



COMUNE DI CASNIGO

Provincia di Bergamo

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE **N. 59 IN DATA 21-12-2011**
APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE **N. ___ IN DATA _____**
PUBBLICATO, PER ESTRATTO, ALL'ALBO COMUNALE IN DATA

ENTRATO IN VIGORE IN DATA.....

INDICE GENERALE

Titolo 1° – Disposizioni generali.....	7
<i>Art. 1 - CONTENUTI</i>	<i>7</i>
<i>Art. 2 - DEROGHE</i>	<i>7</i>
Titolo 2° – Gli interventi	7
<i>Art. 3 - TITOLI ABILITATIVI</i>	<i>7</i>
<i>Art. 4 - AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E DI SVINCOLO IDROGEOLOGICO</i>	<i>7</i>
<i>Art. 5 - PIANI ATTUATIVI</i>	<i>7</i>
<i>Art. 6 - SOGGETTI</i>	<i>7</i>
<i>Art. 7 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI</i>	<i>8</i>
<i>Art. 8 - ATTIVITÀ EDILIZIA SUBORDINATA A TITOLO ABILITATIVO</i>	<i>8</i>
<i>Art. 9 - ATTIVITÀ LIBERA</i>	<i>8</i>
<i>Art. 10 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ</i>	<i>8</i>
<i>Art. 11 - INTERVENTI DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO</i>	<i>9</i>
<i>Art. 12 - IMPIANTI PER IL MERCATO, STANDS, EDICOLE E CHIOSCHI.....</i>	<i>10</i>
Titolo 3° – Il procedimento amministrativo e accesso agli atti.....	10
<i>Art. 13 - AUTOCERTIFICAZIONE</i>	<i>10</i>
<i>Art. 14 - ASSEVERAZIONE</i>	<i>10</i>
<i>Art. 15 - COMPETENZE</i>	<i>10</i>
<i>Art. 16 - PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE E DELLA DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 17 - I PARERI</i>	<i>11</i>
<i>Art. 18 - ADEMPIMENTI PRELIMINARI AL RILASCIO DEI PROV. ABILITATIVI </i>	<i>11</i>
<i>Art. 19 - DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 20 - RILASCIO DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 21 - PUBBLICIZZAZIONE DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI</i>	<i>11</i>
<i>Art. 22 - VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 23 - I PROVVEDIMENTI DI DINIEGO.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 24 - I PROVVEDIMENTI RELATIVI ALL'AGIBILITÀ.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 25 - I PROVVEDIMENTI RELATIVI A SITUAZIONI DI INAGIBILITÀ</i>	<i>12</i>
<i>Art. 26 - LE ORDINANZE.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 27 - ANNULLAMENTO E REVOCA</i>	<i>12</i>

<i>Art. 28 - GLI ACCERTAMENTI</i>	<i>13</i>
<i>Art. 29 - VALIDITÀ E DECADENZA ATTI LEGITTIMANTI L'ATTIVITÀ EDILIZIA</i>	<i>13</i>
<i>Art. 30 - CONFERENZA DEI SERVIZI</i>	<i>13</i>
<i>Art. 31 - PARERE PREVENTIVO</i>	<i>13</i>
<i>Art. 32 - ACCESSO AI DOCUMENTI.....</i>	<i>14</i>
Titolo 4° – Le commissioni.....	14
<i>Art. 33 - COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)</i>	<i>14</i>
<i>Art. 34 - ATTRIBUZIONI.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 35 - CASI DI RICHIESTA DEL PARERE NON OBBLIGATORIO.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 36 - MODALITÀ DI CONVOCAZIONE.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 37 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....</i>	<i>15</i>
Titolo 5° – Ordine dell'ambiente urbano.....	16
<i>Art. 38 - ZONE VERDI E PARCHI.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 39 - DECORO GENERALE.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 40 - ANTENNE PARABOLICHE PER LA RICEZIONE DI TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE SATELLITARI</i>	<i>16</i>
<i>Art. 41 - STAZIONI ED IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI, PER LA RADIOTELEVISIONE E IMPIANTI ASSIMILABILI E ACCESSORI. LIMITI DI ESPOSIZIONE E VALORI DI ATTENZIONE.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 42 – RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 43 - NORME SULL'ARREDO URBANO</i>	<i>18</i>
<i>Art. 44 - ARREDO URBANO E SISTEMAZIONI ESTERNE DEI FABBRICATI.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 45 - RECINZIONE PROVVISORIA E OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREA PUBBLICA.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 46 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO</i>	<i>19</i>
<i>Art. 47 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO: ADEMPIMENTI INIZIALI..</i>	<i>19</i>
<i>Art. 48 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO: ADEMPIMENTI A LAVORI ULTIMATI.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 49 - ALLINEAMENTI DI EDIFICI.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 50 - MARCIAPIEDI</i>	<i>20</i>
<i>Art. 51 - TOPONOMASTICA E SEGNALETICA.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 52 - NUMERI CIVICI</i>	<i>20</i>
<i>Art. 53 - SERVITÙ DI PUBBLICO SERVIZIO.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 54 - DISLIVELLI IN AREE APERTE AL PASSAGGIO.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 55 - PAVIMENTAZIONE, ILLUMINAZIONE E MANUTENZIONE DI PORTICI, GALLERIE ED ALTRI LUOGHI APERTI AL PUBBLICO PASSAGGIO.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 56 - CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITA'.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 57 - MOSTRE - VETRINE - INSEGNE.....</i>	<i>21</i>

<i>Art. 58 - APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI</i>	<i>21</i>
<i>Art. 59 - RACCOLTA DELLE ACQUE: VASCHE E POZZI.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 60 - PASSI CARRABILI</i>	<i>22</i>
<i>Art. 61 - VOLUMI TECNICI.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 62 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 63 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 64 - CONTABILIZZAZIONE DELL'ACQUA POTABILE.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 65 - SPAZI INEDIFICATI ED AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI</i>	<i>23</i>
<i>Art. 66 - RECINZIONI E MURI VOLTI A MODIFICARE IL PROFILO NATURALE DEL TERRENO.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 67 - COSTRUZIONI A CONFINE E SOPRALZI.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 68 - AREE SCOPERTE.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 69 - DEPOSITI DI MATERIALI</i>	<i>24</i>
<i>Art. 70 - LOCALI PER DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 71 - ARMADIETTI CONTATORI</i>	<i>24</i>
<i>Art. 72 - INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE PER FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE</i>	<i>24</i>
<i>Art. 73 - PARAPETTI.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 74 - EDIFICI DI SIGNIFICATO STORICO E/O ARCHITETTONICO</i>	<i>25</i>
<i>Art. 75 - MANUTENZIONE.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 76 - ZOCCOLATURE</i>	<i>25</i>
<i>Art. 77 - ELEMENTI AGGETTANTI</i>	<i>26</i>
<i>Art. 78 - INTERCAPEDINI E VESPAI</i>	<i>26</i>
<i>Art. 79 - GRONDE E PLUVIALI</i>	<i>26</i>
<i>Art. 80 - DISTANZE E SUPERFICIE COPERTA.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 81 - ELEMENTI STORICO-ARTISTICI E AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE</i>	<i>27</i>
<i>Art. 82 - RIFACIMENTO DEGLI INTONACI DI FACCIATA DEGLI EDIFICI E REALIZZAZIONE DELLE FINITURE DI FACCIATA DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 83 - SERRAMENTI SU SPAZI ESTERNI.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 84 - DISCIPLINA DEL COLORE.....</i>	<i>27</i>
Titolo 6° – Requisiti e caratteristiche delle costruzioni	28
<i>Art. 85 - RIMANDO AL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 86 - SPESSORE DEI MURI ESTERNI</i>	<i>28</i>
<i>Art. 87 - COPERTURA DELLE SCALE DI USO COMUNE.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 88 - EDIFICI PUBBLICI.....</i>	<i>28</i>

Art. 89 - EDIFICI PRIVATI.....	29
Art. 90 - NORME E PROCEDURE IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	29
Titolo 7° – Realizzazione degli interventi.....	29
Art. 91 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI E VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI.....	29
Art. 92 - INIZIO DEI LAVORI.....	29
Art. 93 - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI.....	29
Art. 94 - OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'INTERRUZIONE DEI LAVORI.....	30
Art. 95 - SOSPENSIONE DEI LAVORI IN CONSEGUENZA DI ABBANDONO, DI SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE E/O DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI.....	30
Art. 96 - DISCIPLINA DEI CANTIERI DI COSTRUZIONE.....	30
Art. 97 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI DI COSTRUZIONI.....	30
Art. 98 - DEMOLIZIONI: DIFESA DALLA POLVERE.....	30
Art. 99 - SISTEMAZIONE AREE ABBANDONATE.....	31
Art. 100 - ALLONTANAMENTO MATERIALI DI RISULTA.....	31
Art. 101 - CAUTELE PER LA TUTELA DI AVANZI E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI.....	31
Art. 102 - OPERE PROVVISORIALI.....	31
Art. 103 - CROLLI DI EDIFICI.....	32
Art. 104 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	32
Art. 105 - VERIFICHE E VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE.....	32
Art. 106 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA.....	32
Art. 107 - SISTEMAZIONE DELL'AREA.....	32
Art. 108 - MANUTENZIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI.....	32
Art. 109 - COMFORT ACUSTICO.....	33
Art. 110 - DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO.....	33
Titolo 8° – Attuazione del PGT.....	33
Art. 111 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	33
Art. 112 - ABBAINI E FINESTRE IN PENDENZA DI FALDA.....	33
Art. 113 - UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE IN LOTTI GIA' ASSERVITI AD ALTRE COSTRUZIONI.....	34
Art. 114 - PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 122/89.....	34
Art. 115 - AUTORIMESSE INTERRATE E SEMINTERRATE E LOCALI SEMINTERRATI.....	34
Art. 116 - TETTOIE BARACCHE E SIMILI.....	34

<i>Art. 117 - PIANI ATTUATIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</i>	<i>35</i>
<i>Art. 118 - DELIBERAZIONI DI APPROVAZIONE DI OPERE PUBBLICHE</i>	<i>35</i>
<i>Art. 119 - INTERVENTI EDILIZI INTERESSATI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONI EDILIZI.....</i>	<i>35</i>
Titolo 9° – Norme finali.....	35
<i>Art. 120 - RINVIO A LEGGI SPECIALI</i>	<i>35</i>
<i>Art. 121 - ABROGAZIONE NORME PREESISTENTI</i>	<i>35</i>
<i>Art. 122 - OPERE GIÀ AUTORIZZATE NON ESEGUITE</i>	<i>35</i>
<i>Art. 123 - VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO.....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 124 - VIGILANZA SUGLI INTERVENTI.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 125 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI E SANZIONI</i>	<i>36</i>
<i>Art. 126 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....</i>	<i>36</i>

Titolo 1° – Disposizioni generali

Art. 1 - CONTENUTI

Le norme del presente Regolamento Edilizio riportano le disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività edilizia e di trasformazione del territorio comunale, così come previsto dall'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, e dall'art. 28 della L. R. n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i..

Laddove è indicato il termine Piano di Governo del Territorio o semplicemente la sigla P.G.T., è da intendersi il medesimo strumento urbanistico al momento vigente.

Art. 2 - DEROGHE

Al presente Regolamento Edilizio sono ammesse deroghe, limitatamente agli interventi per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure al riguardo previste dalle specifiche norme di legge vigenti con particolare riferimento all'art. 40 della L. R. n. 12/2005.

Per le deroghe inerenti i soli aspetti igienico-sanitari l'atto autorizzativo è rilasciato su conforme parere espresso dal Responsabile del Servizio dell'A.S.L.

