 - La richiesta di concessione edilizia, di autorizzazione, la denuncia d'inizio attività, e la comunicazione per opere interne: soggetti legittimati

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.) e ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge n. 47/85 relativa alle opere interne, il proprietario dell'immobile e coloro che possono vantare un titolo equipollente al titolo di proprietà tra cui:

a) il proprietario o un suo procuratore. Nel caso di comproprietà, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;

b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;

c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;

d) il rappresentante legale del proprietario;

e) il titolare di diritto di superficie;

f) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;

g) l'enfiteuta;

h) il titolare del diritto di servitù, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;

i) L'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;

l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;

m) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;

2. La domanda di concessione, di autorizzazione, la denuncia di inizio attività e la comunicazione per l'esecuzione di opere interne, deve essere presentata su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione

Comunale e corredata dai documenti ed elaborati previsti dal presente regolamento.

3. La domanda di concessione, di autorizzazione, la denuncia di inizio attività e la comunicazione per l'esecuzione di opere interne, compresi i relativi allegati, devono essere sottoscritte dal richiedente e dal professionista abilitato in qualità di progettista. La denuncia di inizio attività dovrà inoltre comprendere le firme del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori, e dell'impresa esecutrice dei lavori.

4. Le disposizioni di cui sopra valgono anche per eventuali varianti, fermo restando l'obbligo di presentare nuova denuncia d'inizio attività o nuova comunicazione per opere interne nell'eventualità di eseguire varianti ed interventi in forza di tali titoli.

Art. 21 - La richiesta di autorizzazione paesaggistica: soggetti legittimati

1. Sono legittimati a presentare domanda di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art.151 del D.Lgs 29.10.1999 n.490, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

2. La domanda ed i relativi allegati devono essere sottoscritti dal richiedente e dal professionista abilitato in qualità di progettista.

3. Le disposizioni di cui sopra valgono anche per eventuali varianti.

Art. 22 - La richiesta di autorizzazione per piani attuativi: soggetti legittimati

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.

2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

3. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art.30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

4. La proposta di piano attuativo deve essere sottoscritta da tutti i richiedenti, e deve essere corredata dalla copia completa del titolo di proprietà, e dai documenti ed elaborati specificati dall'art. 31 del presente regolamento.

5. La proposta con i relativi documenti ed elaborati progettuali devono essere sottoscritti oltre che dai richiedenti anche dal professionista abilitato in qualità di progettista.

Art. 23 - La richiesta dei certificati di abitabilità e di agibilità: soggetti legittimati

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione.

2. La domanda del certificato di abitabilità o di agibilità, deve essere presentata su apposito modulo predisposto dal Comune e corredata dai documenti ed elaborati prescritti dalla legge e specificati dal presente regolamento.

3. La domanda può essere presentata solo ad avvenuta e completa ultimazione dei lavori e deve essere richiesta per l'intero edificio, o quantomeno per le parti di edificio singolarmente funzionali purché queste ultime rispettino tutte le condizioni e prescrizioni previste dalle normative specifiche di cui al punto precedente.

Art. 24 - Contenuti e allegati alle istanze degli interventi edilizi

1. Le domande dovranno essere presentate sui moduli e stampe forniti dall'Amministrazione Comunale e dovranno contenere i seguenti dati:

a) generalità del soggetto legittimato con codice fiscale o partita I.V.A.

b) generalità del progettista, con codice fiscale e con indicazione dell'Ordine o del Collegio Professionale di appartenenza;

c) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento.

2. Per quanto riguarda il punto a) del comma 1 dovrà essere allegato l'atto notorio o dichiarazione sostitutiva attestante il titolo di proprietà del richiedente.

3. A corredo delle domande dovranno essere allegati in triplice copia (5 copie nei casi previsti dalla modulistica) gli elaborati di progetto e le dichiarazioni richieste.

4. La documentazione sotto elencata, comprende tutte le istanze riguardanti le varie tipologie di intervento (Concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia inizio attività, segnalazione di opere interne).Comprende altresì quella richiesta per ottenere il parere igienico-sanitario ai sensi dell'art. 220 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. Negli articoli successivi è indicato per ciascuna tipologia di intervento la documentazione specifica da allegare alle istanze o alle denunce.

- 4.1 Estratto del PRG Vigente e in itinere con perimetrazione del lotto interessato.
- 4.2 Estratto di mappa catastale 1:1000 con perimetrazione del lotto.
- 4.3 Estratto del rilievo aerofotogrammetrico 1:2000 con perimetrazione del lotto.
- 4.4 Planimetria 1:200 o 1:500 con l'indicazione dei fabbricati in progetto estesa ai lotti confinanti completa di quote planimetriche ed altimetriche e con le seguenti indicazioni:
- a) i calcoli analitici riguardanti le dimensioni dell'area;
 - b) i calcoli planivolumetrici di verifica delle conformità del progetto alle norme di legge, di PRG vigente ed adottato, e di Regolamento Edilizio;
 - c) la larghezza delle strade e degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta la progettata costruzione o che comunque la interessano;
 - d) gli accessi pedonali e carrabili da spazi privati a spazi pubblici;
 - e) gli spazi privati soggetti a servitù di pubblico passo, confinanti con l'area interessata dal progetto;
 - f) le altezze dei fabbricati le loro distanze dai confini e le distanze tra gli edifici esistenti e quelli di progetto.
- 4.5. Progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le piante della copertura, i prospetti di tutte le fronti con la indicazione dei materiali da impiegare e i relativi colori, le sezioni, l'indicazione delle destinazioni d'uso di tutti i vani della costruzione, le altezze dei locali, i rapporti di aerazione e illuminazione, l'indicazione della ventilazione meccanica dei servizi ciechi.
- 4.6. Piante del piano terreno riportanti:
- a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede;
 - b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale o da eventuali incroci situati in prossimità;
 - c) gli alberi, (specie arboree e relative caratteristiche dimensionali) le aiuole ed impianti pubblici eventualmente presenti sul fronte dell'area interessata dall'intervento.
- 4.7 Particolari costruttivi ed architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni.
- 4.8 Schema di smaltimento delle acque reflue e meteoriche e di cicli produttivi (che non sostituisce l'apposita documentazione prevista dal regolamento di fognatura da allegare alle richieste di allacciamento di cui all'art. 67) comprendente:
- a) planimetria generale indicante il tracciato della rete di fognatura esterna al fabbricato fino al punto previsto per l'immissione in pubblica fognatura;
 - b) area complessiva della proprietà distinta in area coperta, area impermeabile, area sistemata a giardino, o comunque non impermeabile;
 - c) dimensionamento delle eventuali vasche di trattamento (fosse settiche);
 - d) rete fognaria interna dello stabile da cui risultino i diametri delle tubazioni, le pendenze, le ispezioni, i sifoni, ed i particolari relativi alle immissioni nelle fognature stradali. Le reti di fognatura dovranno essere separate ed individuate mediante diversi caratteri grafici, in relazione alle diverse tipologie.
- 4.9 Il progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti.
- 4.10 Documentazione fotografica formato minimo 10x15 in particolare per i casi di intervento sull'esterno.
- 4.11 Tavole comparative tra stato di fatto e di progetto sulle quali devono essere riportate con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
- 4.12 Elaborati grafici nei casi previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili e dichiarazione di conformità degli elaborati, da parte del professionista abilitato (L.13/89 e L.R. 6/89).
- 4.13 Computo metrico estimativo delle opere da realizzare in base ai prezzi risultanti dai listini della CCIAA in vigore (scontati del 20% nel caso di realizzazione diretta di opere di urbanizzazione in conto oneri) ai fini del conteggio degli oneri di concessione se dovuti.
- 4.14 Scheda tecnica per la definizione del contributo sul Costo di costruzione, ove previsto, con dimostrazione analitica delle superfici (tabella D.M.10/5/77).
- 4.15. Richiesta dei punti fissi su apposito modulo da presentare prima dell'inizio dei lavori.
- 4.16. Dichiarazione attestante la libertà da persone e cose del manufatto da demolire.
- 4.17 Impegnativa da registrare a spese e cura dell'interessato riguardante lo sfruttamento del lotto di proprietà e l'eventuale cessione di aree stradali o di spazi pubblici, prima della emissione della concessione.
- 4.18 Parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario.
- 4.19 Copia della denuncia delle opere in cemento armato redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, o dichiarazione di esenzione del progettista, da presentare prima dell'inizio dei lavori.
- 4.20 Progetto degli impianti ai sensi della Legge 5 Marzo 1990 n.46 o dichiarazione di esenzione del progettista.
- 4.21 Progetto delle opere relative al contenimento di consumi energetici di cui alla legge 9 gennaio 1991 n.10 da presentare prima dell'inizio dei lavori o dichiarazione di esenzione del progettista.
- 4.22 Descrizione del sistema di climatizzazione ambientale (riscaldamento) e/o produzione di acqua calda per usi igienici sanitari, combustione, ubicazione degli impianti/apparecchi, delle canne fumarie e/o dei camini.
- 4.23 Per i casi previsti, valutazione previsionale del clima acustico ai sensi dell'art. 8 comma 3 della legge 447/95.

- 4.24 Valutazione previsionale dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM 5.12.1997.
- 4.25 Dichiarazione del progettista con riferimento agli aspetti non specificati nel progetto con la quale viene assunta ogni responsabilità in ordine al rispetto delle norme igienico sanitarie in vigore.
- 4.26 Sistema di approvvigionamento idrico. Per i casi di approvvigionamento idrico diverso dal pubblico acquedotto deve essere allegato il progetto specifico o gli atti autorizzativi già esistenti.
- 4.27 Dichiarazione del progettista sullo stato delle urbanizzazioni primarie.
- 4.28 Per le opere di urbanizzazione si rimanda agli elaborati previsti dall'art. 31.
- 4.29 Eventuali autorizzazioni, nulla osta o permessi di altri enti competenti (F,S, Regione, Provincia, Consorzi, Soprintendenza ecc.) in relazione alla specificità del progetto.
- 4.30 Compilazione modello ISTAT.
- 4.31 Ricevuta del pagamento dei diritti sanitari.

Art. 25 - Concessione edilizia: allegati all'istanza

1. Per le domande di concessione edilizia i contenuti e la documentazione sono quelli elencati integralmente dall'art. 24 del presente regolamento e rapportati al tipo di intervento.

Art. 26 - Autorizzazione edilizia: allegati all'istanza

1. Per le domande di autorizzazione edilizia i contenuti e la documentazione sono i seguenti: Commi 1; 2;3,4.1;4.2;4.3;4.4;4.5;4.6;4.10;4.11;4.12;4.15;4.16;4.18; 4.19; 4.20; 4.21; dell'art. 24 del presente regolamento.

Art. 27 - Denuncia di inizio attività: allegati alla segnalazione

1. Tenuto conto degli interventi edilizi realizzabili con la D.I.A. i contenuti e la documentazione sono quelli indicati integralmente dall'art. 24 del presente regolamento, e rapportati al tipo di segnalazione da effettuare.
2. Il progettista abilitato accompagnerà gli elaborati con una relazione che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Art. 28 - Segnalazione di opere interne ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85: allegati alla segnalazione

1. Per la segnalazione di opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85 i contenuti e la documentazione sono i seguenti: commi 1; 2; 3; 4.1;4.2;4.3;4.5;4.11;4.12;4.18; dell'art.24 del presente regolamento.

Art. 29 - Abitabilità e agibilità: allegati alla richiesta

1. La domanda di certificato di abitabilità e agibilità deve indicare:
- a) le generalità del soggetto legittimato con codice fiscale o partita IVA;
 - b) gli estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;
 - c) gli estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata.
2. A corredo della richiesta di abitabilità e di agibilità devono essere allegati i sottoelencati documenti.
- 2.1 Dichiarazione del direttore dei lavori che certifica sotto la propria responsabilità la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art.4 del DPR 22 Aprile 1994 n.425.
- 2.2 Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso ed a struttura metallica soggette alle disposizioni di legge, con l'attestazione da parte dell'Ufficio competente dell'avvenuto deposito del certificato stesso.
- 2.3 Copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione ai sensi dell'art. 3 e art.4 del DPR 22 Aprile 1994 n. 425 e delle schede catastali.
- 2.4 Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F. per i progetti soggetti alla normativa antincendi, ovvero copia della richiesta inoltrata per il rilascio di detto certificato accompagnata dalla dichiarazione sottoscritta del direttore dei lavori attestante che le opere sono state realizzate in conformità alle vigenti norme in materia di prevenzione incendi.
- 2.5 Certificati di conformità o di collaudo per gli impianti tecnologici (impianto elettrico, termico, di ascensore e di altri impianti) in conformità alla legge 46/90.
- 2.6 Dichiarazione di conformità sulle caratteristiche dell'impianto termico e dell'isolamento termico di cui alla legge 9 gennaio 1991 n.10 e DPR 412/93.
- 2.7 Dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche (legge 9 gennaio 1989 e D.M. 14 giugno 1989, n.236).

2.8 Scheda riportante dati dimensionali riferiti all'intervento ai fini dei tributi locali come da modulo fornito dall'Amministrazione Comunale.

Art. 30 - Autorizzazione paesaggistica: allegati all'istanza

1. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

Art. 31 - Piani attuativi: allegati

1. La documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi è la seguente:

1.1 Copia degli atti di provenienza delle proprietà.

1.2 Relazione generale illustrativa con i seguenti contenuti:

- a) caratteri ed entità dell'intervento;
- b) elementi salienti dal punto di vista urbanistico, architettonico e funzionale dell'assetto territoriale previsto e degli interventi edilizi progettati;
- c) dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, nonché di eventuali strumenti in itinere;
- d) stato di attuale utilizzazione e di occupazione dei terreni;
- e) condizioni del suolo ed emergenze;
- f) stralcio del Vigente P.P.A.;
- g) eventuali specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- h) stralcio della Classificazione Acustica del territorio comunale;
- i) documentazione fotografica dello stato di fatto, con allegata planimetria riportante i punti di vista.

1.3 Stralcio della tavola di azzonamento in scala 1: 2000 con l'indicazione in tinta rossa del perimetro delle aree interessate comprendente:

- a) la relativa legenda;
- b) stralcio degli articoli interessati delle N.T.A. del P.R.G.;
- c) stralcio di eventuali strumenti in itinere.

1.4 Estratto catastale aggiornato con gli ultimi frazionamenti e con l'indicazione in tinta rossa del perimetro dei terreni interessati nonché i certificati delle relative partite catastali con l'indicazione delle proprietà e la quantificazione catastale.

1.5 Planimetria in scala 1:2000 con l'indicazione della fascia di tutela dei pozzi pubblici più vicini all'area di intervento, nonché il tracciato e la relativa distanza di rispetto di eventuali elettrodotti.

1.6 Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:1000, con la precisazione dei confini delle aree interessate.

1.7 Planimetria dello stato di fatto, (almeno in scala 1: 500), risultante dalle operazioni di rilievo topografico ed analitico effettuate a cura del lottizzante esteso adeguatamente al territorio circostante interessato dal piano attuativo per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento, con l'indicazione di:

- a) punti di stazionamento georeferenziati a dei punti fissi;
- b) quote, caposaldi di riferimento per la verifica sul campo delle diverse quote altimetriche;
- c) eventuali presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali;
- d) eventuali vincoli apposti in forza della legislazione vigente;
- e) confini di proprietà;
- f) le dimensioni quotate dei lotti interessati ed i calcoli analitici riguardanti le dimensioni dell'intera area;
- g) la larghezza delle strade e degli spazi pubblici o privati sui quali prospettano gli edifici progettati;
- h) gli accessi pedonali e carrabili da spazi privati e spazi pubblici;
- i) il rilievo e la nomenclatura della vegetazione presente (Regolamento comunale del Verde), o con eventuale indicazione dell'assenza di vegetazione.

1.7.1 La planimetria dovrà essere corredata da:

- a) descrizione tecnica della strumentazione utilizzata;
- b) metodo di calcolo, punti battuti e di stazionamento con i relativi dati.

1.8 Azzonamento dell'area territoriale, (almeno in scala 1:500), con dimostrazione grafica ed analitica delle aree azzonate ed indicazione di:

- a) area fondiaria;
- b) standard;
- c) strade;
- d) aree di cessione / asservimento ad uso pubblico;
- e) superficie coperta.

1.9 Progetto planivolumetrico (almeno in scala 1:500), con individuazione della situazione al contorno, definito nelle sue componenti tipologiche, con indicazione, tramite campiture quotate e calcoli analitici, di:

- a) edifici in progetto (piante con le quote generali dei vari piani, se diversi, riportanti le destinazioni d'uso);
- b) calcolo della S.L.P. / volume;

- c) coperture dei singoli edifici;
- d) altezza dei corpi di fabbrica in progetto;
- e) altezza degli edifici al contorno;
- f) distanze degli edifici di progetto dai confini;
- g) distanze degli edifici in progetto dagli edifici esistenti circostanti, dei quali vanno indicate le altezze;
- h) distanze degli edifici in progetto dalle strade;
- l) aree a parcheggio pubblico (con l'indicazione del numero di posti auto);
- m) aree a parcheggio privato (con l'indicazione del numero di posti auto);
- n) sezioni tipo quotate con indicazioni delle altezze.

1.10 Profili degli edifici in progetto con adeguata estensione al contorno.

1.11 Tavola e relazione su accessibilità e viabilità basate su uno studio esteso alla viabilità stessa, sia veicolare che pedonale, di connettivo all'interno del piano attuativo, e più in generale al sistema di accessibilità, con riferimento anche alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche;

1.12 Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria comprendente:

- a) relazione tecnica descrittiva e analitica dei lavori e delle forniture necessarie per la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) allegato tecnico sulla qualità dei materiali e la loro corretta messa in opera;
- c) computo metrico estimativo, in base ai prezzi risultanti dai listini della C.C.I.A.A. in vigore al momento della presentazione del piano attuativo, scontati del 20%, comprensivo dell'analisi dei nuovi prezzi non contemplati nel listino della C.C.I.A.A.;
- d) planimetria generale delle urbanizzazioni esistenti (rete idrica, di fognatura, dei pozzetti stradali, di illuminazione pubblica, del gas e telefonica);
- e) planimetria generale di progetto in scala 1:200, con l'indicazione della rete di fognatura e dei pozzetti stradali, della rete idrica, e della rete di illuminazione pubblica;
- f) particolari delle pavimentazioni esterne con la descrizione dei materiali;
- g) sezioni tipo della sagoma stradale e della sovrastruttura;
- h) profili longitudinali per strade e fognature;
- i) sezioni trasversali (sterri e riporti);
- l) disegni tipo dei manufatti di fognatura o opere minori;
- m) planimetria della segnaletica stradale (orizzontale e verticale);
- n) autorizzazione degli enti proprietari di strade, interessate dal sistema della viabilità del piano attuativo (strade provinciali, statali, autostrade);
- o) relazione descrittiva della sistemazione a verde e tavola (in scala 1:100 o 1:200) con l'indicazione delle specie prescelte, la loro localizzazione e dimensioni dell'impianto.

1.13 Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria comprendente:

- a) relazione tecnica descrittiva e analitica dei lavori e delle forniture necessarie per la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- b) allegato tecnico sulla qualità dei materiali e la loro corretta messa in opera;
- c) computo metrico estimativo, in base ai prezzi unitari risultanti dai listini della C.C.I.A.A. in vigore al momento della presentazione del piano attuativo scontati del 20%, comprensivo dell'analisi dei nuovi prezzi non contemplati nel listino della C.C.I.A.A.;
- d) planimetrie generali di progetto in scala 1:200 delle aree a parcheggio e a verde (o di eventuali altre opere), con l'indicazione della rete di fognatura e dei pozzetti stradali, della rete idrica, dell'illuminazione pubblica, dell'ubicazione di un'area interna alla pertinenza per il posizionamento di cassonetti portarifiuti ed eventuale localizzazione di isola ecologica nelle aree di parcheggio pubblico;
- e) particolari delle pavimentazioni esterne con descrizione dei materiali;
- f) sezioni tipo della sagoma stradale e della sovrastruttura;
- g) profili longitudinali delle aree a verde e a parcheggio;
- h) sezioni trasversali (sterri e riporti);
- i) disegno tipo dei manufatti o opere minori;
- l) planimetria con l'indicazione della segnaletica stradale (orizzontale e verticale);
- m) relazione descrittiva della sistemazione a verde e tavola (in scala 1:100 o 1:200) con l'indicazione delle specie prescelte, la loro localizzazione e dimensioni dell'impianto.

1.14 Impegnativa e relazione tecnica in ordine agli scarichi liquidi ed al loro recapito;

1.15 Eventuali progetti esecutivi completi degli elaborati di cui all'art.24 del presente regolamento nel caso si voglia usufruire del disposto dell'art. 7 co 9, L.R. 23/97 per attribuire al provvedimento di approvazione del piano attuativo il valore di concessione edilizia.