Titolo 2° – Gli interventi

Art. 3 - TITOLI ABILITATIVI

In funzione del tipo di intervento da effettuare e/o di destinazione d'uso da insediare, costituiscono titolo abilitativo:

- Permesso di Costruire;
- Denuncia di Inizio Attività;
- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso;
- Comunicazione esecuzione di interventi edilizi liberi di cui all'art. 6 comma 2 D.P.R. n. 380/2001;
- Comunicazione di manutenzione ordinaria;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- Certificato di Agibilità;
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di atto di notorietà, per l'agibilità di edifici destinati ad accogliere attività economiche (art. 5 comma 1 L.R. 1/2007 e D.G.R. 3 aprile 2007 n. 8/4502).

Art. 4 - AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E DI SVINCOLO IDROGEOLOGICO

Tutti i progetti per interventi relativi ad aree ed edifici soggetti alla disciplina del D.Lgs. n. 42/2004 e L.R. 3/2008 e successive modificazioni e integrazioni, devono essere corredati dal relativo nulla osta, richiesto preventivamente, o contestualmente alla presentazione della pratica di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, presentando separata istanza corredata dalla necessaria documentazione

Art. 5 - PIANI ATTUATIVI

La procedura per l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi, di cui alla Legge 1150/42, è quella prevista dall'art. 14 della L. R. 11.3.2005 n. 12 e s.m.i..

Art. 6 - SOGGETTI

I soggetti legittimati a presentare istanza e/o comunicazione di atti abilitativi (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso, Comunicazione esecuzione di interventi edilizi liberi di cui all'art. 6 comma 2 D.P.R. n. 380/2001, Comunicazione di manutenzione ordinaria, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Certificato di Agibilità e Dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di atto di notorietà, per l'agibilità di edifici destinati ad accogliere attività economiche (art. 5 comma 1 L.R. 1/2007 e D.G.R. 3 aprile 2007 n. 8/4502), nonché di atti relativi a procedimenti connessi, e le istanze relative a Piani Attuativi, sono il proprietario o chi ne abbia titolo per richiederlo.

A puro titolo esemplificativo si elencano i possibili richiedenti:

- il condominio (nel caso di intervento su parti comuni: amministratore)
- il singolo condomino
- rappresentante volontario (dove nominato)
- rappresentante legale
- titolare del diritto di superficie
- usufruttuario
- titolare del diritto di servitù
- affittuario di fondo rustico (per le opere consentite in base al titolo posseduto)
- locatario (ove consentito dal contratto)
- il soggetto autorizzato dal Giudice ad agire per danno ricevuto
- il soggetto in possesso di provvedimento cautelare
- il soggetto in possesso di titolo di godimento di beni immobili e demaniali .

Ogni soggetto legittimato a presentare istanza e/o comunicazione di atti abilitativi è legittimato ad ottenere il provvedimento abilitativo.

Art. 7 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, e degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, gli interventi edilizi si definiscono come individuati dall'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005.

Sono definiti interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzo successivo dell'area risultante.

Sono definiti interventi relativi alle pertinenze esterne, esclusivamente per le zone del Sistema Ambientale, quelli consistenti nella realizzazione di recinzioni alla stretta pertinenza del fabbricato esistente, aventi una distanza minima di 10 metri e massima di 20 metri dal fabbricato principale da adattare in base alla locazione ed alla struttura. Tali interventi dovranno essere approvati preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio.

Sono individuati come "interventi che possono determinare modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni", quelli relativi a:

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

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio di beni (finiti o strumentali) sono anch'essi soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso dell'area occupata dal deposito.

Art. 8 - ATTIVITÀ EDILIZIA SUBORDINATA A TITOLO ABILITATIVO

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati ad atto abilitativo a sensi art. 33 comma 1, art. 41, e art. 60 comma 1, della L. R. n. 12/2005.

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere, di cui all'art. 52 comma 2 della L.R. n. 12/2005, sono soggetti a preventiva comunicazione.

Per le opere pubbliche dei comuni, si applicano le disposizioni del comma 3 dell'art. 33 della L.R. 12/2005 e del D.P.R. n. 207/2010 capo II.

Sono altresì subordinati ad atto abilitativo gli interventi di demolizione, gli interventi che possono determinare modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni, i depositi a cielo aperto.

Art. 9 - ATTIVITÀ LIBERA

Salvo più restrittive disposizioni previste dal presente regolamento e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004, gli interventi individuati dall'art. 6 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, possono essere eseguiti previa presentazione di apposito modulo debitamente compilato.

Art. 10 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

La domanda Permesso di Costruire, o la Denuncia di inizio attività, deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a

consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (paesaggistico ed ambientale, monumentale, igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.).

Si individuano almeno i seguenti elaborati:

a) estratto di P.G.T. e/o Piano Particolareggiato, estratto mappa catastale ed aerofotogrammetrico in scala 1:2000/1:5000, con l'individuazione dell'edificio ovvero del sedime interessato dall'intervento ed il suo contesto;

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

c) dimostrazione regolarità amministrativo-edilizia ovvero conformità urbanistica dello stato di fatto, nel caso di interventi su immobili esistenti;

d) in caso di interventi su immobili esistenti: planimetrie, piante, sezioni, prospetti dello stato di fatto; elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (tutti gli elaborati debbono essere in scala adeguata – almeno 1:100, integralmente quotati e riportate le destinazioni d'uso dei singoli locali sia prima che dopo l'intervento);

e) progetto dello stato finale (planimetria, piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala adeguata – almeno 1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso degli ambienti;

f) verifica dei rapporti aeroilluminanti di ogni singolo locale;

g) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala adeguata - almeno 1:50;

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

i) documentazione fotografica dello stato dei luoghi a colori;

l) eventuale ulteriore documentazione che si renda necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, parere comando provinciale dei vigili del fuoco, dichiarazioni prescritte da normative specifiche, nulla osta autorizzativi, ecc.);

Per interventi di restauro e/o risanamento conservativo è necessario produrre anche la seguente documentazione supplementare:

m) scheda dell'inventario dei beni culturali relativa all'edificio (qualora si trattasse di bene inventariato) e/o schede del piano di recupero centri storici (qualora si trattasse di bene inserito nello strumento urbanistico) con relativo grado di intervento;

n) analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture e analisi del degrado;

o) documentazione fotografica a colori relativa a tutti i locali nonché ai particolari delle facciate con pregi artistici ;

p) relazione storico - architettonica relativa all'intero edificio od alla parte interessata dall'intervento con eventuale documentazione relativa, se disponibile, quale: planimetrie, fotografie, stampe d'epoca indicanti l'edificio.

q) rilievo dello stato di fatto (in scala 1:100) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture, dei cortili e dei giardini;

r) rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione;

s) rilievo e progetto delle aree di pertinenza in cui vengano indicati gli elementi che caratterizzano le aree pertinenziali scoperte.

Se per l'intervento è dovuto il contributo di costruzione (art. 43 L.R. 12/2005), dovranno essere prodotti:

t) modello ministeriale di determinazione classe edificio ai fini del calcolo del costo di costruzione;

u) prospetto dimostrativo del calcolo di determinazione degli oneri di urbanizzazione.

Art. 11 - INTERVENTI DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché compatibili con le previsioni urbanistiche comunali, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune. Sono fatte salve le prescrizioni del D.L.vo 42/2004 (beni culturali) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie la comunicazione, deve essere corredata dai seguenti documenti:

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

b) planimetria di rilievo o copia della planimetria catastale, dell'unità immobiliare di cui è previsto il mutamento di destinazione d'uso con calcoli analitici delle superfici lorde di pavimento dei locali interessati ;

c) relazione descrittiva in ordine al mutamento di destinazione riportante i riferimenti alla disciplina del P.G.T. e prospetto di verifica dell'ammissibilità delle nuove destinazioni d'uso per tipologia e dimensione, secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio.

Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso con opere edilizie, l'intervento è assimilato ad intervento di ristrutturazione edilizia.

Art. 12 - IMPIANTI PER IL MERCATO, STANDS, EDICOLE E CHIOSCHI

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

La realizzazione su suolo pubblico di edicole o di chioschi, provvisori o permanenti, è consentita solo se le loro caratteristiche risultino conformi allo specifico regolamento urbano comunale. In mancanza di detto strumento, l'idoneità di edicole e chioschi è valutata, dal Responsabile del Procedimento, previo parere della Giunta Comunale, tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni ed aspetto in relazione alla definizione stessa di edicola o chiosco e con riferimento anche agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

Le edicole ed i chioschi su aree pubbliche non sono considerati manufatti edilizi e potranno essere posizionati previa sola verifica dei requisiti igienico-sanitari purché non in contrasto con le norme del Codice della Strada e del suo Regolamento Attuativo e successive modifiche e integrazioni.

Titolo 3°– Il procedimento amministrativo e access o agli atti

Art. 13 - AUTOCERTIFICAZIONE

I soggetti legittimati a presentare pratiche edilizie e/o urbanistiche, possono avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione in tutti i casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi in materia.

Art. 14 - ASSEVERAZIONE

Nei procedimenti promossi a domanda di un soggetto interessato ad ottenere un provvedimento abilitativo, i pareri di competenza di altre Amministrazioni o Enti, debbono essere ottenuti direttamente dall'interessato, salvo quanto stabilito dall'art. 14 della Legge n. 241 del 7.8.1990 e successive modifiche ed integrazioni, e dallo stesso allegati a corredo della pratica, esclusi i pareri da acquisirsi per legge da parte dell'Amministrazione Comunale.

Ove tali pareri siano riferiti a sole verifiche di conformità a leggi o regolamenti (norme di sicurezza, norme igienico - sanitarie, ecc.) essi potranno essere sostituiti da asseverazione di conformità del progettista delle opere o di altro professionista abilitato ed iscritto al relativo Collegio o Albo professionale di competenza.

Art. 15 - COMPETENZE

L'organizzazione degli uffici comunali individua le rispettive competenze per quanto attiene alle attività di carattere istruttorio, consultivo, propositivo, determinativo e di controllo.

Art.16 - PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE E DELLA DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ

Le istanze di Permesso di Costruire, di Autorizzazione paesaggistica, nonché la Denuncia di inizio attività e le comunicazioni specifiche per gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale devono essere presentate in conformità alla normativa vigente in materia di imposta di bollo e devono essere consegnate all'Ufficio protocollo del Comune.

In caso di presentazione in forma diretta, l'Ufficio ricevente rilascia ricevuta dell'avvenuta presentazione apponendo timbro e data del ricevimento.

Relativamente alle istanze di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività, si applicano le disposizioni della normativa regionale in vigore, con particolare riferimento agli artt. 38 e 42 della L.R.12/2005.

Relativamente alle istanze di Autorizzazione paesaggistica si applicano le disposizioni della normativa statale e regionale in vigore, con particolare riferimento al capo II del titolo V della parte II (dall'art. 80 all'art. 86) della L.R.12/2005.

Art. 17 - I PARERI

I pareri, i nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, che devono essere emessi da organi dell'Amministrazione Comunale, sono acquisiti d'ufficio a cura del Responsabile del Procedimento. Ove i pareri debbano essere acquisiti presso altre Amministrazioni, questi debbono essere ottenuti direttamente dall'interessato, salva diversa previsione normativa.

Art. 18 - ADEMPIMENTI PRELIMINARI AL RILASCIO DEI PROV. ABILITATIVI

Prima del rilascio del provvedimento abilitativo l'interessato deve, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, presentare:

- Nulla osta o autorizzazione di Enti, compresi gli allegati, con specifici diritti sull'area interessata dall'intervento;
- Nulla osta del competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, compresi gli allegati, ove dovuto.

I provvedimenti abilitativi all'attività edilizia (e gli eventuali provvedimenti di sanatoria) nonché quelli relativi a materie delegate sono rilasciate dal Responsabile del Settore tecnico.

Le Autorizzazioni Paesaggistiche sono rilasciate dal Responsabile nominato dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 12/11/2008.

Art. 19 - DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Il provvedimento di determinazione dei contributi di costruzione è adottato dal Responsabile del Procedimento sulla base delle vigenti disposizioni di legge e delle tariffe stabilite dall'Amministrazione comunale.