1.16 Schema di convenzione.

2. Possono essere redatti sulla base dello schema approvato dall'Amministrazione Comunale i seguenti elaborati:

2.1 Per le opere di urbanizzazione primaria gli elaborati di cui al comma 1.12 lettere b), d), g) e l).

2.2 Per le opere di urbanizzazione secondaria gli elaborati di cui al comma 1.13 lettere b) ed f).

Art. 32 - Autocertificazione e asseverazione

1. Ai fini della snellezza burocratica gli operatori potranno ricorrere all'istituto dell'autocertificazione per quanto concerne, in particolare, il titolo abilitativo, la rappresentanza di persone giuridiche o quant'altro risulti da atti pubblici per i quali sarà sufficiente indicarne gli estremi.

CAPO IV LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**Art. 33 - Presentazione delle istanze e responsabile del procedimento**

1. Al momento della presentazione delle istanze di concessione o autorizzazione edilizia o paesaggistica o D.I.A. o di comunicazione ex art. 26 Legge 47/85, l'ufficio abilitato a riceverle, comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento (Legge 241/90).

2. La data di protocollazione costituisce l'inizio delle scadenze temporali a termini di legge.

3. Le istanze di concessione e di autorizzazione edilizia devono essere trasmesse all'ASL, da parte dell'ufficio competente, per il parere igienico- sanitario. Detto parere deve essere rilasciato dall'ASL entro 30 giorni dalla data di consegna della documentazione.

4. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Art 34 - Concessione edilizia

1. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizio di cui all'art.14 della legge 241/90 e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione dell'intervento richiesto con la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico- edilizie.

2. Il termine può essere interrotto una sola volta se il Responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali previste da normative vigenti e dal presente regolamento, e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa che dovrà essere inoltrata da parte dell'interessato entro sessanta giorni dalla richiesta di integrazione.

3. Entro il termine di cui al comma 1 il Responsabile del procedimento deve richiedere il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il Responsabile del procedimento può prescindere dalla necessità del parere della Commissione stessa.

4. Il Responsabile del procedimento sulla base delle istruttorie effettuate, acquisiti i pareri della ASL nonché gli eventuali pareri richiesti agli Enti esterni, ed il parere della Commissione Edilizia, provvede alla determinazione del calcolo dei contributi concessori, se dovuti, e comunica al richiedente l'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione.

5. Prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere presentata una impegnativa da registrare a spese dell'interessato riguardante lo sfruttamento edilizio parziale o totale del lotto di proprietà sulla base degli indici edificatori del P.R.G. Nel caso di cessione di aree stradali o spazi pubblici è richiesta la trascrizione nei Registri Immobiliari.

6. La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 1, qualora il progetto presentato, non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

7. Il provvedimento di concessione deve contenere: le generalità del richiedente, i dati generali per l'individuazione dell'opera edilizia, la descrizione delle opere, l'indicazione delle destinazioni d'uso, gli estremi di autorizzazioni, nulla osta e pareri assunti nel procedimento istruttorio, la data del parere della Commissione Edilizia, l'ammontare degli oneri concessori se dovuti, eventuali prescrizioni e/o condizioni, le date di inizio e fine lavori.

8. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo del Comune per quindici giorni consecutivi.

9. Il provvedimento di diniego della concessione edilizia deve essere motivato con richiamo alle norme violate a cui si fa riferimento.

Art. 35 - Denuncia inizio attività

1. Nel termine di venti giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 2, comma 60, legge 662/96, il Responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A. stessa.

2. Nel caso siano dovuti oneri di concessione il Responsabile del procedimento verifica il relativo calcolo e che i versamenti siano stati effettuati prima dell'inizio dei lavori, fatta comunque salva la possibilità di

richiedere anche successivamente al predetto termine eventuali integrazioni da corrispondersi secondo le modalità definite dalla normativa vigente (L.R. 22/99).

3. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite è comunicato all'interessato il divieto di effettuare le previste trasformazioni.

Art. 36 - Comunicazione ex art.26 legge 47/85

1. La comunicazione, abilita alla esecuzione degli interventi di cui all'art. 26 della legge 47/85. L'istruttoria è rivolta all'accertamento dei requisiti previsti.

Art. 37 - Autorizzazione edilizia

1. Il Responsabile del procedimento qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione di cui all'art.26 del presente regolamento provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa. L'integrazione per il completamento della documentazione dovrà avvenire entro 30 giorni dalla richiesta.

2. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, il Responsabile del procedimento predispone gli atti ed emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia.

3. L'istanza di autorizzazione si intende accolta, ai sensi e alle condizioni dell'art.7 della legge 25 marzo 1982 n. 94.

4. Qualora non vi sia un pronunciamento nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio dichiarando di avvalersi del silenzio assenso.

5. Il provvedimento di autorizzazione deve contenere: le generalità del richiedente, i dati generali per l'individuazione dell'opera edilizia, eventuali prescrizioni e/o condizioni, e le date di inizio e fine lavori.

6. Il provvedimento di diniego della autorizzazione edilizia deve essere motivato con richiamo alle norme violate a cui si fa riferimento.

Art. 38 - Autorizzazione paesaggistica

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione prevista dalla normativa vigente e dal presente regolamento che dovrà essere inoltrata dall'interessato entro 30 giorni dalla richiesta.

2. Il Responsabile del procedimento effettuata l'istruttoria per la verifica sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie in rapporto al vincolo in cui ricade l'intervento richiede il parere della Commissione Edilizia.

3. Una volta acquisito il parere della Commissione Edilizia l'autorità competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).

4. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione Edilizia, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

Art 39 - Piani attuativi

1. L'istruttoria della proposta di piano (con esclusione dei piani attuativi di interesse sovracomunale di cui alla L.R.23/97 e dei programmi integrati di intervento di cui alla L.R. n° 9/1999) attuativo è condotta nel termine di novanta giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto.

2. Il termine di novanta giorni di cui al comma uno può essere interrotto una sola volta qualora il Responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso, da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni delle normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma uno, decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

3. Dopo la conclusione della fase istruttoria, il Responsabile del procedimento trasmette all'ufficio competente, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine e del giorno del Consiglio Comunale.

4. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale entro sessanta giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria.

5. La delibera di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per trenta giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione. Nei successivi trenta giorni gli interessati possono presentare

osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.

6. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni il Consiglio Comunale, nel termine di sessanta giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse in via definitiva.

Art. 40 - Rilascio dei provvedimenti abilitativi

1. I provvedimenti abilitativi, si intendono rilasciati sempre, fatti salvi i diritti di terzi, e non esonerano il proprietario, il direttore e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la propria responsabilità all'osservanza delle norme di legge e di regolamento nonché delle modalità esecutive fissate nell'atto abilitativo.
2. Le eventuali varianti dei provvedimenti abilitativi sottostanno alle medesime prescrizioni relative ai provvedimenti originali.
3. Quanto disposto dai precedenti commi si applica anche per la denuncia di inizio attività e per la comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85.

Art. 41 - Validità degli atti legittimanti l'attività edilizia

1. Le opere devono essere iniziate entro un anno dalla data dell'avviso di emissione del provvedimento abilitativo ovvero entro un anno dal ventesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia d'inizio attività o dalla presentazione della comunicazione per opere interne.
2. Le opere devono essere ultimate entro il termine di tre anni dalla data di notifica dell'avviso del rilascio della concessione edilizia ovvero dopo tre anni dal ventesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività o entro tre anni dalla presentazione della comunicazione per opere interne.
3. Decorso detto termine nessun lavoro può essere effettuato fintantoché, a seconda dei casi, non sia rilasciato nuovo titolo o non siano trascorsi 20 giorni dalla presentazione di nuova denuncia d'inizio attività o non sia presentata nuova comunicazione.
4. Il termine di ultimazione dei lavori stabilito dal titolo abilitativo, può essere prorogato, con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del soggetto legittimato, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione e negli altri casi previsti dalla normativa vigente.
5. La richiesta di proroga deve essere presentata sessanta giorni prima della scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori.

Art. 42 - Voltura degli atti abilitativi

1. La voltura degli atti abilitativi, anche a più soggetti, non comporta divisione né revisione del relativo atto amministrativo. I nuovi soggetti, titolari dell'unico provvedimento di voltura, subentrano a pieno titolo nei diritti e negli obblighi.
2. Alla richiesta di voltura dovrà essere allegato copia autentica dell'atto notarile da parte del proprietario o dall'avente titolo.

Art 43 - Rilascio della autorizzazione di abitabilità o agibilità

1. Per la occupazione parziale o totale di nuove costruzioni, di fabbricati esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione, di modifica o di mutamento di destinazione d'uso, che comunque influiscano sulle condizioni di salubrità nonché per la rioccupazione di fabbricati dichiarati inabitabili, il soggetto legittimato, deve richiedere l'abitabilità o agibilità al Comune, nel rispetto delle disposizioni del DPR 22 aprile 1994 n.425.
2. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, completa degli allegati di cui all'art 29, il Dirigente del Settore competente rilascia il certificato di abitabilità o agibilità. Entro questo termine può disporre una ispezione che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.
3. Ai sensi dell'art.4 comma 3 del DPR 22 aprile 1994 n.425 in caso di silenzio del Comune, trascorsi quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata.
4. In questo caso nei successivi centottanta giorni, il dirigente del Settore competente può disporre l'ispezione di cui al comma 2 ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità o la inagibilità del fabbricato.
5. L'abitabilità e l'agibilità consente l'utilizzo del fabbricato, fatta eccezione per i casi in cui, in relazione alla destinazione dell'insediamento siano applicabili le procedure di nulla osta all'esercizio della attività ovvero altre procedure previste da norme specifiche.

Art. 44 - Vigilanza, accertamenti, sanzioni

1. Il Dirigente del settore competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive previste dal titolo abilitativo, nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi e dal presente Regolamento Edilizio.
2. Il Dirigente dopo aver accertato che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione lavori non autorizzati o con difformità rispetto alla normativa vigente, adotta i provvedimenti di legge secondo la procedura prevista dalla legge 47/85 comunicando all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio.
3. Le operazioni di accertamento devono risultare da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione, o comunque nel più breve tempo possibile e sottoscritte dal redattore.
4. Per le ingiunzioni di ripristino o di demolizione riguardanti gli abusi edilizi svolti in assenza o in difformità del titolo abilitativo e per la conseguente individuazione del regime sanzionatorio, si rimanda alla normativa in vigore.

Art 45 - Irrogazione della sanzione

1. La sanzione è irrogata dal Dirigente del Settore competente mediante apposito provvedimento che deve contenere in particolare:
 - a) tipo di illecito accertato;
 - b) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione nonché le modalità e tempi per l'esecuzione della sanzione;
 - c) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio.

Art. 46 - Esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente nei termini di legge, alla sanzione irrogata, l'Amministrazione Comunale procede per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dalla Legge 47/85.

Art. 47 - Violazioni alle norme del Regolamento Edilizio

1. Le violazioni delle norme del regolamento edilizio, salvo che siano previste dalla legge come reati, sono soggette a sanzioni amministrative, ai sensi delle norme vigenti.
2. Del pari, è sanzionato l'inadempimento ad ordinanze emesse per l'inosservanza delle norme regolamentari di cui al comma precedente salvo che l'inadempimento costituisca reato ai sensi di legge.

Art. 48 – Sanzioni amministrative relative alle norme del Regolamento Edilizio

1. Le sanzioni amministrative relative a violazioni alle sottoindicate norme del vigente Regolamento Edilizio che, il trasgressore è ammesso a pagare nei 60 giorni dalla contestazione personale o dalla notificazione del verbale, sono così determinate:
 - 1.1 Art. 37 comma quarto. Mancata comunicazione per silenzio assenso £ 400.000.
 - 1.2 Art. 16 comma secondo. Mancata presentazione istanza £. 400.000.
 - 1.3 Art. 114 comma secondo. Mancata comunicazione del nominativo del D.L. e dell'assuntore dei lavori £ 400.000.
 - 1.4 Art. 115 comma primo. Mancata comunicazione della sostituzione del D.L. e dell'assuntore dei lavori £. 400.000.
 - 1.5 Art. 112 comma primo. Mancata richiesta di punti fissi £. 400.000.
 - 1.6 Art. 114 comma quarto. Mancata o incompleta esposizione della tabella £. 400.000.
 - 1.7 Art. 114 comma quinto. Mancanza dei tipi di progetto in cantiere £. 400.000.
 - 1.8 Art. 117 comma primo. Mancata recinzione provvisoria £. 500.000.
 - 1.9 Art.117 comma secondo, terzo, quarto. Mancata esecuzione modalità prescritte per recinzioni provvisorie £. 500.000.
 - 1.10 Art. 117 comma quinto. Mancata richiesta occupazione suolo pubblico £. 500.000.
 - 1.11 Art. 113 comma primo. Mancata segnalazione inizio dei lavori £. 500.000.
 - 1.12 Art. 127 comma secondo. Mancata segnalazione ultimazione dei lavori £. 500.000.
 - 1.13 Art. 118 Mancata adozione misure cautelari £. 1.000.000.
 - 1.14 Art. 73 comma primo, e secondo. Mancata manutenzione costruzioni £. 500.000.
 - 1.15 Art. 73 comma ottavo. Installazione di antenne satellitari su balconi o facciate £...500.000
 - 1.16 Art. 73 comma nono. Collocazione di tubazioni e cavi esterni sulle fronti prospettanti spazi pubblici £ 500.000.

TITOLO II – LA COMMISSIONE EDILIZIA

[Titolo interamente abrogato – dall'art. 49 all'art. 55 – con D.C.C. n. 79 del 19/11/2009]

TITOLO III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I QUALITA' EDILIZIA E URBANISTICO-AMBIENTALE

Art 56 - Disciplina del verde su aree pubbliche e private

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere.
2. Riguardo alle prescrizioni specifiche in materia si rimanda alle norme del Regolamento Comunale del Verde.

Art. 57 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. 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.
2. 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.
3. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Art. 58 - Insegne e mezzi pubblicitari

1. Per l'installazione, la sostituzione, o la modifica a scopo di pubblicità di oggetti di qualsiasi genere tipo e formato, su spazi privati e pubblici, è necessario conseguire le relative autorizzazioni rilasciate dagli uffici competenti.
2. Insegne e mezzi pubblicitari devono essere installati nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza e antinfortunistica. Devono altresì rispettare tutte le norme in materia previste dal Codice della Strada, dal relativo regolamento di esecuzione ed attuazione, e successive modifiche ed integrazioni, nonché dal Regolamento Comunale sulla pubblicità..
3. L'autorizzazione è rilasciata previo parere di apposita commissione prevista dal regolamento comunale sopra citato.

Art. 59 - Passaggi pedonali

1. I marciapiedi e/o i passaggi pedonali pubblici o di uso pubblico dovranno essere realizzati in conformità con i disposti delle leggi in vigore, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono essere sempre illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Art.. 60 - Chioschi, Cabine telefoniche, edicole

1. L'installazione di chioschi, cabine telefoniche, edicole, situate su spazi pubblici, è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità, delle dimensioni, e con riferimento agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

Art. 61 - Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili, 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.

2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole compatto e omogeneo.

Art. 62 - Spazi porticati e gallerie

1. I porticati le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati e rifiniti con materiale idoneo e appropriato all'ambiente ed alla funzione. Gli stessi devono essere dotati di adeguata illuminazione.

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

3. La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia sono a carico dei proprietari.

Art. 63 - Sporgenze e aggetti

1. Le sporgenze sul suolo pubblico alfine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare non potranno superare le seguenti misure:

a) fino a m.4,00 dalla quota del marciapiede sono consentiti aggetti limitati a contorni, soglie zoccoli, davanzali, insegne, bacheche, ecc. per una sporgenza massima di cm.10;

b) balconi a sbalzo e pensiline devono essere posti ad una altezza minima di m.4,00 dalla quota del marciapiede; nel caso non esista marciapiede l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale;

c) balconi e pensiline non devono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,80 e non devono superare la larghezza del marciapiede;

d) le insegne poste a bandiera e le esposizioni di stendardi devono essere installate a partire da m. 4,00 dalla quota del marciapiedi e da m. 4,50 in assenza di questo e con sporgenza massima di m.1,20;

e) le tende solari e decorative devono avere una altezza, nel punto più basso di m.2,10 dal marciapiede e una sporgenza massima non superiore alla larghezza del marciapiede.

2. Nelle vie di larghezza inferiore a m. 8,00 sono vietate le sporgenze di cui al punto b) del precedente comma.

Art. 64 - Intercapedini e griglie di aerazione

1. 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, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo convenzionato, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche.

3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura carrabili e realizzate nel rispetto delle norme antinfortunistiche e di superamento delle barriere architettoniche.

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

Art. 65 - Spazi inedificati.

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte dei proprietari.

2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia. I proprietari sono responsabili della formazione di discariche abusive.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, l'Amministrazione Comunale può ordinare, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno dei contravventori.

Art. 66 - Numero civico degli edifici

1. L'amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

2. Le eventuali variazioni alla numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese del richiedente.

3. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi guarda dallo spazio

pubblico, ad una altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce al Comune nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

Art. 67 - Apposizione di indicatori e altri apparecchi

1. L'Amministrazione Comunale può per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

1.1. le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;

1.2. i cartelli per segnalazioni stradali;

1.3. le piastrine e i capisaldi per indicazione altimetriche, di tracciamenti, di idranti ecc.;

1.4. le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari;

1.5. i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;

1.6. i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;

1.7. i sostegni per i fili conduttori elettrici;

1.8. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;

1.9. le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

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

3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

4. Il proprietario prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato dove sia stato apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione Comunale, o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, sono a carico degli enti installatori.

6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 68 - Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati è realizzato tramite passi carrabili nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione. Tali accessi sono soggetti a specifiche autorizzazioni rilasciate dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.

2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

4. E' concessa a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

a) la larghezza del passo carrabile non sia superiore a m. 6,50. Dimensioni maggiori possono essere autorizzate per comprovate necessità;

b) la distanza del passo carrabile dalle intersezioni stradali non sia inferiore a 12 m;

c) nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi privati e la sede stradale o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati non deve essere inferiore a m.4,50 per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare;

d) i passi carrai devono essere realizzati con soluzioni tecniche che garantiscano la continuità pedonale del marciapiede esistente e/o di nuova realizzazione, nel rispetto delle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche e delle eventuali prescrizioni indicate nella autorizzazione.

5. Nel caso in cui per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi E' consentita altresì la deroga all'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico limitato.

6. L'accesso dalle strade alle autorimesse interrate deve essere assicurato tramite rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito dei pedoni. Le stesse devono avere una dimensione minima di larghezza tale da garantire condizioni di sicurezza e fruibilità.

Art. 69 - Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità ed i limiti previsti dal Regolamento locale d'Igiene e dal Regolamento Comunale di Fognatura cui si rimanda per le specifiche prescrizioni.

Art. 70 - Recinzioni

1. Il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno ineditato, a prescindere dalla destinazione urbanistica del P.R.G. con recinzioni costituite da reti di protezione ancorate a paletti in ferro o di legno, infissi su cordolo murario di altezza non superiore a cm. 20 anche per garantire una adeguata manutenzione all'area ineditata.
2. Recinzioni di tipo diverso (muri di cinta cancellate ecc.) possono essere realizzate solo dove risultino compatibili con la specifica disciplina urbanistica della zona.
3. Le recinzioni su strada o poste in adiacenza a spazi pubblici devono essere costituite da strutture tali da permettere la più ampia visibilità da e verso gli spazi pubblici a partire dall'altezza massima di m. 1,00 dal marciapiede. Le stesse non devono avere altezza complessiva superiore a m.2,50.
4. Le recinzioni tra proprietà private potranno essere anche di tipo chiuso per una altezza massima non superiore a m.2,50.
5. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà sentito il parere della Commissione Edilizia di accogliere o richiedere, per esigenze igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative di recinzione.
6. Per gli insediamenti produttivi l'altezza potrà raggiungere i mt.3,00 e dovranno essere di tipo aperto lungo le strade, mentre potranno essere di tipo chiuso nei confini tra i lotti.
7. I cancelli pedonabili e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi meccanici o di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti in conformità alla normativa in vigore.

Art. 71 - Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. 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.
2. 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.
3. Le acque provenienti da superfici carrabili, da superfici pavimentate, da selciati, ecc. prima del versamento nella fognatura, devono essere pretrattate in appositi manufatti conservati in perfetta efficienza per depurarle da oli e sabbie secondo le prescrizioni del Regolamento di Fognatura.
4. Le pavimentazioni non carrabili dovranno essere almeno parzialmente permeabili e filtranti, al fine di favorire al massimo la dispersione nel terreno delle acque meteoriche.
5. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

Art. 72 - Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura

1. Gli interventi relativi alle facciate degli edifici devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto dei valori storico-artistici, ambientali ed architettonici dell'edificio e del contesto circostante.
2. 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.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Il colore delle facciate deve rapportarsi armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.
5. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi, od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottima qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
6. E' consentito per i frontespizi nudi il trattamento figurativo dei prospetti con tecniche diverse avente come finalità la valorizzazione ambientale dei manufatti edilizi.

Art. 73 - Manutenzione e decoro dei fabbricati

1. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza e d'igiene.
2. In particolare i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature delle facciate, i cornicioni, le gronde, i pluviali, le canne fumarie ed i camini al fine di evitare pericoli per l'igiene e per l'incolumità pubblica.
3. Quando in particolare un edificio o parte di esso, vengono a mancare queste condizioni, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni e adeguamenti del caso.

4. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale può procedere agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno ai proprietari.
5. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali senza recare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
6. L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
7. Per i casi in cui l'incuria comprometta la sicurezza della costruzione l'Amministrazione Comunale può dichiarare inabitabile o inagibile l'edificio o parte di esso.
8. È vietata l'installazione di antenne satellitari e non, per la ricezione del segnale radiotelevisivo su balconi o facciate anche se prospettanti su suolo privato. Tale installazione è consentita sotto forma di impianto centralizzato e collocato sulla copertura dell'edificio.
9. È vietato altresì collocare tubazioni e cavi esterni sulle fronti prospettanti su spazi pubblici, salvo specifiche prescrizioni degli enti erogatori dei singoli servizi.
10. Con provvedimento motivato, può essere imposto ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.

CAPO II TUTELA AMBIENTALE

Art. 74 - Protezione da fonti di inquinamento

1. Le costruzioni, devono essere progettate e realizzate in conformità alle norme vigenti affinché siano protette dall'inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico ed acustico, e affinché esse stesse non siano fonte dei medesimi inquinamenti sopra citati.
2. Gli edifici devono inoltre essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la vigente legislazione in materia di consumi energetici e tutela delle acque.

Art. 75 - Impianti fissi di telecomunicazione e radiotelevisivi

1. Gli interventi per l'installazione e/o il rifacimento di impianti fissi delle reti di telecomunicazione e radiotelevisivi devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di igiene e di sicurezza e risultare compatibili con la tutela dell'ambiente e la salvaguardia della salute della popolazione.
2. In relazione alle caratteristiche tecnico costruttive ed alla potenza di alimentazione, gli impianti di cui al precedente comma devono essere collocati ad adeguata distanza dagli edifici residenziali, scolastici, sanitari/assistenziali.
3. Per le specifiche prescrizioni si rimanda alle norme legislative e regolamentari che disciplinano la materia.

Art. 76 - Inquinamento acustico

1. In base alla vigente legislazione l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione, gli edifici non siano sottoposti, e che non siano a loro volta, fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti dalle vigenti norme.
2. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali.
3. Per la realizzazione di nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali nonché all'atto del rilascio dei provvedimenti che abilitano all'utilizzazione degli stessi, l'Amministrazione Comunale verifica il rispetto della normativa per la tutela dell'inquinamento acustico.
4. Ove il rispetto dei limiti previsti dalle norme non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.
5. Per le specifiche prescrizioni si rimanda alla normativa vigente.

Art. 77 - Risparmio energetico

1. Le costruzioni e i relativi impianti di climatizzazione/riscaldamento ed aerazione devono essere progettati e costruiti in modo che il consumo di energia nel periodo di utilizzo sia ridotto, al fine di migliorare le condizioni di compatibilità ambientale a parità di servizio reso, e senza pregiudizio del benessere termico degli occupanti.
2. La disposizione planimetrica degli edifici deve avere come obiettivo il raggiungimento della massima

disponibilità solare e del minimo ombreggiamento.

3. Le dispersioni di calore, attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi, le immissioni dall'esterno e il rinnovo dell'aria devono essere opportunamente limitate adottando soluzioni e componenti che comportino un risparmio energetico.

4. Per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, salvo impedimenti di natura tecnica od economica .

5. Per l'illuminazione stradale e per l'illuminazione degli ambienti in edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico è obbligatorio l'uso di impianti e sistemi di illuminazione ad alta efficienza, salvo impedimenti anche di natura tecnica o relativi a vincoli monumentali.

6. Riguardo comunque, ai requisiti specifici richiesti per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, per gli edifici privati di nuova costruzione, per gli interventi su edifici esistenti, si rimanda alla norme vigenti in materia.

7. Gli interventi edilizi nonché l'installazione degli impianti devono in ogni caso essere realizzati in modo che si inseriscano positivamente nel contesto architettonico degli edifici ed in quello ambientale.

Art. 78 - Salubrità dei terreni edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere o altro materiale che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo bonifica ai sensi delle norme in vigore.

2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

3. E' altresì vietato l'uso del terreno a scopo edificatorio già adibito a cimitero fino a quando non siano trascorsi 15 anni dall'ultima inumazione.

4. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto ad 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/o alla struttura portante.

CAPO III REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN BASE AGLI SPAZI FRUIBILI

Art 79 - Campo di applicazione

1. Le prescrizioni del presente capitolo, si applicano alla residenza e a quegli ambienti che dal punto di vista della fruibilità sono tipologicamente assimilabili a quelli della residenza (studi professionali, uffici, attività commerciali, ed artigianali) e che per le loro caratteristiche non richiedono il rispetto di norme particolari.

2. Dette prescrizioni, valgono anche per quelle attività produttive non sottoposte al rispetto di norme specifiche.

3. Qualora vengano effettuati interventi di recupero e/o risanamento conservativo che comportino un miglioramento igienico- sanitario della situazione preesistente o interventi su edifici soggetti alle norme di cui al Testo unico 29 ottobre 1999 n° 490 (Testo unico sui beni ambientali) potranno, sentito l'ASL, proporsi soluzioni dimensionali inferiori ai limiti previsti dalle norme del presente Capitolo.

Art. 80 - Requisiti relativi alla qualità dell'aria

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo tale che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non costituiscano un rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

Art. 81 - Requisiti igrotermici

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano, in ogni locale condizioni igrotermiche adeguate alle condizioni d'uso.

2. Le pareti dei locali di abitazione devono consentire una sufficiente permeabilità in modo che le condizioni di occupazione e d'uso degli alloggi non presentino tracce di condensazione e/o di umidità.

3. Il controllo dei requisiti igrotermici avviene disciplinando: a) il controllo della temperatura, b) la protezione dall'umidità, c) le caratteristiche degli impianti di riscaldamento e di condizionamento.

Art. 82 - Requisiti di illuminazione

1. Gli edifici devono essere progettati e costruiti in modo tale che gli occupanti possano fruire durante il

giorno, di illuminazione naturale diretta e sia di giorno che di notte di illuminazione artificiale.

2. La quantità della luce deve essere tale da permettere agli occupanti di svolgere la loro attività in condizioni di sicurezza, efficienza e comfort.

3. Il controllo dei requisiti di illuminazione avviene disciplinando:

- a) per l'illuminazione naturale il rapporto tra superficie illuminante e superficie del locale;
- b) per illuminazione artificiale la dotazione di impianto elettrico.

Art. 83 - Requisiti acustici

1. Gli edifici devono essere costruiti usando tecniche e materiali in modo da garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto riguarda:

- a) rumori da traffico o da altra fonte esterna;
- b) rumori trasmessi per via aerea tra ambienti adiacenti e sovrapposti;
- c) rumori da calpestio;
- d) rumori da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- e) rumori provocati da attività contigue.

2. Il progetto allegato all'istanza, ove previsto dalla normativa vigente, deve evidenziare le tecniche con cui si assicurano i suddetti requisiti.

Art. 84 - Protezione dall'umidità

1. Le murature devono essere realizzate con accorgimenti che intercettino l'acqua proveniente dal terreno e dalle acque meteoriche.

2. Le murature contro terra devono essere protette dal terreno o con intercapedini ventilate o con sistemi di impermeabilizzazione che ostacolano l'impregnazione di acqua. Analoghi accorgimenti devono essere adottati per le fondazioni.

3. I piani di calpestio compresi quelli seminterrati o interrati, indipendentemente dalla presenza di persone devono essere adeguatamente protetti dall'umidità. Tale requisito è da ritenersi soddisfatto quando i piani di calpestio poggino su intercapedine ventilata (vespaio) alta cm.50 con superficie di aerazione non inferiore ad 1/100 della superficie del vespaio stesso. In alternativa al vespaio è ammissibile la posa di uno strato ventilato di ghiaia grossa e lavata alta cm.50 e di una guaina impermeabile con risvolto verticale.

Art. 85 - Accessibilità

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve le puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

Art. 86 - Prescrizioni specifiche e controllo dei requisiti di qualità dell'aria, igrotermici, di illuminazione, e acustici

1. Per quanto attiene ai criteri tecnici di progettazione, relativi ai requisiti di qualità dell'aria, igrotermici, di illuminazione e acustici, si rimanda alle norme legislative e regolamentari che disciplinano le singole materie ed in particolare al Regolamento locale d'Igiene. Il controllo preventivo di tali requisiti nelle singole unità immobiliari e negli edifici è operato dalla ASL.

Art. 87 - Altezze minime dei locali

1. L'altezza netta interna dei locali abitativi di edifici residenziali, terziari e commerciali, non deve essere inferiore a m.2,70 riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli. Detta altezza è ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi, e i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli.

2. In caso di soffitto non orizzontale dei locali di cui alle lettere a) b) c) dell'art. 88 comma 2 il punto più basso per i locali di abitazione non deve essere inferiore a m. 2,10.

3. E' fatta salva la minor altezza di m. 1,50 prevista dall'art.1 comma 6 della L.R. 15/96 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

4 Per le attività lavorative di cui all'art.33 comma 5 del DL. 626/94 l'altezza minima è di m. 3,00 e comunque non inferiore a m. 2,70 previo parere favorevole dell'ASL.

Art. 88 - Caratteristiche dimensionali delle unità abitative

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare, e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, o per lo meno

attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.;
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli spogliatoi, guardaroba ecc.

3. In ogni abitazione sia a pianta fissa che a pianta libera (a seconda che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi.) la dotazione minima è la seguente.

3.1 Pianta fissa: una cucina o in alternativa uno spazio di cottura un locale soggiorno pranzo; un numero adeguato di camere da letto in relazione al numero degli utenti; una stanza da bagno con antibagno.

3.2 Pianta libera: un ambiente multiuso dimensionato in relazione al n° di utenti; una stanza da bagno con antibagno.

4. L'alloggio monostanza, per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38, se per due persone. Dette superfici si considerano al netto dei muri.

5. Tutti gli spazi degli alloggi di cui al comma 2 lettere a) e b) devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

6. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

7. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14.

8. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq. 4 (primo servizio). Per il secondo servizio igienico (aggiuntivo) è richiesta una superficie minima di mq.2,00.

9. Ogni alloggio deve essere dotato di un locale cucina di mq. 8,00 o di un apposito spazio per la preparazione dei cibi(spazio di cottura) delle dimensioni minime di mq.3,00.

Art. 89 - Requisiti specifici degli edifici o locali destinati ad utilizzi non abitativi

1. Per quanto riguarda le caratteristiche e le dotazioni minime degli spazi negli edifici o locali destinati ad usi non abitativi, si rimanda alla normativa specifica che regola la materia ed in particolare al Regolamento locale d'Igiene.