Allo stesso modo viene adottato il provvedimento di eventuale restituzione dei contributi di costruzione riscossi nei casi previsti per legge.

I provvedimenti debbono essere congruamente motivati e fare esplicito riferimento all'istruttoria ed agli accertamenti svolti, ai pareri acquisiti, alle proposte formulate ed agli altri atti adottati o ricevuti in relazione ai provvedimenti medesimi.

Art. 20 - RILASCIO DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire o dell'Autorizzazione paesaggistica viene dato avviso al richiedente secondo le procedure in vigore per la notifica degli atti amministrativi.

Contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire viene data notizia al pubblico mediante l'affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi con la specificazione del titolare e del tipo e ubicazione dell'intervento previsto.

Per quanto riguarda l'Autorizzazione Paesaggistica mensilmente viene data notizia al pubblico mediante l'affissione all'Albo Pretorio dell'elenco di cui all'art. 146 comma 13 del D.Lgs. n. 42/2004.

Al provvedimento abilitativo (Permesso di Costruire) è allegata una copia degli elaborati grafici vistata dal Responsabile di Settore, mentre ai provvedimenti abilitativi dell'Autorizzazione Paesaggistica è allegata una copia di elaborati grafici vistata dal Sindaco e dall'Istruttore Direttivo della Commissione del Paesaggio.

Art. 21 - PUBBLICIZZAZIONE DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Chiunque può prendere visione, secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge e dal Regolamento comunale della partecipazione presso gli Uffici comunali, dei titoli abilitativi o delle Autorizzazioni rilasciate, nonché delle Denunce di Inizio Attività e dei relativi atti di progetto.

Contro il rilascio del Permesso di Costruire, dell'Autorizzazione o contro l'eventuale acquiescenza dell'Amministrazione nei confronti della Denuncia di Inizio Attività, qualora ritenute in contrasto con le disposizioni di legge e dei regolamenti o con le prescrizioni del P.G.T., potrà essere proposto ricorso in via amministrativa.

Nei casi previsti dalla legge e con le modalità definite dal Regolamento Comunale sulla partecipazione potranno essere richieste copie dei provvedimenti e dei relativi elaborati.

Art. 22 - VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, chiedere al Comune la volturazione del titolo abilitativo o darne comunicazione in caso di Denuncia d'inizio attività.

La volturazione può essere effettuata non oltre il termine di validità del titolo abilitativo.

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

Art. 23 - I PROVVEDIMENTI DI DINIEGO

Ai provvedimenti di diniego o di non approvazione, si applicano le procedure previste dalla normativa vigente in materia.

Art. 24 - I PROVVEDIMENTI RELATIVI ALL'AGIBILITÀ

I certificati di agibilità sono rilasciati dal Responsabile di Settore, su eventuale proposta del Responsabile del procedimento e su conforme parere del competente organo dell'A.S.L., acquisito se ritenuto necessario.

Il procedimento di acquisizione del certificato di agibilità è quello prescritto dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

L'agibilità è acquisita per silenzio-assenso solo laddove il richiedente abbia provveduto alla produzione di tutti gli atti ed i documenti previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia. Per quanto attiene alle attività economiche si applicano le disposizioni regionali di cui all'art. 5 comma 1 della Legge Regionale 2 febbraio 2007 n. 1 e della Deliberazione della Giunta Regionale 3 aprile 2007 n. 8/4502.

Art. 25 - I PROVVEDIMENTI RELATIVI A SITUAZIONI DI INAGIBILITÀ

La dichiarazione di inagibilità di una costruzione o di parte di essa, in forza di quanto previsto dall'art. 26 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., e/o anche su conforme e motivata proposta del competente organo dell'A.S.L., è di competenza del Sindaco.

L'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto, superabile solo con interventi non riconducibili alla manutenzione ordinaria. L'inagibilità o inabitabilità degli immobili può essere dichiarata se viene accertata l'esistenza delle seguenti condizioni:

- Gravi carenze statiche ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e/o orizzontali (solai) ovvero delle scale o del tetto, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;

- Gravi carenze igienico sanitarie. Tale requisito non ricorre se per l'eliminazione delle carenze igienico sanitarie comunque rilevabili è sufficiente un intervento di manutenzione ordinaria così come definito dalla normativa vigente in materia urbanistico-edilizia

La conformità edilizia e/o agibilità, comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio, o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27/07/1934 n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

Art. 26 - LE ORDINANZE

Le ordinanze che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente regolamento, sono emanate dal Responsabile di Settore, su eventuale proposta del Responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco, su proposta del Responsabile di Settore, previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Art. 27 - ANNULLAMENTO E REVOCA

L'annullamento e la revoca integrale o parziale degli atti di cui ai precedenti articoli, sono disposti dallo stesso organo che ebbe a rilasciare gli atti medesimi, o che al momento della determinazione, sia al riguardo competente, previa acquisizione della relazione istruttoria e/o del parere degli stessi uffici od organi intervenuti nel rilascio degli atti da annullare o da revocare.

Art. 28 - GLI ACCERTAMENTI

I competenti Uffici comunali possono provvedere agli accertamenti necessari per l'applicazione e il rispetto del presente regolamento non solo in fase di richiesta di agibilità o fine lavori.

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

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

Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore.

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

Art. 29 - VALIDITÀ E DECADENZA ATTI LEGITTIMANTI L'ATTIVITÀ EDILIZIA

Le opere devono essere comprovatamente iniziate entro un anno dalla data di rilascio del provvedimento abilitativo, in caso di permesso di costruire. Le opere non iniziate entro questo termine non potranno essere intraprese o riprese se non dopo l'assenso a nuovo provvedimento abilitativo.

Le opere devono essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Decorso il termine cui al comma precedente, nessun lavoro potrà essere effettuato fino a quando, a seconda dei casi, non sia stata emessa proroga (art. 15 comma 2 D.P.R. 380/2001 s.m.i.), o non sia stato emesso assenso a nuovo titolo abilitativo (art. 15 comma 3 D.P.R. 380/2001 s.m.i.).

Le opere oggetto di Denuncia di inizio attività, che per normativa propria possono avere inizio dal 30° giorno successivo alla presentazione della denuncia c/o il Comune, devono essere ultimate entro tre anni dall'inizio dei lavori.

La decadenza dei provvedimenti abilitativi è inoltre determinata dall'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. (art. 15 comma 4 D.P.R. 380/2001 s.m.i.).

Art. 30 - CONFERENZA DEI SERVIZI

Per quanto attiene l'Istituto della Conferenza dei Servizi e la possibilità di ricorrere allo stesso, si rinvia ai disposti contenuti nelle Leggi 241/90, 273/95, 127/97, 267/2000 e loro eventuali successive modificazioni ed integrazioni.

a) Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune

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

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

b) Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse

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

Art. 31 - PARERE PREVENTIVO

Nei casi previsti dal Piano di Governo del Territorio e comunque nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico per l'esistenza di più alternative planivolumetriche e/o per la complessità funzionale oppure nei casi in cui esso abbia rilevanza architettonica per il rapporto con l'ambiente circostante, esistente e/o prefigurato dagli strumenti urbanistici vigenti, il proprietario o chi abbia titolo al rilascio del Permesso di Costruire potrà chiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento.

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

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

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

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

L'approvazione del progetto urbanistico architettonico non ha efficacia di Permesso di Costruire e non costituisce elemento vincolante in eventuale successiva richiesta o denuncia di titolo abilitativo.

Art. 32 - ACCESSO AI DOCUMENTI

In materia di accesso ai documenti si richiamano le disposizioni dei commi 3, 4 e 5 dell'art. 25 della Legge 241/90, dal D.P.R. n. 184 del 12 aprile 2006, concernenti l'ambito di applicazione, la tempistica per l'accesso e le conseguenze giurisdizionali del rifiuto, del differimento o delle limitazioni all'esercizio del diritto di accesso, nonché le modalità previste dal "Regolamento del procedimento amministrativo e dell'accesso ai documenti amministrativi e del trattamento dei dati personali" di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 24/03/2010.

Titolo 4° – Le commissioni

Art. 33 - COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)

E' istituita presso il Comune la Commissione Edilizia Comunale composta dal Responsabile del Settore tecnico e da cinque membri scelti tra persone che abbiano competenza tecnica, artistica in materia edilizia ed urbanistica e da un esperto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche; la Giunta Comunale provvede alla sua nomina con propria deliberazione, individuando il componente che svolgerà le funzioni di presidente.

I componenti della commissione edilizia non possono far parte, contestualmente, di organi politico-amministrativi del Comune e restano in carica fino alla loro sostituzione con successivo provvedimento di Giunta Comunale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia sono svolte da un dipendente comunale designato dal Responsabile del Settore tecnico nell'ambito del settore stesso.

Si riterranno rinunciatari e saranno dichiarati decaduti dalla carica quei commissari che, senza giustificati motivi, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive; i commissari decaduti saranno sostituiti con deliberazione della Giunta comunale per il rimanente periodo di vigenza della commissione.

I compiti della Commissione Edilizia sono i seguenti:

- a) esaminare ed esprimere il proprio parere dal lato tecnico ed estetico sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento, di ristrutturazione.
- b) Esprimere il proprio parere sui piani attuativi del Piano di Governo del Territorio.

Il voto della Commissione Edilizia Comunale è solo consultivo e non costituisce presunzione per il rilascio del permesso di costruire, che è riservato esclusivamente al Responsabile tecnico individuato secondo le norme sull'ordinamento comunale.

La Commissione Edilizia comunale si riunisce nella residenza municipale generalmente una volta al mese e/o ogni qualvolta che il Responsabile del Settore Tecnico lo ritenga necessario ed è convocata dal Presidente della Commissione stessa mediante invito scritto.

Per la validità dell'adunanza devono intervenire almeno tre membri tra i quali il Presidente ed almeno due membri eletti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti.

I processi verbali delle adunanze della Commissione saranno iscritti in apposito registro e dovranno indicare la motivazione dei pareri dati e dopo l'approvazione della Commissione verranno firmati dal Presidente, dal Segretario, dal Responsabile del Settore Tecnico e dai commissari.

Art. 34 - ATTRIBUZIONI

L'esame del progetto e il relativo parere consultivo da parte della Commissione Edilizia saranno effettuati in ordine ai seguenti aspetti e con le seguenti modalità:

- presa d'atto della relazione sulla conformità del progetto alla strumentazione urbanistica ed edilizia comunale e alle norme di legge in materia di edilizia urbanistica e di igiene pubblica, nonché alle norme speciali in materia di costruzioni, redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- espressione di eventuali pareri su specifiche questioni poste dal Tecnico Comunale in ordine a valutazioni di conformità che richiedano interventi interpretativi della normativa urbanistica ed edilizia in rapporto alla specificità delle proposte progettuali presentate;
- espressione di pareri relativi alle modalità applicative della normativa urbanistica ed edilizia e formazione dei relativi indirizzi procedurali da assumere;
- individuazione di interpretazioni della normativa da sottoporre al Consiglio Comunale per l'esplicitazione di interpretazioni autentiche con le relative rettificazioni alla normativa;
- giudizi di merito sul progetto relativamente al rapporto della proposta progettuale esaminata con il contesto urbano nel quale la costruzione dovrà essere inserita nonché, in merito a ipotesi e proposte migliorative del progetto, da intendersi come suggerimenti per eventuali prescrizioni da richiedere per il rilascio del Permesso di Costruire;
- pareri in merito all'applicabilità delle deroghe previste dalla normativa urbanistica ed edilizia del Piano di Governo del Territorio nonché da altre norme Statali o Regionali in materia urbanistica e di costruzioni.

Art. 35 - CASI DI RICHIESTA DEL PARERE NON OBBLIGATORIO

Il Responsabile del Procedimento può chiedere il parere della Commissione Edilizia anche nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

Art. 36 - MODALITÀ DI CONVOCAZIONE

Le Commissioni sono convocate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico almeno 72 ore prima della seduta tramite convocazione scritta o a mezzo fax, telefonica o telematica. In caso d'urgenza motivata la convocazione può avvenire almeno 24 ore prima dell'ora fissata per la riunione.

I Commissari possono visionare, tra la data di convocazione e quella della seduta, i progetti che saranno sottoposti all'esame della Commissione.

Art. 37 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

E' istituita presso il Comune la Commissione per il Paesaggio prevista dall'art. 81 della Legge Regionale n. 12/2005 per l'espressione del parere sulle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune.

La Commissione per il Paesaggio è composta dal Presidente e da n. 2 esperti in materia di tutela paesaggistico – ambientale nominati dal Consiglio Comunale.

I componenti della Commissione per il Paesaggio non possono far parte, contestualmente, di organi politico-amministrativi del Comune, essere membri della Commissione Edilizia e/o urbanistica, svolgere incarichi professionali di progettazione edilizia presso il medesimo ente locale.

I componenti restano in carica fino alla loro sostituzione con successivo provvedimento di Consiglio Comunale.

Le funzioni di segretario della Commissione per il Paesaggio sono svolte da un dipendente designato dal Responsabile del Settore Tecnico nell'ambito del Settore stesso.

Si riterranno rinunciatari e saranno dichiarati decaduti dalla carica quei commissari che, senza giustificati motivi, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive; i commissari decaduti saranno sostituiti con deliberazione di Consiglio Comunale per il rimanente periodo di vigenza della commissione.

La Commissione per il Paesaggio non potrà essere convocata e riunirsi contestualmente alla Commissione Edilizia Comunale.

La Commissione per il Paesaggio si riunisce nella residenza municipale e/o ogni qualvolta che il Presidente lo ritenga necessario ed è convocata dallo stesso mediante invito scritto.

Per la validità dell'adunanza devono intervenire almeno due membri tra i quali il Presidente ed almeno un esperto in materia di tutela paesaggistico-ambientale.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti.

I processi verbali delle adunanze della Commissione saranno iscritti in apposito registro e dovranno indicare la motivazione dei pareri dati e dopo l'approvazione della Commissione verranno firmati dal Presidente, dal Segretario e dai membri.

Titolo 5° – Ordine dell'ambiente urbano

Art. 38 - ZONE VERDI E PARCHI

Le zone verdi pubbliche, i parchi e i giardini privati, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno. Va curata la sostituzione delle piante in caso di deperimento; va eseguita la potatura delle stesse soprattutto lungo le recinzioni e laddove possono invadere gli spazi pubblici.

Art. 39 - DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale e pubblicitario, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per energia elettrica ed i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e in modo da non costituire disturbi e confusione visiva.

I nuovi impianti per antenne TV, tradizionali, dovranno essere obbligatoriamente centralizzati, collocati su tetti evitando i balconi e le facciate degli edifici. L'installazione di condizionatori o apparecchiature tecnologiche sugli immobili deve essere effettuata in modo da non arrecare danno al decoro urbano.

Art. 40 - ANTENNE PARABOLICHE PER LA RICEZIONE DI TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE SATELLITARI

Il presente articolo intende disciplinare, attraverso la definizione dei criteri di collocazione degli impianti ed in ottemperanza alla Legge n. 249 del 31 luglio 1997, art. 3 comma 13 e s.m.i., l'installazione delle antenne paraboliche per la ricezione sull'intero territorio comunale, per minimizzare l'impatto visivo e ambientale.

Per antenna parabolica si intende l'apparato tecnologico atto alla ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e alla ricezione di servizi via satellite, compresa la distribuzione all'interno dei singoli edifici.

Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le antenne paraboliche atte alla trasmissione di servizi via satellite, che dovranno essere regolamentate a parte.

Per l'installazione valgono le seguenti norme:

1. tutti i proprietari o possessori di immobili esistenti o di nuova costruzione, con qualsiasi destinazione d'uso, se intendono dotarsi di impianto satellitare dovranno dotarsi di antenne collettive centralizzate;
2. la loro installazione non è soggetta all'acquisizione di titolo abilitativo, se non implica opere di carattere edilizio ai fini dell'installazione;
3. le parabole devono presentare, in tutti i casi, una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, della facciata o dell'ambiente circostante, a seconda del posizionamento;
4. i convertitori ed i relativi supporti ad asta devono anch'essi avere colorazione simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare;
5. in tutti i casi e in tutti gli edifici le antenne, sia condominiali che singole, andranno posizionate sul tetto degli edifici nel lato considerato interno o verso il cortile; qualora questa soluzione non fosse tecnicamente praticabile, l'antenna parabolica potrà essere posta eccezionalmente anche sul tetto dell'edificio verso strada; in questo caso dovrà essere presentata domanda all'Ufficio tecnico comunale con allegata una relazione -redatta da un installatore in possesso dei requisiti di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008, oppure da un tecnico abilitato- che dimostri l'impossibilità delle posizioni prescritte e opportuna documentazione fotografica;
6. le parabole dovranno avere come dimensione massima un diametro di cm. 150. Il supporto di appoggio (distanza tra il bordo inferiore della parabola ed il piano di collocazione) non potrà essere maggiore di cm. 50;
7. la distribuzione alle singole unità interne degli edifici dovrà avvenire attraverso canalizzazioni interne;
8. è vietata l'installazione di antenne paraboliche in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica; è fatta eccezione per fondati motivi di interesse generale da parte di enti ed organizzazioni pubbliche, in questi casi la proprietà dovrà ottenere il nulla-osta dagli enti preposti;

9. le antenne devono essere installate nel rispetto del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008;

Per le installazioni esistenti alla data di approvazione del presente regolamento valgono le seguenti norme:

1. ai fini del presente articolo il proprietario o possessore di un impianto di ricezione dei programmi satellitari o l'amministratore del condominio per le antenne collettive, devono disporre in caso di controllo, di una dichiarazione di installazione dell'antenna satellitare precedentemente all'approvazione del presente regolamento;
2. la fattura dell'impresa che ha provveduto all'installazione o la dichiarazione di conformità rilasciata ai sensi della ex Legge n. 46/90 costituisce comunque la prova per l'installazione pregressa.

Art. 41 - STAZIONI ED IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI, PER LA RADIOTELEVISIONE E IMPIANTI ASSIMILABILI E ACCESSORI. LIMITI DI ESPOSIZIONE E VALORI DI ATTENZIONE

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di salvaguardare la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per le radio televisioni, nelle more di una normativa non ancora definita, le installazioni di stazioni, di impianti per le telecomunicazioni per la radiotelevisione e impianti assimilabili e/o accessori dovranno essere realizzate fuori dal centro edificato comunque a 100 mt dal suo perimetro.

In applicazione del principio di precauzione, al fine di minimizzare l'intensità e gli effetti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, gli impianti per la telefonia cellulare con frequenze comprese tra 100 KHz e 300 KHz dovranno essere ubicati il più lontano possibile dagli obiettivi sensibili presenti sul territorio comunale (asili, scuole, oratorio ecc.), inoltre al fine di preservare i beni del comune e delle persone fisiche e giuridiche e di conseguire il corretto insediamento urbanistico e territoriale e di minimizzare gli effetti di ogni impianto, possibile fonte di inquinamento elettromagnetico, il Comune, nell'esercizio della propria potestà discrezionale, riconosciuta alle amministrazioni comunali in materia di disciplina dell'assetto del territorio, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 KHz e 300 KHz e con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni di seguito riportate: "gli impianti fissi per telecomunicazioni, per radiotelevisione e impianti assimilabili e accessori sono soggetti a titolo abilitativi nel rispetto dei criteri e vincoli urbanistico-edilizi, di volta in volta determinati in ogni strumento di pianificazione urbanistica e regolamento edilizio. In particolare si dovranno verificare la compatibilità delle altezze, dimensioni e caratteristiche degli impianti, per assicurare il corretto posizionamento anche ai fini di salvaguardia ambientale, estetica ed architettonica.

Art. 42 – RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di salvaguardare la popolazione dall'effetto del Radon indoor si raccomanda di applicare criteri di salvaguardia nella progettazione e costruzione sia dei nuovi fabbricati che per interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali e di servizio) con sistemi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon. La verifica di efficacia delle misure adottate andrà effettuata mediante determinazioni di concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei locali.

Di seguito si elencano alcuni accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro:

- ventilazione naturale tramite vespaio aerato;
- ventilazione meccanica controllata;
- depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
- drenaggio delle fondazioni per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno;
- sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scariche e canalizzazioni.

Si sottolinea inoltre che la presenza di collegamento (scale) in una stessa unità immobiliare fra seminterrato e piani superiori, può convogliare gas Radon, di norma presente in maggiori concentrazioni nel seminterrato, verso i piani superiori. Infine nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrebbe essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri o scorie di altoforno.

In ogni caso si devono applicare le norme del Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 43 - NORME SULL'ARREDO URBANO

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

a) ogni intervento di arredo urbano è soggetto a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività;

b) nella zona A:

- le insegne non potranno essere realizzate a bandiera, salvo per insegne in ferro di tipo decorativo, con dimensioni massime di cm 80 x 80 e poste ad altezza non inferiore a ml 3.50, nonché quelle addossate alla facciata non dovranno in alcun caso superare la larghezza massima delle aperture sulle quali saranno poste. Tali insegne dovranno essere progettate tenendo conto della loro armonizzazione con la facciata dell'edificio sul quale saranno poste. Sono comunque da preferirsi le insegne poste all'interno dei vani di apertura dei negozi e non aggettanti dalla superficie della facciata: sono previste le insegne cieche con sola illuminazione posteriore delle lettere o dei grafici, ricavati a traforo nel cassonetto, oppure con lettere opache in rilievo retroilluminante o con "illuminazione indiretta". Sono ammesse anche le insegne non luminose ma realizzate con pitture, su legno o su metallo e illuminate. Sono proibite altre forme di pubblicità stradale.

Art. 44 - ARREDO URBANO E SISTEMAZIONI ESTERNE DEI FABBRICATI

L'installazione dei mezzi di comunicazione visiva (segnaletica, insegne, pubblicità, illuminazione diretta o indiretta delle costruzioni, ecc.), nonché l'impiego e la collocazione di elementi funzionali tecnologici di facciata o decorativi che, per il loro significato figurativo e spaziale, concorrono alla formazione, qualificazione e arredo dell'ambiente urbano, sono soggetti a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Alla richiesta per tali interventi devono essere allegati gli elaborati tecnici necessari a fornire all'Amministrazione Comunale esatti elementi ubicazionali, dimensionali, funzionali e figurativi.

Gli interventi di cui sopra riguardanti gli immobili ed i siti vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 per la tutela del patrimonio di interesse storico e artistico, nonché sulla protezione delle bellezze naturali, dovranno preventivamente acquisire i pareri nulla osta o autorizzazioni dai competenti Organi Statali o Regionali.

L'impiego dei materiali ed il trattamento delle superfici esterne dei fabbricati, nonché gli elementi esterni, qualora non siano stati espressamente autorizzati con il Permesso di Costruire del fabbricato principale, potranno essere realizzati solo previa apposita variante o Denuncia di Inizio Attività.

Art. 45 - RECINZIONE PROVVISORIA E OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREA PUBBLICA

Quando sono in esecuzione interventi previsti dal presente Regolamento in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare del Permesso di Costruire o di altro provvedimento abilitativo - previa comunicazione all'Amministrazione Comunale - deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo tutti i fronti prospettanti sugli spazi stessi con recinzione provvisoria secondo le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali da mantenersi sino alla fine dei lavori ed alla totale messa in sicurezza degli stessi.

In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare la possibilità di transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono altresì essere di aspetto decoroso, alte almeno ml. 2,00, a parete chiusa e costruite secondo le modalità specificatamente prescritte.

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti con vernice rossa e bianca riflettente per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole. Il Responsabile del Servizio può esentare dall'obbligo della recinzione quando:

1. si tratti di lavori di poca entità e di breve durata;
2. si tratti di tinteggiatura dei prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
3. vi siano ragioni di pubblico transito.