Art. 90 - Aerazione

1. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

2. Tutti gli spazi degli alloggi di cui alle lettere a) e b) dell'art.88 comma 2 devono avere una superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'aerazione naturale.

3. Il requisito di aerazione si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata utile non sia inferiore al 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Tale requisito vale anche per gli ambienti assimilabili a quelli residenziali di cui all'art.79 comma 1.

4. Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornita di finestra apribile all'esterno non inferiore a mq. 0,50.

5. Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.

6. Nei corridoi e nei disimpegni che abbiano lunghezza superiore a mt.10 o superficie non inferiore a mq.20 non aperti su spazi di abitazione primaria, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte) deve essere assicurata una adeguata ventilazione mediante superficie finestrata apribile di adeguate dimensioni o alternativamente una ventilazione forzata che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria almeno per il periodo d'uso.

7. L'insieme degli spazi destinati a cantina, comunicanti tra loro, deve essere dotato di un adeguato ricambio di aria naturale mediante la realizzazione di aperture verso l'esterno di superficie non inferiore ad 1/30 della superficie complessiva in pianta.

8. Nei locali degli edifici destinati all'uso generico di laboratorio, opifici, depositi, ove sia prevista permanenza continuativa di addetti, od altro che si configuri come ambiente di lavoro, dovrà essere assicurata una superficie di aerazione naturale apribile con comandi ad altezza d'uomo, comprensiva degli ingressi non inferiore a 1/10 della superficie in pianta dell'ambiente.

9. Possono usufruire di aerazione artificiale: a) i locali destinati ad ufficio; b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali, ricreative nonché i pubblici esercizi; c) i locali destinati a servizi igienici nel rispetto di quanto previsto dal comma 4; d) i locali non destinati alla permanenza di persone; e) gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

10. per le attività lavorative, indipendentemente dall'impianto di aerazione artificiale deve essere garantito

un ricambio di aria naturale pari a 1/100 della superficie di pavimento.

11. Per le prescrizioni relative ai sistemi di areazione artificiale in rapporto alle destinazioni d'uso dei locali, si rimanda alle norme del Regolamento locale d'Igiene.

Art 91 - Illuminazione

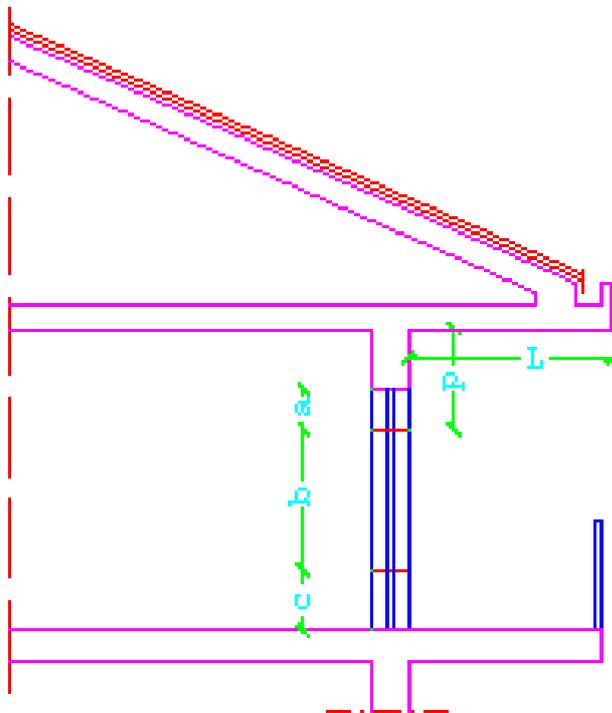
1. Tutti gli spazi degli alloggi di cui alle lettere a) e b) dell'art.88 comma 2 devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

2. Il requisito di illuminazione si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

3. La superficie illuminante utile da considerare, comprende la superficie finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad una altezza di cm.60, e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi coperture ecc.) superiore a cm. 120 calcolata per una altezza $p = L/2$ (ove p = proiezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.

La porzione di parete finestrata che si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per un terzo agli effetti illuminanti.

Schema esplicativo superficie illuminante utile:



L = lunghezza dell'aggetto superiore

p = proiezione dell'aggetto = $L/2$ si calcola solo per $L >$ di 120cm

a = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti dell'illuminazione

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione ($c =$ cm.60)

La superficie finestrata utile è uguale a: $b + 1/3$ di a

4. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino dalla finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% della superficie del pavimento.

5. I locali degli edifici destinati all'uso generico di laboratorio, opifici, depositi, ove sia prevista permanenza continuativa di addetti, od altro che si configuri come ambiente di lavoro, dovrà essere assicurata una superficie illuminante naturale pari a 1/10 della superficie del pavimento, salvo eventuali soluzioni tecniche

approvate dall'ASL.

6. Possono usufruire di illuminazione artificiale:

- a) i locali o gli ambienti destinati ad attività lavorative, i pubblici esercizi, gli uffici la cui estensione non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione (cinema, teatri, e simili);
- d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni, nonché gli spazi destinati a ripostigli, spogliatoi, guardaroba;
- f) servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

7. Il livello di illuminamento minimo dei piani di lavoro deve essere pari a 200 lux e devono essere evitati abbagliamenti diretti ed indiretti anche mediante l'adozione di schermature delle sorgenti luminose e la eliminazione di superfici riflettenti.

Art. 92 - Soleggiamento

1. Nella disposizione dell'edificio sul terreno, salvo il rispetto di norme particolari, si deve tenere conto della migliore distribuzione delle facciate rispetto al soleggiamento.
2. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord. E' pertanto vietata nelle nuove edificazioni la realizzazione di alloggi con tale affaccio nei settori compresi tra +/-30° rispetto alla direttrice Est-Ovest.

Art. 93 - Soppalchi

1. La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.
2. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante non potrà essere inferiore a m.2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.
3. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.
4. Entrambe le parti soprastante e sottostante devono essere totalmente aperte; quella superiore munita di balaustra non inferiore a cm. 100 di altezza.
5. Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda i rapporti aeroilluminanti.

Art. 94 - Piani interrati e seminterrati

1. Si intende per seminterrato quel piano che per parte della sua altezza si trova sotto il piano di campagna; per interrato quel piano che si trova completamente al di sotto del piano di campagna.
2. Non sono considerati seminterrati quegli ambienti che prospettano su aree a cielo libero con piano orizzontale di calpestio esterno di larghezza minima di m.3 contenute da scarpata di pendenza non superiore al 30%, assimilando questa condizione alla quota del piano stradale (+/-0,00).
3. Nei piani interrati e seminterrati non sono ammessi insediamenti residenziali. Tali ambienti possono essere adibiti ad usi che presuppongano la presenza solo saltuaria di persone quali depositi, ripostigli, e locali tecnici.
4. Possono essere utilizzati anche per locali di servizio quali: servizi igienici, spogliatoi, lavanderie, ripostigli (con esclusione del posto di cottura), purché rispettino i requisiti previsti per detti ambienti in relazione alla specifica destinazione d'uso del fabbricato.
5. I locali interrati e seminterrati possono essere destinati ad utilizzi che prevedano la permanenza di persone, come ambienti di lavoro, o ambienti aperti al pubblico purché abbiano i requisiti previsti dal Regolamento locale d'Igiene in rapporto alle specifiche destinazione d'uso e all'attività che vi si svolge.

Art.95 – Sottotetti

[articolo così modificato con D.C.C. n. 46 del 20.09.2011]

1. I vani del sottotetto possono essere adibiti a funzioni residenziali rispettando le prescrizioni degli art.87;88;90;91 del regolamento edilizio.
- 2.. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. n. 12 dell' 11/03/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Nel caso che gli stessi non siano adibiti ad uso abitativo devono avere una altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a m. 2,40, una altezza massima all'imposta di m. 1,00 ed un rapporto aeroilluminante non superiore ad 1/15.

4. Nel caso di sottotetti accessibili, adibiti a funzioni non residenziali (depositi, ripostigli senza permanenza di persone) è vietata la realizzazione di abbaini o lucernari oltre i rapporti di cui al precedente comma.

5. Nel caso di interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

5.1 Nel caso di modifiche delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde non dovranno essere superati i parametri seguenti: m. 1,80 di altezza massima all'imposta (misurata all'interno del sottotetto) e altezza media ponderale di ogni singola unità immobiliare compresa tra mt. 2,40 e mt 2,60;

5.1.1 L'altezza media ponderale su ogni singola unità immobiliare, da misurarsi al netto delle relative murature perimetrali e con esclusione delle eventuali porzioni di altezza inferiore a m. 1,50, non deve includere il volume degli abbaini;

5.1.2 L'altezza media ponderale per ogni singolo locale d'abitazione di cui al precedente art. 88 comma 2 lett. a), ovvero ambiente multiuso per la tipologia di alloggio a pianta libera, da misurarsi al netto delle relative murature e con esclusione delle eventuali porzioni di altezza inferiore a m. 1,50, non deve essere inferiore a m. 2,40, eventualmente conteggiando il volume degli abbaini ;

5.1.3 Nel computo dell'altezza media ponderale di cui ai precedenti punti sono da escludere le scale condominiali/vani ascensore comuni;

5.1.4 Non è ammessa la controsoffittatura dei locali d'abitazione di cui al precedente punto 5.1.2;

5.1.5 E' ammessa la realizzazione di abbaini unicamente per i locali d'abitazione di cui al precedente punto 5.1.2;

5.1.6 E' ammessa una altezza media ponderale dell'unità immobiliare maggiore di m. 2,60 unicamente per interventi che non prevedano la modifica delle falde del sottotetto esistente.

5.2 I locali o spazi di abitazione devono poter usufruire di illuminazione naturale diretta a mezzo di superficie finestrata verticale. L'illuminazione zenitale, è consentita quale sistema integrativo in misura non superiore al 30% della superficie complessiva necessaria a garantire i regolamentari rapporti di illuminazione nei locali o spazi citati.

5.3 le modifiche delle altezze di colmo e di gronda, l'apertura di abbaini, di lucernari, e delle linee di pendenza delle falde devono risultare congruenti con le caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio e del contesto circostante, nel rispetto degli indirizzi unitari riguardanti gli elementi morfologici e tipologici previsti dal P.R.G. A titolo esemplificativo si elencano alcuni elementi:

a) uniformità degli allineamenti verticali riguardanti le nuove aperture in rapporto alle esistenti;

b) uniformità delle pendenze delle falde;

c) omogeneità dei colori e dei materiali rispetto al contesto;

d) realizzazione dei balconi al piano sottotetto solo se già presenti ai piani sottostanti e con essi allineati.

Art. 96 - Scale

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza ,dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia.

2. 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 per ogni piano. Potrà essere consentita la illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq. 0,40 per piano servito.