In questi casi tuttavia debbono essere disposti nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio non può essere costruito ad un'altezza inferiore a ml. 2,50 dal suolo nel punto più basso ed in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Quando le opere di chiusura - ovvero esigenze di lavoro e di cantiere - comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare del Permesso di Costruire o di altro provvedimento abilitativo deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa Concessione di

occupazione nonché ottenere l'eventuale Autorizzazione in materia di disciplina del traffico e provvedere alla chiusura dell'area con appositi teli.

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

Quando è necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla Concessione di occupazione, il titolare del Permesso di Costruire o di altro provvedimento abilitativo ha l'obbligo di presentare, almeno 10 (dieci) giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione ed ottenere la nuova Concessione di occupazione.

E' possibile, previa autorizzazione ed oblazione e secondo quanto previsto dalla specifica regolamentazione comunale apporre pubblicità nei cantieri e sui teli di ponteggio tranne che su chiese, palazzi di carattere storico o artistico e purchè non in contrasto con la normativa sulla sicurezza od altro.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospicienti gli spazi pubblici per il servizio delle Pubbliche Affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Qualora, per la particolare natura del materiale usato per la recinzione, non sia possibile effettuare direttamente l'affissione, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare sulle stesse appositi quadri.

Compiuti i lavori, l'area pubblica già occupata dovrà essere riconsegnata sgombra.

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

Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite - di norma - a cura dell'interessato, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di intervenire in caso di inerzia dello stesso.

A tal fine in sede di rilascio del relativo provvedimento abilitativo dovrà essere posta in essere adeguata cauzione economica che verrà determinata di volta in volta dal Responsabile del Servizio.

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

Art. 46 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO

Il Responsabile del Servizio concede l'occupazione temporanea del suolo pubblico con pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa necessaria ai lavori edili, non contrastante con il decoro cittadino, né dannosa o di ostacolo alla pubblica igiene o di ostacolo e disagio al traffico.

Art. 47 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO: ADEMPIMENTI INIZIALI

La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita autorizzazione amministrativa, rilasciata dal Comune.

L'istanza per gli interventi deve indicare i seguenti elementi:

- generalità del richiedente e codice fiscale; in caso di soggetto diverso da persona fisica, generalità del legale rappresentante, denominazione e ragione sociale, sede legale Partita Iva;
- dati dell'impresa esecutrice dei lavori;
- luogo dell'intervento.

All'istanza devono essere allegati in duplice copia:

- planimetria catastale con individuazione dell'area di intervento;
- planimetria generale in scala non inferiore a 1:500 con individuazione con rilievo dello stato dei luoghi e dei caratteri e materiali di finitura esistenti, individuazione di tutti i manufatti (cordoli, chiusini, ecc.) presenti nell'area di intervento, rappresentazione grafica dell'intervento.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di deposito cauzionale, stimato dall'Ufficio tecnico comunale.

In caso di interventi urgenti questi possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione dandone comunque immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale; gli interventi dovranno essere contenuti nei limiti indispensabili per l'eliminazione delle cause dell'urgenza.

La comunicazione dovrà essere effettuata contestualmente all'inizio dei lavori, anche a mezzo fax, e dovrà contenere le esatte motivazioni che determinano lo stato di urgenza.

Entro 5 giorni l'interessato dovrà comunque presentare istanza per la regolarizzazione dell'intervento e l'ottenimento dell'autorizzazione per le eventuali opere di completamento non motivate da urgenza.

Art. 48 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO: ADEMPIMENTI A LAVORI ULTIMATI

Al termine dei lavori, e comunque entro i 2 giorni successivi il richiedente dovrà comunicare all'Amministrazione l'avvenuta ultimazione dei lavori, chiedendo lo svincolo del deposito cauzionale al quale si provvederà entro sei mesi dall'avvenuto collaudo delle opere da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora il ripristino delle aree manomesse non risulti congruente con quanto previsto dal progetto allegato all'autorizzazione e delle eventuali prescrizioni indicate nel provvedimento autorizzativo il Responsabile dell'ufficio tecnico potrà ordinarne il rifacimento, individuando un congruo termine temporale o provvedere d'ufficio utilizzando il deposito cauzionale.

Qualora gli interventi siano relativi ad aree soggette a transito di qualsiasi tipo dovrà essere individuato ogni provvidenza necessaria a garantire, sia in termini temporali che in termini funzionali, la massima transitabilità delle aree circostanti e la sicurezza.

Il Consiglio Comunale, sentito l'Ufficio tecnico, di intesa con tutti i soggetti gestori di servizi (energia elettrica, metano, ecc.) potrà definire uno specifico regolamento da ritenersi integrativo alle presenti norme che costituirà elemento di indirizzo al fine di definire eventuali ulteriori prescrizioni in sede di provvedimento autorizzativo.

Art. 49 - ALLINEAMENTI DI EDIFICI

In caso di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione edilizia di edifici prospicienti la sede stradale pubblica, potrà essere imposto l'allineamento delle facciate previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 50 - MARCIAPIEDI

Lungo tutti gli edifici e i muri di cinta posti in fregio a spazi pubblici comunali, il Comune può disporre, a proprie spese, la sistemazione dei marciapiedi nel modo e nel momento che ritiene più opportuni.

In ogni caso i marciapiedi dovranno essere delimitati con adeguate cordone in granito o calcestruzzo e, in corrispondenza degli accessi dovranno essere adeguatamente raccordati al piano stradale con scivolo terminale.

In corrispondenza dei passaggi pedonali dovranno essere realizzati adeguati scivoli per l'accesso dei portatori di handicap.

Art. 51 - TOPONOMASTICA E SEGNALETICA

Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrene, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia tutelato dai D.Lgs. n. 42/2004 per la tutela del patrimonio di interesse storico e artistico, nonché sulla protezione delle bellezze naturali.

È riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

Art. 52 - NUMERI CIVICI

Il Comune assegna a ogni fabbricato il numero civico, che viene fornito al rilascio del titolo edilizio abilitativo, previo pagamento da parte dell'interessato. L'indicatore del numero assegnato dovrà essere facilmente visibile e dovrà essere posizionato a spese dell'interessato.

Art. 53 - SERVITÙ DI PUBBLICO SERVIZIO

Il Comune ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, previo preavviso e senza alcun compenso per i proprietari, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nei modi più convenienti, fanali, targhe e tabelloni relativi ad indicazioni stradali, e per l'orientamento e la disciplina del traffico, che i proprietari non possono né rimuovere né sottrarre alla pubblica vista dovendo altresì provvedere al ripristino, qualora vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Art. 54 - DISLIVELLI IN AREE APERTE AL PASSAGGIO

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

E' prescritta l'adozione di parapetti e comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di mt. 0,80.

Art. 55 - PAVIMENTAZIONE, ILLUMINAZIONE E MANUTENZIONE DI PORTICI, GALLERIE ED ALTRI LUOGHI APERTI AL PUBBLICO PASSAGGIO

I portici, le gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio dovranno essere pavimentati con materiali riconosciuti idonei dall'Autorità Comunale.

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

Art. 56 - CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITA'

E' proibito, senza Autorizzazione Comunale, collocare oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, a scopo di pubblicità, nonché l'apposizione di cartelloni sui pali e oggetti luminosi a scopo di pubblicità, di iscrizioni, di pitture o simili su muri e su decorazioni architettoniche di chiese, palazzi di carattere storico o artistico.

Per le insegne luminose è vietato il ricorso a colori in uso per la segnaletica luminosa stradale quando possano interferire con questa.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza Autorizzazione Comunale, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti, saranno rimossi d'ufficio a spese dei proprietari dell'immobile, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefisso.

Art. 57 - MOSTRE - VETRINE - INSEGNE

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne e le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 58 - APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

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

1. targhe contenenti le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli e altri spazi simili nonché le lapidi commemorative;
2. illuminazione;
3. cartelli per segnalazioni stradali;
4. piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche e di tracciamenti dei servizi a rete, ecc.;
5. le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporti pubblici;
6. i cartelli segnalatori dei pubblici servizi;
7. gli orologi elettrici;
8. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
9. le targhe e gli apparecchi relativi a pubblici servizi.

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

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

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai paragrafi precedenti, deve dare avviso al Comune e

all'Amministrazione interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso.

Art. 59 - RACCOLTA DELLE ACQUE: VASCHE E POZZI

Le acque meteoriche devono obbligatoriamente, essere raccolte in vasche di accumulo per il loro riutilizzo irriguo o per gli altri utilizzi consentiti; tale obbligo, per le attività di cui all'art. 3 del Regolamento Regionale n. 4/2006 (superfici scolanti superiori a mq 2.000 di attività produttive), è consentito a condizione che vengano separate dalle acque di prima pioggia con apposite vasche volano adeguatamente dimensionate, in rapporto alla superficie impermeabile del lotto, ivi compresa la superficie coperta dell'edificio, al fine di garantire una capacità di raccolta corrispondente a 5 mm. di pioggia per i primi 5 minuti.

Il dimensionamento del volume delle vasche può essere valutato moltiplicando la superficie impermeabilizzata espressa in ettari per il valore di 1150.

Le vasche volano dovranno essere accessibili per l'effettuazione periodica delle necessarie pulizie, dovranno essere ispezionabili e collegate con condotta con uno scarico di fondo collegato alla rete fognaria, di portata non superiore a 20 l/sec x ha. La condotta di sfogo dovrà essere resa ispezionabile con apposito pozzetto.

L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Art. 60 - PASSI CARRABILI

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

Nelle zone edificabili sia residenziali, sia produttive o commerciali, gli accessi carrabili dovranno essere realizzati con arretramento di ml. 5,00 rispetto al filo della sede stradale o comunque atte alla sosta di una autovettura e, qualora sia prevedibile l'accesso ai lotti interessati di mezzi di dimensioni superiori (camion, ecc.), potrà essere imposto un arretramento maggiore per consentire la possibilità di stazionamento dei veicoli completamente al di fuori della sede stradale.

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

E' consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 46 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495. Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione.

Art. 61 - VOLUMI TECNICI

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, silos ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano così come i volumi degli ascensori esterni.

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

I dispositivi per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio ed in generale tutti i volumi tecnici, non sono computabili ai fini volumetrici.

Art. 62 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, ove esistente, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.

Le acque di prima pioggia verranno convogliate in fognatura previo eventuale trattamento richiesto dalle normative vigenti. Per le acque piovane saranno anche ammessi pozzi disperdenti o canali di subirrigazione negli strati superficiali del sottosuolo nel caso di accertato assorbimento del suolo medesimo mediante specifica relazione geologica attestante la capacità di assorbimento del terreno.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Art. 63 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

Art. 64 - CONTABILIZZAZIONE DELL'ACQUA POTABILE

Negli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica, è obbligatoria l'installazione di contatori volumetrici individuali (uno per ogni unità immobiliare) per l'acqua potabile, così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

Al fine della razionalizzazione dei consumi idrici con risparmio della risorsa idrica potabile, prevedere l'installazione di dispositivi per la regolazione del flusso delle cassette di scarico e sistemi per rubinetteria, come limitatori di flusso, diffusori per la miscelazione dell'acqua e dell'aria, limitatori di pressione collocati sulle tubazioni d'entrata.

Art. 65 - SPAZI INEDIFICATI ED AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI

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 di enti o dei soggetti proprietari.

Le aree inedificate, gli edifici, parti di essi e le loro aree di pertinenza, 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, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

La recinzione di tali aree deve essere realizzata con manufatti che ne consentano la visibilità.

Art. 66 - RECINZIONI E MURI VOLTI A MODIFICARE IL PROFILO NATURALE DEL TERRENO

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio o, in generale, di confine possono essere delimitate o recintate e devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione;

Per le recinzioni da realizzarsi in particolari zone di previsione urbanistica si faccia riferimento ad eventuali specifiche nella normativa di piano ed all'esterno del perimetro del centro abitato dovrà essere comunque fatto riferimento anche alla disciplina del Codice della Strada.