3. Nei vani scala è fatto divieto di realizzare aperture finestrate per l'aerazione di locali contigui.

4. Nei casi di scale che collegano locali di abitazione o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti dello stesso alloggio ecc., la larghezza della rampa non può essere inferiore a mt.0,80.

5. Nel caso siano a chiocciola devono avere una apertura di diametro non inferiore a m.1,20.

6. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le norme specifiche sulla prevenzione incendi.

Art. 97 - Boxes e autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono essere realizzati con le seguenti prescrizioni:

a) essere costruiti entro e fuori terra con strutture che abbiano immagine e finiture congruenti rispetto agli edifici adiacenti;

b) In caso strutture interrato pluripiano dovranno essere previsti adeguati provvedimenti tecnici in rapporto alle variazioni di quota della falda freatica.

2. E' fatto salvo quanto disposto dalle leggi nazionali e regionali in materia, nonché dalle norme che regolano la prevenzioni incendi.

Art. 98 - Cortili

1. Si definisce cortile l'area scoperta compresa tra corpi di fabbrica di edifici e non, destinati a dare luce ed aria agli ambienti interni ai fabbricati, al passaggio delle persone o ad altre funzioni.

2. I cortili debbono avere di norma almeno un accesso verso uno spazio pubblico, transitabile agli

automezzi. Ove tale accesso debba superare dislivelli, occorre realizzare aree di passaggio pedonali con materiale antisdrucchiabile secondo le prescrizioni previste dalle normative in materia di superamento delle barriere architettoniche.

3. Il suolo dei cortili deve essere realizzato in modo da consentire il facile deflusso delle acque meteoriche. Allo scopo di evitare infiltrazioni nelle pareti perimetrali degli edifici, lungo tali pareti deve essere realizzata una pavimentazione di larghezza non inferiore a cm. 90.

4. In tutti i cortili esistenti anche se di uso comune a più fabbricati è permesso l'inserimento di ascensori al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici anche in deroga alle norme sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici.

Art. 99 - Cavedi

1. Si definisce cavedio l'area scoperta interamente delimitata da corpi di fabbrica di edifici.

2. I cavedi nelle nuove costruzioni non sono consentiti.

3. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti le superfici finestrate apertesi su cavedi, possono essere computate esclusivamente per aeroilluminazione naturale diretta di servizi igienici, corridoi, disimpegno, ripostigli.

4. Nei cavedi è vietata l'immissione di scarichi gassosi.

5. I cavedi devono essere completamente aperti in alto, e, nel caso siano al servizio di più unità immobiliari, abitative e non, devono comunicare in basso direttamente con l'esterno dei fabbricati, o con altri spazi aperti, a quota pavimento con aperture o accessi sempre liberi e accessibili per consentirne la pulizia.

6. La pavimentazione deve essere dotata di idonei sistemi per lo smaltimento delle acque piovane.

Art. 100 - Patii

1. Si definisce patio l'area scoperta interna al fabbricato sistemata a giardino, destinata a dar luce ed aria agli ambienti interni del fabbricato e che non comunica direttamente con l'esterno.

2. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero, quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni igienico sanitarie.

3. Essi sono funzionali ad edifici, o a parte di essi, con non più di due piani fuori terra.

Art. 101 - Parapetti

1. Tutte le differenze di quote accessibili, interne ed esterne, di altezza superiore a 50 cm. (finestre, balconi, terrazze, scale, soppalchi, sbalzi di quota, ecc.) devono essere dotate di strutture di protezione contro le cadute.

2. I parapetti e le strutture di protezione devono avere una altezza non inferiore a cm.100. Tale altezza minima è aumentata a cm.110 per i parapetti e le strutture di protezione (finestre balconi, terrazze) installati oltre il secondo livello fuori terra.

3. Tutti i parapetti e le strutture di protezione devono dare sufficienti garanzie di sicurezza e di resistenza agli urti. Gli stessi se non completamente chiusi devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non superiore a cm.10, attuando comunque tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'arrampicamento e/o il superamento.

4. Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche e di sicurezza degli ambienti di lavoro.

Art. 102 - Gronde e pluviali

1. Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico, tanto verso gli spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico.

2. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti, in numero sufficiente, e quando è possibile da applicarsi ai muri perimetrali. Nel caso di condotte di scarico interne queste devono essere facilmente riparabili.

3. I pluviali non devono avere ne aperture ne interruzioni di sorta nel loro percorso e le relative giunture devono essere a perfetta tenuta.

I pluviali degli edifici confinati con gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere incassati nel muro negli ultimi mt.2,50 verso terra o nel caso di impedimenti di natura tecnica possono essere realizzati in ghisa per una altezza di almeno m 2,20 sul piano stradale.

4. Gli stessi devono convogliare le acque in idonei recapiti. E' fatto divieto di immettere nelle grondaie e nei pluviali qualunque altro tipo di scarico diverso dalle acque meteoriche.

5. Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di interventi devono essere dotati di idoneo marciapiede perimetrale al fine di consentire l'allontanamento dall'edificio delle acque piovane.

Art. 103 - Murature, solai ed altri elementi perimetrali

1. I muri perimetrali e le coperture degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche, e dalla azione degli agenti atmosferici nonché per ottenere un adeguato potere fonoisolante.
2. Le pareti ed i solai di separazione tra unità immobiliari devono essere realizzati con tecniche e spessori adeguati, in rapporto ai materiali utilizzati, sia per la protezione dei locali dalle variazioni termiche sia per ottenere una adeguata protezione acustica.
3. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti.

Art.104 - Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
 - d) spazi per la raccolta dei rifiuti urbani.

Art. 105 - Cucine e Spazi di cottura

1. Ogni abitazione deve essere servita da un locale cucina o da uno spazio di cottura.
2. Le cucine e gli spazi di cottura oltre ai requisiti dimensionali indicati nell'art. 88 del presente regolamento devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori gas, odori.
 - b) pareti interne rivestite con piastrelle o materiale liscio lavabile ed impermeabile sino ad una altezza di m.2,00; tale rivestimento può essere limitatato anche alle sole pareti interessate dalla preparazione e cottura dei cibi;

Art. 106 - Stanze da Bagno e servizi igienici

1. Ogni abitazione deve essere provvista di almeno una stanza da bagno.
2. La dotazione minima della stanza da bagno dell'abitazione è costituita da: un vaso, un lavabo, un bidè, una vasca da bagno o doccia.
3. Gli spazi destinati a stanza da bagno e a servizio igienico oltre ai requisiti dimensionali minimi di cui all'art. 88 debbono possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) separazione completa con pareti fisse a tutta altezza da ogni altro locale;
 - b) pareti perimetrali sino ad una altezza di m.2,00 e pavimenti piastrellati o rivestiti con materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - c) l'accesso al servizio deve avvenire da disimpegni, corridoi, antigabinetti e non deve aprirsi su altri locali abitati;
 - d) quando l'alloggio è dotato della presenza minima del servizio igienico, la presenza di ulteriori servizi igienici può essere alle dirette dipendenze di una sola camera, in questo caso è consentito l'accesso diretto allo spazio che li contiene.

Art. 107 - Camini, canne fumarie, e di esalazione

1. Ogni unità immobiliare, o assimilabile in rapporto alla destinazione d'uso, deve essere dotata di almeno una canna fumaria e di una canna di esalazione opportunamente collocata in relazione all'utilizzo.
2. Le canalizzazioni verticali di qualunque tipo devono avere un trattamento sia estetico che di finitura conformi al prospetto in cui sono inserite ed essere oggetto di accurata progettazione.
3. Per quanto riguarda i criteri di progettazione, dimensionamento e posizionamento, e le altezze sopra il colmo del tetto si rimanda alle norme legislative e regolamentari che disciplinano la materia.

Art. 108 - Prese d'aria esterne

1. Le prese d'aria esterne degli impianti di condizionamento devono essere sistemate prevalentemente sulla copertura e comunque ad una altezza di almeno 3 m. dal suolo; se prospettano su spazio pubblico ad

almeno m.4,50.

2. La distanza da camini o altre fonti di emissione deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento. In particolare per il ricambio d'aria sono vietate prese d'aria da corselli dei box intercapedini, rampe, ecc. ecc.

Art. 109 - Ambienti con impianti di combustione

1. In ogni locale in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

Art. 110 - Rifiuti domestici

1. I rifiuti solidi urbani e/o assimilati agli urbani, sono raccolti all'interno delle proprietà e conferiti a bordo strada, secondo le vigenti norme comunali.

2. La progettazione/realizzazione di nuove costruzioni deve prevedere la individuazione/realizzazione di specifici spazi nella proprietà privata adatti ad ospitare i contenitori ed i sacchi per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e/o assimilati.

3. Le superfici dei depositi condominiali aperti o chiusi adibiti alla gestione dei rifiuti devono tenere conto del numero massimo di utenti previsti negli edifici, dei quantitativi medi giornalieri dei rifiuti prodotti, adottando gli indici minimi previsti dalle norme regolamentari in vigore.

4. I depositi condominiali aperti devono avere le seguenti caratteristiche:

4.1 Pavimento e pareti costituite da materiale liscio, facilmente lavabile ed impermeabile con piletta sifonata per il regolamentare scarico delle acque di lavaggio.

4.2 Presa d'acqua per il lavaggio.

5. I depositi condominiali chiusi, adibiti alla gestione dei rifiuti, devono possedere le seguenti caratteristiche:

a) altezza minima interna di m 2,10;

b) una porta metallica a tenuta di dimensioni 0,90x2,00 m.;

c) pavimento e pareti costituite da materiale liscio, facilmente lavabile ed impermeabile, con piletta sifonata per il regolamentare scarico delle acque di lavaggio;

d) presa d'acqua per lavaggio;

e) essere ubicati ad una distanza minima dai locali di abitazione di m. 10.

6. Le canne di caduta sono vietate come previsto dalle norme comunali vigenti in materia.

Art. 111 - Inabitabilità ed inagibilità delle costruzioni

1. L'Amministrazione Comunale, per gravi motivi di pericolo, tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti, o per motivi igienico-sanitari, sentito il parere o su richiesta dell'Asl, può dichiarare un edificio o parte di esso inabitabile od inagibile ordinando lo sgombero.

2. La rioccupazione potrà avvenire solo dopo il rilascio di una nuova licenza di abitabilità o agibilità.

3. Per le condizioni igienico-sanitarie che possono determinare antigienicità, inabitabilità, inagibilità degli ambienti si rimanda alla normativa prevista dal Regolamento locale d'Igiene.

CAPO IV REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 112 - Richiesta e consegna punti fissi

1. Prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione è fatto obbligo di richiedere con apposita domanda la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

2. La definizione dei suddetti punti fissi viene effettuata dagli uffici competenti a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.