Art. 67 - COSTRUZIONI A CONFINE E SOPRALZI

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

- la costruzione a confine sia realizzata previo accordo con il confinante che deve essere registrato e trascritto;
- è sempre ammessa, in presenza di costruzione a confine, la realizzazione sul lotto limitrofo di costruzione in aderenza;
- la parete eretta a confine non può presentare vedute e le luci non possono essere considerate agli effetti del calcolo del rapporto aeroilluminanti;
- le costruzioni a confine debbono rispettare tutte le norme di Codice Civile;
- costruzioni a confine lungo le strade possono essere realizzate solo nel caso di allineamenti sul confine stradale già esistente.

Art. 68 - AREE SCOPERTE

I progetti delle costruzioni devono evidenziare l'utilizzazione delle aree scoperte con lo studio delle aree stesse in ordine a: messa a dimora di alberature d'alto fusto, zone private ad uso esclusivo, spazi condominiali, spazi ad uso pubblico, superfici a verde, inghiaiate e lastricate.

Deve essere prevista adeguata illuminazione artificiale ove le aree scoperte siano liberamente accessibili al pubblico o siano di carattere condominiale o di uso comune.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare le alberature esistenti.

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali, ai sensi dell'art. 3.2.3, secondo comma, Capitolo 2, Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie, ai sensi dell'art. 3.2.3, secondo comma, Capitolo 2, Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Le superfici di cui sopra non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile, posto macchina o qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di interventi di ristrutturazione urbanistica e di recupero edilizio i parametri di superficie scoperta e drenante di cui sopra, costituiscono obiettivo a cui tendere.

Art. 69 - DEPOSITI DI MATERIALI

Nelle zone residenziali, a verde privato e agricolo sono vietati i depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o da spazi pubblici, salvo deroga per gli spazi attualmente occupati da impianti produttivi.

Essi sono ammessi invece nelle zone produttive ma sempre che, sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo e per l'incolumità pubblica e privata. Sono vietate le discariche libere di rifiuti di qualsiasi genere.

Art. 70 - LOCALI PER DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

Negli edifici plurifamiliari di carattere condominiale superiore ai cinque appartamenti, ove possibile, dovrà essere preferibilmente realizzata una piazzola esterna al fabbricato per il posizionamento di cassonetti, campane o rifiuti per la raccolta differenziata possibilmente mascherata con schermature verdi ma in grado di permettere un agevole servizio di ritiro, ferme restando le disposizioni di cui agli artt. 3.4.57 e 3.4.58 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 71 - ARMADIETTI CONTATORI

L'installazione di armadietti esterni all'edificio sia in posizione autonoma, sia sulle pareti dei fabbricati, sia nelle recinzioni debbono essere anch'essi autorizzati.

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

Tutti gli sportelli e le finiture degli armadietti dovranno essere tinteggiati con il medesimo colore delle recinzioni dell'edificio o del supporto sul quale vengono collocati o comunque in modo armonico.

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

Art. 72 - INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE PER FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE

La dotazione e l'installazione di speciali apparecchiature tecnologiche relative all'impiego di fonti energetiche alternative, sia che interessino le parti esterne degli edifici che gli spazi ad essi circostanti, devono essere previste armonicamente integrate con la soluzione estetico-architettonica dell'unità edilizia esistente o di nuova formazione.

Art. 73 - PARAPETTI

Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 90 per i primi due piani fuori terra e di cm 100 per tutti gli altri piani.

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

In ogni caso i parapetti, fermo restando che devono garantire sufficiente resistenza agli urti, possono essere realizzati con aperture purché queste non abbiano larghezza libera superiore a cm. 11 e in modo da impedire l'arrampicamento.

Art. 74 - EDIFICI DI SIGNIFICATO STORICO E/O ARCHITETTONICO

Il Piano di Governo del Territorio individua edifici di particolare significato storico-architettonico soggetti a interventi specifici: il piano individua con specifico segno grafico ed identifica con numero gli edifici di interesse storico e architettonico posti all'esterno dei centri storici.

Tali edifici sono sottoposti a tutela attraverso l'attribuzione, a ciascun edificio, di un grado di intervento; si applicano inoltre i provvedimenti di tutela relativi agli elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare di cui all'articolo che norma i centri e nuclei storici. La destinazione d'uso è quella risultante dalla zona in cui gli edifici ricadono; per gli edifici nel sistema ambientale, salvo diversa specificazione, sono ammesse le destinazioni residenziali ed agricola. Il grado d'intervento attribuito prevale sulle modalità d'intervento e sui parametri edificatori previsti nelle zone in cui gli edifici ricadono.

Per gli interventi su tali edifici la documentazione prevista dal presente Regolamento Edilizio, deve essere presentata in scala minima 1:50 e corredata da ampia documentazione fotografica con riferimento alle relative tavole di rilievo e di indagine.

La documentazione dovrà essere riferita a tutti gli elementi - anche costruttivi - che abbiano rilevanza architettonica o documentaria, ed anche per essi è prescritta la documentazione fotografica.

Il progetto inoltre dovrà essere accompagnato da una relazione dettagliata sui caratteri architettonici, sulle modalità e tecniche di intervento, sui materiali di impiego - sia per quanto concerne gli elementi di struttura, sia per quanto riguarda gli elementi di finitura.

Nel caso di interventi che interessino significative componenti della statica dell'edificio, dovranno essere indicate le provvidenze da porre in atto per evitare il rischio di crolli delle parti che si intendono conservare; parimenti dovranno essere indicate chiaramente nelle tavole di raffronto tutte le componenti edilizie che si intendono sostituire.

Il Responsabile del Servizio potrà disporre, prima del rilascio del Permesso di Costruire, un sopralluogo tecnico sull'edificio da eseguirsi da parte del Tecnico Comunale, della Commissione Edilizia o di altri da Esperti incaricati dall'Amministrazione.

Nel Permesso di Costruire potranno comunque essere prescritte modalità di intervento o elementi di finitura che, sentito il parere della Commissione Edilizia - eventualmente integrata da Esperti in materia -, riterrà opportune al fine della valorizzazione dell'edificio stesso e dei rapporti dell'edificio in questione con il contesto in cui è inserito.

Art. 75 - MANUTENZIONE

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle aziende e del Comune stesso, il Responsabile del Servizio può richiedere l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza del decoro urbano e dell'igiene dell'abitato, il Sindaco, sentito eventualmente il parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia dell'igiene, del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

I proprietari di edifici soggetti al vincolo di restauro, di cui si preveda la conservazione, hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali beni, di salvaguardarne il decoro, di non alterare lo stato fisico

In caso di inadempienza di tale obbligo, il Responsabile del Servizio potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie.

Art. 76 - ZOCCOLATURE

Le parti basali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari ragioni ambientali possono determinare in proposito circostanziate prescrizioni.

Art. 77 - ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto superiore mt. 0,15 può essere ammesso sotto la quota di mt. 4,00 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per la parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati o eseguiti con strutture scorrevoli.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di mt. 4,00 dal marciapiede e tali parti aggettanti non debbono sporgere su suolo pubblico oltre mt. 1,20 e comunque non superare la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di ml. 4,50.

Gli sporti ed i corpi - quali balconi, pensiline, gronde - aggettanti sugli spazi privati non vengono considerati nel calcolo delle distanze qualora:

- i balconi siano aperti su due o tre lati, ancorché collegati tra loro da piedritti o pilastri e non occupino più di un terzo della distanza esistente tra il fabbricato e il confine di proprietà;
- le gronde abbiano oggetto non superiore ad un terzo della distanza esistente tra il fabbricato e il confine di proprietà.

In ogni caso gli sporti non possono aggettare più di ml 2,00.

Nelle zone a destinazione produttiva è consentito l'oggetto di gronde o pensiline aperte e non collegate al suolo, fino ad $\frac{1}{2}$ della distanza dal confine prevista dal P.G.T., ma non oltre mt. 4,00.

In tutte le zone urbanistiche individuate dal P.G.T. potranno essere messe in opera tende da sole a muro con sostegni a braccio o con sostegni a terra, salvo il caso di tende aggettanti su spazi soggetti a pubblico transito nel cui caso le tende dovranno rispettare le altezze di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 78 - INTERCAPEDINI E VESPAI

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno, ma è necessario realizzare intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti.

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

Le intercapedini controterra non potranno essere di larghezza superiore a ml 1,50. Analogo criterio sarà adottato per la valutazione delle intercapedini relative a locali che risultino seminterrati rispetto alla quota originaria del piano di campagna e per i quali si intendano effettuare riporti di terreno al fine di ottenere la complanarità tra la quota di pavimento del piano rialzato e quella della superficie esterna.

Art. 79 - GRONDE E PLUVIALI

Tutte le coperture delle costruzioni devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.

Le condotte di scarico interne alle murature devono essere facilmente riparabili e staccate dalle pareti del vano.

Le tubazioni non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.

Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.

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

Nei fabbricati posti lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico transito è vietata la dispersione delle acque meteoriche sul manto del marciapiede o sulla strada.

Qualora i pluviali nella parte basamentale siano esterni al fabbricato dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. 2,00.

Nelle pareti su strada i pluviali dovranno essere incassati almeno per mt. 4,00 dalla quota del marciapiede.

Negli interventi di nuova edificazione e riadattamento d'edifici esistenti si dovrà prevedere l'installazione d'idonei dispositivi atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere che interverranno nel tempo per le operazioni di manutenzione di qualsiasi tipologia da effettuarsi sulla copertura. Tali dispositivi dovranno essere realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche costruttive.

Art. 80 - DISTANZE E SUPERFICIE COPERTA

Per quanto concerne il rapporto fra superfici coperte e scoperte, fra superfici scoperte e drenanti, la larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti degli edifici, i distacchi fra edifici contigui, l'altezza massima degli edifici e ogni altra condizione concernente i rapporti fra i fabbricati stessi è fatto richiamo e rinvio al P.G.T. e ai suoi Piani Attuativi.

Art. 81 - ELEMENTI STORICO-ARTISTICI E AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE

Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli e le santelle con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, cippi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc., che risultino realizzati e costituiscano documento significativo di modalità costruttive e decorativi storiche, di costume e di vita, sono vincolati alla conservazione in loco, al ripristino o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di intervento.

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

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

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

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

Art. 82 - RIFACIMENTO DEGLI INTONACI DI FACCIATA DEGLI EDIFICI E REALIZZAZIONE DELLE FINITURE DI FACCIATA DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

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

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

Art. 83 - SERRAMENTI SU SPAZI ESTERNI

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

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

Art. 84 - DISCIPLINA DEL COLORE

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

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

Le facciate e le porzioni visibili dagli spazi pubblici, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

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

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale qualora consono; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto fatiscente o non consono al decoro urbano, L'Amministrazione Comunale con provvedimento motivato può ordinarne la formazione o il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Titolo 6° – Requisiti e caratteristiche delle costruzioni

Art. 85 - RIMANDO AL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle Norme del Regolamento Locale di Igiene che viene assunto come parte integrativa del presente Regolamento e al quale si rimanda. In assenza si faccia riferimento al Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia ed alle sue integrazioni.

Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente Regolamento e di quelle del Regolamento Locale di Igiene. se ed in quanto compatibili con l'evoluzione normativa nazionale e regionale in materia (risparmio energetico, qualità dei materiali, misure tecniche per le costruzioni, ecc.).

Si precisa che, nella zona R1 (centri e nuclei storici), il rapporto aeroilluminante di cui all'art. 3.4.11 deve essere inteso nella misura di 1/10; dovrà essere garantito in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, e visione dall'esterno. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno non inferiore a mq 0,50 per il ricambio d'aria.

Art. 86 - SPESSORE DEI MURI ESTERNI

Fatto salvo quanto previsto dalla Legge n° 10/91 e s.m.i. i muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in relazione ai materiali di costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti meteorici.