3. Delle operazioni viene redatto verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

4. Gli adempimenti di cui sopra non sono necessari ove i punti fissi di linea e di livello siano riscontrabili dal progetto con riferimento a quote assolute o a manufatti esistenti e specificamente individuati a tali fini.

Art. 113 - Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare di concessione/o autorizzazione edilizia deve segnalare al Comune la data di inizio lavori utilizzando la modulistica già predisposta, completa della documentazione, ove prevista, riguardante la denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato, la relazione di verifica dei consumi energetici, nonché eventuali nulla osta o autorizzazioni di enti interessati.

2. In detta comunicazione vanno indicati i nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori e le relative qualifiche degli operatori incaricati del controllo e della esecuzione delle opere come previsto dalle leggi vigenti.
3. Qualunque variazione successiva degli operatori, deve essere comunicata al Comune entro 15 giorni.
4. L'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini fissati nell'atto abilitativo.
5. A seguito di presentazione di denuncia di inizio attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal ventesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.

Art. 114 - Sicurezza e disciplina del cantiere

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti.
2. 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. Nel caso dovesse essere 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 d'Igiene.
3. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali. In caso contrario i primi devono essere alimentati con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio ASL ed i secondi sostituiti con impianti riconosciuti idonei alle prescrizioni vigenti.
4. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile delle dimensioni minime di m.0,75x1,50, con l'indicazione degli estremi dell'atto abilitativo, del titolare di esso, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori.
5. Nei cantieri devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali copia del progetto approvato in corso di realizzazione.
6. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
7. Con provvedimento motivato in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Art. 115 - Mancanza del direttore dei lavori o dell'esecutore

1. Qualora il direttore dei lavori e/o l'esecutore degli stessi vengano meno per rinuncia o altra causa, i lavori devono essere sospesi sino alla nomina del nuovo direttore dei lavori e/o esecutore corredata della relativa accettazione che deve essere comunicata al Settore tecnico competente.
2. Il nuovo direttore dei lavori e/o esecutore hanno l'obbligo di prendere conoscenza del progetto e dei lavori eseguiti e di segnalare eventuali difformità riscontrate nell'esecuzione dei lavori rispetto al titolo abilitativo.

Art. 116 - Verifiche e visite tecniche

1. Il personale del competente Settore Tecnico Comunale, può procedere alla visita dei lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità delle opere al titolo abilitativo.
2. Il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore devono fornire tutti i chiarimenti necessari e dare assistenza per rilievi e misure.

Art 117 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di atto abilitativo all'intervento edilizio, prima di dar corso a lavori su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare mediante opportune recinzioni provvisorie l'area impegnata dai lavori e adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare il pubblico transito, evitare la formazione di ristagni di acqua e garantire in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei servizi pubblici. A tal fine, dovrà essere ottenuto esplicito nulla osta da parte degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei eventualmente interessati dai lavori.
2. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
3. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale luminoso a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.
4. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
5. Il titolare dell'atto abilitativo, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area

pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale autorizzazione all'occupazione dello spazio pubblico.

6. Se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. In presenza di alberature le stesse dovranno essere adeguatamente protette.

7. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, dovrà essere richiesto, almeno quindici giorni prima della scadenza, il rinnovo dell'autorizzazione indicando presumibilmente la durata dell'ulteriore occupazione.

8. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

9. I restauri esterni di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi, o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità pubblica.

10. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Art. 118 - Strutture provvisionali

1. Le strutture provvisionali di cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e delle cose. Esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. Le fronti dei ponteggi verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

3. Tutte le strutture provvisionali di cantiere, gli apparecchi di sollevamento, e le altre attrezzature non possono essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo ove prescritto. Ogni macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Art 119 - Interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro.

2. In difetto L'Amministrazione Comunale ingiunge gli opportuni provvedimenti, salvo la facoltà di interventi sostitutivi a spese dell'inadempiente.

Art. 120 - Scavi

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.

2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in particolare quelli stradali.

Art. 121 - Demolizioni

1. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, i materiali di risulta devono essere fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti previa bagnatura, allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento delle polveri. Allo stesso scopo quando si procede alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario devono essere adottati idonei accorgimenti per evitare gli inconvenienti di cui sopra.

2. Il responsabile della esecuzione dei lavori dovrà specificare, sotto la propria responsabilità, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

3. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

4. In caso di inosservanza anche parziale delle prescrizioni di cui al presente articolo l'Amministrazione Comunale può disporre l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

Art. 122 - Allontanamento dei materiali di risulta

1. Per ogni intervento di demolizione e di scavo o altro che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, il titolare dell'opera, dovrà nella richiesta di autorizzazione specificare il recapito dello stesso materiale. Sono fatte salve le norme in vigore in caso di presenza di materiali amiantiferi o altri materiali pericolosi.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo dei materiali sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti ed alla normativa igienico- sanitaria.

Art. 123 - Riuso dei materiali

1. Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario.
2. I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti riguardanti la sicurezza in caso di incendio, non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni, o particelle pericolose o dannose per la salute.

Art. 124 - Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione agli enti preposti così come previsto dalla vigente normativa.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali esistenti in materia.

Art. 125 - Utilizzo e salvaguardia degli spazi pubblici

1. Quando si renda necessario manomettere il suolo e/o sottosuolo pubblico o costruire ponteggi e assiti su area pubblica il costruttore deve precedentemente acquisire le relative autorizzazioni da parte del Comune nelle quali sono indicate le prescrizioni per l'uso del suolo pubblico.
2. Lo stesso dovrà essere riconsegnato alla scadenza dell'autorizzazione nelle medesime condizioni in cui lo si è ricevuto.
3. 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 suddetta autorizzazione quando l'impresa stessa non vi provveda.
4. Nella esecuzione dei lavori dovrà essere curata la pulizia del suolo pubblico, in particolare durante le operazioni di trasporto dei materiali di risulta ai recapiti autorizzati.

Art. 126 - Tolleranza di cantiere

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge, gli allineamenti verso gli spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misure lineari:
 - per misure sul piano orizzontale inferiori o uguali a m.15: 1,00 %
 - per misure sul piano orizzontale superiori a m.15: 0,50 % (per la parte eccedente)
 - per misure sul piano verticale: 2%
- in ogni caso detti valori non devono superare i 30 cm.
Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.

Art. 127 - Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità sulla base della normativa vigente.
2. Il titolare di atto abilitativo è tenuto a comunicare al Comune la data di fine lavori utilizzando la modulistica riferita al singolo provvedimento.
3. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesto e/o segnalato un nuovo atto abilitativo che sarà riferito alla sola parte non ultimata.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art.28 della legge n. 1150 /42 e/o nella concessione edilizia.

Art. 128 – Libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di abitabilità/agibilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.
2. Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo progettuale, strutturale,

impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.

3. Il libretto d'uso che costituisce allegato al certificato di abitabilità/agibilità, anche in assenza di interventi sul fabbricato deve essere aggiornato con cadenza decennale e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.

TITOLO IV NORME SEMPLIFICATIVE – LO SPORTELLO UNICO

Art. 129 - Ambito di applicazione

1. Le norme del presente titolo hanno per oggetto la semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa (DPR 20 ottobre 1998 n° 447).

2. Le modalità organizzative conseguenti devono ricondurre nell'ambito di un'unica procedura, tutti gli adempimenti amministrativi necessari all'insediamento di nuove attività produttive o di modifica di quelle esistenti affidando ad un'unica struttura l'intero procedimento (Sportello Unico).

Art. 130 - Struttura organizzativa

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita una apposita struttura competente, responsabile tra l'altro del rilascio delle concessioni e/o autorizzazione comunali.

2. Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale ed a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

Art. 131 - Definizione di impianti a struttura semplice

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con D.G.R.n. 6/41318 del 5 Febbraio 1999, gli impianti che:

- a) non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
- b) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
- c) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203; D.P.C.M. 21 luglio 1989);
- d) non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (D.P.R. 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
- e) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).

2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 133.

Art. 132 - Procedimento mediante Conferenza dei servizi

1. Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del DLgs. 31 marzo 1998 n. 112, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del D.P.R. 20 Ottobre 1998, n. 447, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art.130, la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.

2. Per i progetti di opere da sottoporre a valutazioni di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni prorogabile di novanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.

3. Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente

entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.

4. Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 come successivamente modificata e integrata.

5. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.

6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.

7. Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

Art. 133 - Procedimento mediante autocertificazione

1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di un'unica domanda contenente, ove necessario, anche la richiesta della concessione edilizia, corredata da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza ai soggetti interessati per le verifiche.

2. La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio della concessione edilizia.

3. Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.

4. Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20 Ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.

5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.

6. Ferma restando la necessità dell'acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 131, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzato se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della concessione edilizia, ove necessaria, ai sensi della normativa vigente.

7. Il procedimento, ivi compreso il rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3,4,5 e 6, è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.

8. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente.

Art 134 - Verifiche normative

1. La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 133, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.

2. La verifica riguarda inoltre:

- a) la prevenzione degli incendi;
- b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
- c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
- d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
- e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
- g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
- h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
- i) le industrie qualificate come insalubri;
- j) le misure di contenimento energetico.

3. Il decorso del termine di cui al precedente art.133, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

Art.135 - Procedura di collaudo

1. Qualora sia previsto dalla disciplina vigente, i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.

2. Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 130 la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quella della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art.130. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.

3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.

4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art.130, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE**Art. 136 - Modifiche al Regolamento Edilizio**

1. L'amministrazione Comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.

2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio anche parziale è soggetta alle procedure previste dall'art.12 della L.R. 23/97.

Art. 137 - Riferimenti normativi esterni al Regolamento Edilizio

1. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente regolamento si richiamano le leggi urbanistiche nazionali, regionali e le norme contenute in altri regolamenti locali quali:

- Regolamento locale d'Igiene tipo .
- Regolamento Comunale del Verde .
- Azzonamento Acustico .
- Regolamento del Piano Urbano del Traffico.

- Regolamento di Fognatura.
- Regolamento Comunale sulla Pubblicità.
- Piano Energetico Comunale.
- Regolamento della toponomastica.
- Regolamento impianti di telecomunicazioni e radiotelevisivi

Art. 138 - Rapporti tra Regolamento Edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle N.T.A del P.R.G.
2. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento Edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa del P.R.G. al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio norme impropriamente ubicate nel P.R.G. In tal caso per le procedure di adozione e approvazione occorre fare riferimento alla L.R. n° 23/97.

Art. 139 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'estratto della relativa deliberazione di approvazione, esecutiva nelle forme di legge. Dalla medesima data cesserà di trovare applicazione il Regolamento Edilizio attualmente vigente.