Agli effetti del rispetto delle norme contenute nel D.Lgs n. 192 del 19.08.2005 modificato dal D.Lgs. n. 311 del 29.12.2006, nonché dalla Legge n. 133/2008 e dal D.Lgs. n. 28/2011, gli spessori e gli incrementi di spessore delle murature perimetrali portanti e di tamponamento e le strutture orizzontali soggetti ai requisiti specifici per l'isolamento termico o acustico o per realizzazione di superfici di adeguata inerzia termica debbono essere considerati secondo quanto previsto dalla L.R. n. 26 del 20 aprile 1995 e s.m.i. e secondo i criteri definiti dalla circolare regionale n. 8935 del 07.08.2008.

Per quanto riguarda la distanza minima dai confini e dai fabbricati e le altezze massime, si applicano le norme previste dal D.Lgs n. 115 del 30.05.2008 con possibilità di deroga ai soli spessori decurtabili in base all'art. 11 del medesimo D. Lgs 115/08, fermo restando per l'applicazione della deroga, l'obbligatoria riduzione minima (10%) dei limiti di fabbisogno energetico e di trasmittanza termica.

Art. 87 - COPERTURA DELLE SCALE DI USO COMUNE

Nelle nuove costruzioni la scala di accesso alle abitazioni, se unica, deve essere coperta in conformità con il Regolamento Locale di Igiene

Art. 88 - EDIFICI PUBBLICI

Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale (tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, economico, sanitario e comunque edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale) e le strutture esterne connesse agli stessi (percorsi pedonali, parcheggi, ecc.), devono essere costruiti applicando le norme di cui al D.P.R. n° 384/1978 e alla L.R. 20.02.1989 n°6.

Le norme di cui all'ex D.P.R. n° 384/1978 e alla L. R. 20.02.1989 n° 6 e successive modifiche ed integrazioni riguardano anche gli edifici pubblici esistenti e le strutture esterne connesse agli stessi nel caso in cui questi siano sottoposti a ristrutturazione.

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

Art. 89 - EDIFICI PRIVATI

Per tutti gli edifici privati di nuova costruzione e/o sottoposti a ristrutturazione edilizia a destinazione residenziale e non, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata od agevolata, si applicano le norme della Legge 09.01.1989 n° 13, modificata con Legge n° 62 del 27.02.1989, del D.M. 14.06.1989 n° 236, nonché della L. R. 20.02.1989 n° 6 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali norme si applicano anche agli spazi esterni e alle parti comuni di pertinenza degli edifici sopra menzionati, nonché agli edifici privati aperti al pubblico (pur se già oggetto di disciplina da parte del D.P.R. n° 503/96).

Per edifici di nuova costruzione a bassissimo consumo energetico (Classe A) anche destinati ad abitazioni adibite a residenza a carattere continuativo è necessario che gli stessi siano dotati di sistemi atti a garantire un idoneo ricambio e qualità dell'aria indoor. Tra questi si considera idoneo il sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con idonee portate di aria esterna di ricambio e previa adozione di sistemi di recupero del calore dell'aria espulsa (>70%). Si suggerisce che detti impianti di VMC devono essere dotati di opportuni filtri su aria esterna, aria espulsa ed aria riciclata, che devono essere soggetti alle operazioni di normale manutenzione e sostituzione. Costituisce riferimento quanto contenuto al punto 9.1.2 e prospetti V e VI della norma UNI 19339/95 e s. m. i.

Ai fini della sostenibilità ambientale e della qualità edilizia, si raccomanda l'uso di materiali e finiture naturali o riciclabili che, nella fabbricazione o posa in opera e nello smaltimento finale, richiedano un basso consumo di energia e comportino un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve, comunque, garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Art. 90 - NORME E PROCEDURE IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, le richieste di Permesso di Costruire e le Denunce di Inizio Attività devono essere corredate da apposita Dichiarazione di Conformità redatta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 11 punto 11.2 del D.M. 236/89- Tale dichiarazione dovrà garantire che le opere progettate sono conformi alla L.R. 6/89 e Leggi 13/89 e successive modifiche.

Titolo 7° – Realizzazione degli interventi

Art. 91 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI E VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI

Il titolare del Permesso di Costruire o del provvedimento edilizio abilitativo deve comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale relativamente ai capisaldi altimetrici e planimetrici ai quali riferirsi per la costruzione, nonché i punti di immissione degli scarichi in fognatura che, pertanto devono essere chiaramente identificati in fase progettuale.

Il richiedente è tenuto a consentire le necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali, nonché a fornire il personale dei mezzi necessari.

Inoltre l'edificante deve comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori.

Art. 92 - INIZIO DEI LAVORI

L'inizio dei lavori potrà avvenire:

- per gli interventi subordinati a semplice segnalazione, contestualmente alla stessa;
- per gli interventi soggetti a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività ad avvenuto rilascio del relativo atto abilitativo (ovvero alla scadenza dei termini di legge nei casi di silenzio-assenso), previa comunicazione su apposito modulo, sempre che sia stato effettuato il deposito presso l'Ufficio Tecnico dei documenti a completamento della pratica edilizia richiesta in sede di rilascio del provvedimento assentivo.

L'Ufficio Tecnico, all'atto del ricevimento, verifica la completezza della documentazione provvedendo, in caso contrario, alla puntuale elencazione dei documenti mancanti sospendendo i termini della pratica qualora ne ravvisi motivo.

Art. 93 - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Le imprese cui sono affidati i lavori di restauro o di risanamento, sono tenute ad assicurare un'organizzazione di mezzi e di mano d'opera idonea alla realizzazione a regola d'arte ed in sicurezza

per i lavoratori degli interventi previsti ed in particolare dovranno essere garantiti la preparazione, l'uso e la lavorazione dei materiali di costruzione del tipo tradizionale e forniti i mezzi ed i supporti tecnici per ogni intervento, anche non previsto, di consolidamento delle strutture originarie.

Le imprese sono inoltre tenute a predisporre tutte le campionature richieste dall'Ufficio Tecnico in corso d'opera.

Per gli edifici riconosciuti di valore storico e/o architettonico dagli strumenti attuativi, il direttore dei lavori provvede alla tenuta di un "diario dei lavori" corredato da rilievi e documentazioni fotografiche che deve essere messo a disposizione in copia all'Amministrazione Comunale e consegnato al termine dei lavori, prima del rilascio dell'autorizzazione di agibilità.

Art. 94 - OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'INTERUZIONE DEI LAVORI

In caso di interruzione dell'esecuzione della costruzione deve esserne data comunicazione al Comune e devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse della sicurezza, dell'igiene pubblica e del decoro.

In difetto, il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente, ai sensi di Legge.

Art. 95 - SOSPENSIONE DEI LAVORI IN CONSEGUENZA DI ABBANDONO, DI SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE E/O DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI

Quando risulti che il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'abbia abbandonata senza essere sostituito, o quando non sia stata data comunicazione al Comune del cambiamento del Direttore medesimo o dell'esecutore delle opere, è ordinata la sospensione dei lavori.

La ripresa dei lavori viene autorizzata quando sono rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità del Permesso di Costruire.

Il committente dovrà dare immediata comunicazione al Comune del nominativo della D.L. e dell'impresa esecutrice delle opere, pena la sospensione dei lavori da parte del responsabile del servizio.

Dette opere potranno riprendere solo dopo la comunicazione di cui sopra.

Al momento della presa in carico dei lavori da parte del nuovo Direttore dei Lavori, dovrà essere redatta una relazione a firma congiunta del tecnico, dell'Impresa e del Committente relativa allo stato delle opere ed alla loro rispondenza agli atti progettuali approvati o assentiti.

Art. 96 - DISCIPLINA DEI CANTIERI DI COSTRUZIONE

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

Il cantiere in zona abitata deve essere recintato e mantenuto libero da materiali o ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

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

Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno mt. 2,00, sicure e decorose. Gli spigoli sporgenti di recinzioni o altre strutture di cantiere devono essere segnalati con colorazione a strisce, bianca e rossa, con dispositivi rifrangenti, luci rosse d'ingombro accese durante l'orario della pubblica illuminazione stradale.

In cantiere deve essere affissa, in posizione visibile dallo spazio pubblico, una tabella con l'indicazione degli estremi del Permesso edilizio abilitativo del nome del progettista, del costruttore, del direttore dei lavori, del calcolatore delle strutture e coordinatore della sicurezza, qualora previsto.

In cantiere deve essere inoltre conservata copia all'originale del Permesso edilizio abilitativo e del relativo progetto.

Art. 97 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI DI COSTRUZIONI

I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme di cui al D.Lgs. n. 81/2008.

Art. 98 - DEMOLIZIONI: DIFESA DALLA POLVERE

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, oltre ad adottare le misure descritte al punto precedente, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di

apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare il sollevamento di polveri.

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

Nel caso di presenza di parti costituite da manufatti contenenti amianto dovranno essere osservate le prescrizioni specifiche dettate dall'ASL; il proprietario dell'immobile è tenuto a dichiarare al Comune:

- la presenza di materiali contenenti l'amianto,
- il nominativo della Ditta incaricata scelta tra quelle che dispongono di coordinatore e addetti in possesso del regolare patentino regionale,
- la data di inizio prevista per i lavori (accordata con l'impresa considerato il tempo necessario per la presentazione del piano di lavoro).

Le imprese dovranno redigere, ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti, un piano di lavoro e presentarlo all'ASL di competenza per le modalità che prevedono quantomeno :

- che l'incapsulamento della copertura avvenga con pompe a bassa pressione o mediante nebulizzazione,
- che il materiale venga raccolto e confezionato evitando ulteriori deterioramenti e quindi escludendo i mezzi meccanici,
- che i materiali rimossi vengano chiusi in teli di plastica accuratamente sigillati e successivamente inviati a discariche autorizzate,
- che gli addetti ai lavori siano adeguatamente protetti,
- che le operazioni vengano eseguite garantendo i requisiti minimi richiesti dalla normativa antinfortunistica ed ambientale.

Art. 99 - SISTEMAZIONE AREE ABBANDONATE

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

Art. 100 - ALLONTANAMENTO MATERIALI DI RISULTA

Per ogni intervento di demolizione, di scavo o per qualunque altro intervento che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'Autorizzazione o Permesso, o l'Impresa esecutrice - contestualmente all'inizio dei lavori -, deve recapitare il materiale presso discarica idonea a ricevere i materiali di risulta.

Art. 101 - CAUTELE PER LA TUTELA DI AVANZI E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI

Gli avanzi ed i ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico o archeologico, devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone contemporaneamente comunicazione al Comune: i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle Leggi speciali vigenti in materia.

Responsabili di quanto sopra sono il titolare del provvedimento edilizio abilitativo, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori o chiunque ne venga a conoscenza.

Art. 102 - OPERE PROVVISORIALI

Tutte le opere provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, attrezzature meccaniche di cantiere e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire l'incolumità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di Legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro, ivi compresa la messa a terra dei manufatti metallici.

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

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

Art. 103 - CROLLI DI EDIFICI

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto di intervento assentito, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie, così come documentate dai rilievi allegati al progetto.

Art. 104 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Tutte le attività di trasformazione edilizia e urbanistica sono soggette al controllo durante l'esecuzione dei lavori.

La vigilanza è esercitata a mezzo di Incaricati Comunali.

Essi hanno libero accesso al cantiere, previo preavviso, per il riscontro della rispondenza delle opere in esecuzione a quelle assentite e per l'accertamento delle opere non autorizzate nel rispetto della normativa sulla sicurezza di cantiere.

In mancanza del Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività, e quando i lavori risultano difformi da quelli Autorizzati o Concessi, con l'esclusione dei casi di legge, il Responsabile del Servizio provvede secondo legge.

Art. 105 - VERIFICHE E VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE

L'Amministrazione Comunale ha in qualsiasi momento la facoltà di effettuare visite straordinarie a mezzo dell'Ufficio Tecnico o della vigilanza urbana.

In occasione delle visite sarà controllata la conformità dell'edificato agli elaborati grafici allegati, quali parti integranti del Permesso o Denuncia di Inizio Attività.

Art. 106 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti che si intendessero introdurre in corso d'opera possono essere eseguite senza preventiva autorizzazione quando si tratti di varianti non essenziali nonché di varianti conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, che non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni, e/o interventi di restauro.

L'istanza di approvazione della variante al Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, corredata dai necessari documenti di progetto e di verifica di ammissibilità, deve comunque essere inoltrata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Il rilascio della licenza d'uso è subordinato all'approvazione del progetto di variante.

In casi diversi da quelli sopra elencati, nonché nel caso di modificazioni che incidano sull'assetto esterno degli edifici, l'esecuzione delle varianti è subordinata al preventivo Permesso o Denuncia di Inizio Attività.

Art. 107 - SISTEMAZIONE DELL'AREA

Prima del rilascio della licenza d'uso tutta l'area di pertinenza del fabbricato, ultimati i lavori, dovrà risultare sgombra di ogni materiale di risulta e dalle attrezzature di cantiere e dovrà essere sistemata secondo quanto previsto in progetto.

L'area dovrà essere opportunamente delimitata.

Art. 108 - MANUTENZIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità e di agibilità prescritte dalle Leggi e dai Regolamenti Comunali di edilizia e di igiene. Quando tali condizioni vengono a mancare i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni e adeguamenti previo ottenimento, se necessario, di Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività.

Il Responsabile del Servizio può far eseguire in ogni momento ispezioni del personale tecnico dell'A.S.L. per accertare le condizioni igieniche delle costruzioni.

In caso di inosservanza di quanto prescritto al primo comma il Responsabile del Servizio propone al Sindaco di dichiarare inabitabile la casa o parte di essa su parere del responsabile del Dipartimento di Prevenzione di Igiene Pubblica dell'A.S.L.

Art. 109 - COMFORT ACUSTICO

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- Rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- Rumorosità per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- Rumore da calpestio;
- Rumorosità provocata da impianti e da apparecchi tecnologici dell'edificio;
- Rumorosità provocata da attività contigue.

Dovranno essere in particolare, osservate tutte le prescrizioni di cui al Piano di Zonizzazione acustica comunale vigente.

Art. 110 - DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO

In conformità alle norme del Regolamento Locale di Igiene, alle norme di sicurezza, con particolare riferimento a quelle relative l'adozione di adeguate forme di prevenzione del rischio di cadute dall'alto è fatto obbligo di installare sulla copertura sistemi di ancoraggio atti a proteggere gli operatori addetti alle operazioni di manutenzione sulla copertura quali ispezione e pulizia del manto di copertura, della canna fumaria, manutenzioni di antenne e lucernai ed elementi di lattoneria.

La norma si applica a tutte le nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura.

Il rispetto delle norme e l'individuazione dei dispositivi di cui sopra deve essere allegata al progetto di richiesta di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività.

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

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

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

Titolo 8° – Attuazione del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 111 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Le norme di cui al presente Capo costituiscono elementi di specificazione e di integrazione delle norme del P.G.T. ai soli effetti di una migliore individuazione delle modalità di applicazione delle indicazioni del Piano in rapporto agli elementi in esso contenuti che riguardano aspetti di carattere regolamentare per l'attuazione dei progetti e dell'attività edilizia.

Art. 112 - ABBAINI E FINESTRE IN PENDENZA DI FALDA

Gli abbaini e le finestre in pendenza di falda realizzati nelle falde dei tetti al fine di dare aerazione e illuminazione ai sottotetti, sia abitabili che non, non possono superare complessivamente - in proiezione orizzontale (pianta)- più di 1/3 della superficie della falda di tetto nella quale sono inseriti.

Ove sia ammesso dal P.G.T., e nei casi previsti dalla legge, l'utilizzo dei sottotetti potrà essere realizzato anche con l'uso di finestre in pendenza di falda purchè queste garantiscano un'adeguata tenuta all'acqua e abbiano un'adeguata coibenza termica.

Il punto più alto del fronte verticale degli abbaini non può comunque sporgere più di ml. 1,50 dalla intersezione orizzontale con la falda del tetto e non può superare comunque l'altezza del colmo della falda stessa.

Nel caso di sottotetti abitabili, gli abbaini e le finestre in pendenza di falda potranno essere computati ai fini della determinazione dei requisiti aeroilluminanti previsti dalle norme del Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 113 - UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE IN LOTTI GIA' ASSERVITI AD ALTRE COSTRUZIONI

Nella domanda di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività dovrà sempre essere precisato se il lotto al quale si fa riferimento per i conteggi delle possibilità edificatorie sia già stato, in tutto o in parte, computato per la realizzazione di altri fabbricati non insistenti sul lotto stesso.

Tale indicazione dovrà precisare la data del Permesso di Costruire con la quale è stata utilizzata la volumetria e i riferimenti allo strumento urbanistico allora in vigore.

Art. 114 - PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 122/89

I parcheggi di pertinenza delle costruzioni da realizzarsi ai sensi della Legge 122/89 e successive integrazioni e modificazioni sono a tutti gli effetti parcheggi privati. Per essi, nei casi espressamente previsti dalla legge, dovrà essere richiesto dal Responsabile del Servizio che il vincolo pertinenziale venga fatto oggetto di atto pubblico registrato e trascritto.

Qualora all'interno delle costruzioni sia previsto l'inserimento di funzioni commerciali o terziario-direzionali i parcheggi relativi ai volumi di tali funzioni, pur rimanendo a tutti gli effetti spazi privati, debbono essere realizzati all'esterno delle recinzioni e devono essere accessibili dalle strade pubbliche. Nel caso in cui si intendano realizzare tali parcheggi all'interno delle recinzioni essi dovranno essere ricavati in superficie e deve essere comunque garantita l'accessibilità dalle strade pubbliche attraverso accessi non protetti che potranno essere chiusi solo nelle ore notturne.

Agli effetti del calcolo della superficie minima di parcheggio da individuare, ai sensi della Legge 122/89, nell'ambito delle aree per insediamenti produttivi o commerciali per i quali potrebbe non essere individuato un parametro volumetrico, nel caso in cui le altezze di interpiano siano superiori a ml. 4,00 il volume teorico al quale rapportare il parametro di cui alla Legge 122/89 sarà convenzionalmente determinato moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza teorica massima di ml. 4,00. Nel caso di altezze di interpiano inferiori il volume sarà valutato moltiplicando la S.l.p. per l'altezza reale di interpiano.

Nei parcheggi di proprietà privata ma di uso pubblico la segnaletica, la manutenzione e la pulizia fanno carico al privato.

Art. 115 - AUTORIMESSE INTERRATE E SEMINTERRATE E LOCALI SEMINTERRATI

Le autorimesse interrato potranno essere realizzate fino al confine verso strada pubblica comunale ed all'interno delle eventuali fasce di rispetto previste dal P.G.T., nei casi previsti dalla legge 122/99 in tal caso dovrà comunque essere prevista una soletta di copertura con portata idonea per l'eventuale utilizzazione a funzioni stradali, alle quali resta comunque subordinato l'uso del soprassuolo e specifico vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio per le nuove opere.

Fatte salve tutte le previsioni urbanistiche che facciano riferimento ad eventuali specifiche nelle normativa di piano per l'argomento in parola, i locali seminterrati o comunque emergenti dal piano di campagna ed ammessi dal P.G.T. dovranno mantenere la distanza minima di ml. 5.00 dal confine di proprietà, salvo diverso accordo scritto con il confinante e nel rispetto della misura di 10 mt tra pareti finestrate di edifici antistanti. I locali interrati con l'altezza interna non superiore a mt. 2.50, potranno essere realizzati a confine e sulla copertura dovrà essere previsto uno strato di terreno vegetale di congruo spessore con un minimo di cm. 20.

E' vietata la realizzazione di camini e l'installazione di stufe all'interno dei box.

Tutte le autorimesse dovranno essere conformi al D.M. 01/02/1986.

I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati a locali di abitazione (cucina, soggiorno, camera), come previsto dal Regolamento Locale d'Igine Titolo III. Sono escluse anche le attività artigianali classificate insalubri di prima classe; le medesime potranno essere insediate solo previa deroga rilasciata dall'Ufficio Prevenzione della Salute negli Ambienti di Lavoro (PSAL) del Dipartimento di Prevenzione dell'ASL ai sensi dell'art. 65 del D.Lgs. n°81/2008.

Art. 116 - TETTOIE BARACCHE E SIMILI

Non è ammessa in alcuna zona la collocazione di baracche, tettoie e simili anche se di carattere provvisorio fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Le baracche di cantiere dovranno essere rimosse entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

Art. 117 - PIANI ATTUATIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Agli effetti dell'attuazione del P.G.T., qualora il Piano preveda l'attuazione degli interventi edilizi subordinatamente all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, la documentazione di questi ultimi - da presentarsi al Comune - dovrà essere conforme alle disposizioni delle Leggi Regionali in materia. La mancata presentazione - anche solo di parte - della documentazione richiesta dalle Leggi Regionali, determina l'irricevibilità della pratica.

E' tuttavia ammessa la presentazione di autocertificazioni del richiedente e di asseverazione del progettista per la documentazione per la quale tali atti sostitutivi sono ammessi dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 118 - DELIBERAZIONI DI APPROVAZIONE DI OPERE PUBBLICHE

Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale, in funzioni delle relative competenze, con le quali vengono approvati i progetti delle opere pubbliche, se validati, producono gli effetti del Permesso di Costruire.

Art. 119 - INTERVENTI EDILIZI INTERESSATI IMMOBILI OGGETTO DI CONDONI EDILIZI

Sugli immobili sanati ai sensi di legge, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Gli immobili di cui al 1° comma, che risultano conformi alle norme urbanistiche vigenti, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalle specifiche prescrizioni delle N.T.A. del vigente P.G.T..

Nelle more dell'approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali, al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, nei casi di documentata condizione di degrado che determina l'inadeguatezza funzionale dei manufatti di cui al 1° comma, è consentita previo permesso di costruire, la demolizione e la successiva ricostruzione.

Titolo 9° – Norme finali**Art. 120 - RINVIO A LEGGI SPECIALI**

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente, nonché alle misure per la sicurezza dei cantieri, si rinvia alle relative normative legislative e ai regolamenti vigenti.

L'attività edilizia, è altresì soggetta al rispetto di tutte le leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale e al rispetto della disciplina del Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 121 - ABROGAZIONE NORME PREESISTENTI

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si deve considerare abrogato il Regolamento precedente.

Art. 122 - OPERE GIÀ AUTORIZZATE NON ESEGUITE

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità del Permesso di Costruire già rilasciato o Denuncia di Inizio Attività e le opere vengano ultimate entro 36 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Art. 123 - VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Ai sensi dell'art. 29 della L. R. n. 12/2005 l'approvazione del Regolamento Edilizio e quindi delle sue eventuali Varianti è di competenza del Consiglio Comunale e viene effettuata con le procedure previste dai commi 2, 3 e 4 dell'art. 14 della medesima L. R. n. 12/2005 previa acquisizione del parere igienico-sanitario da parte dell'autorità competente.

Art. 124 - VIGILANZA SUGLI INTERVENTI

Il Responsabile del competente ufficio come previsto dal primo comma dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle Norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire o nell'autorizzazione.

Art. 125 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI E SANZIONI

Il Responsabile del competente ufficio, quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza dei titoli abilitativi, adotta i provvedimenti di cui ai Capi I e II del Titolo IV della Parte I del D.P.R. del 6/6/2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, nonché di cui alle eventuali altre norme legislative in materia.

Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'art. 17 della L. 24/11/1981 n. 689, consistente nel pagamento di una somma non superiore a euro 500, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e successive modificazioni.

Art. 126 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento assume efficacia decorsi quindici giorni dalla data di pubblicazione, per estratto, all'albo Comunale della relativa deliberazione di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.