

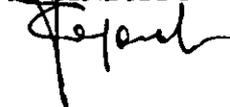
COSTA DI MEZZATE

PROVINCIA DI BERGAMO

REGOLAMENTO EDILIZIO

adottato con deliberazione consiliare n. 25 in data 27-04-1999
approvato con deliberazione consiliare n. 27 in data 23-05-2000

IL SINDACO

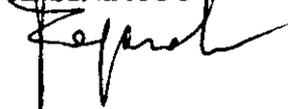


IL SEGRETARIO



pubblicato sul Bollettino Ufficiale della regione Lombardia
serie editoriale inserzioni n. 43 in data 25-10-2000

IL SINDACO



IL SEGRETARIO



TITOLO I NORME GENERALI E PROCEDURALI

Art. 1 - Oggetto, finalità del regolamento, deroghe

1.1 Oggetto

Il regolamento edilizio (R.E.) disciplina ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia consentita dalla vigente legislazione statale e regionale nonché dagli strumenti urbanistici, di cui costituisce complemento e esplicitazione operativa.

Il regolamento edilizio detta norme precipuamente sulle materie di cui allo art. 33 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, dello art. 11 della legge regione Lombardia 23-06-1997, n. 23 ed esplica la propria efficacia sulla totalità del territorio comunale, non esclude la applicazione di altri regolamenti comunali previsti dallo Statuto Comunale, non in contrasto con esso.

1.2 Finalità

Il regolamento edilizio si propone l'obiettivo di definire un corretto rapporto tra il singolo intervento edilizio e l'ambiente fisico e culturale dell'abitato e del territorio comunale nonché quello di concorrere a garantire al prodotto edilizio requisiti determinati di sicurezza, di funzionalità, di prestazioni.

1.3 Deroghe

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del regolamento edilizio soltanto per interventi relativi a edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi 41 quater della legge n. 1150/1942 e sempre con le procedure dell'art. 3 della legge 21-12-1955, n. 1357.

Sono ammesse secondo le specifiche procedure le deroghe previste: dalla legge regionale 12 settembre 1983, n. 70; dalla legge 09-01-1989, n. 13; dalla legge regionale 20-02-1989, n. 6; dalla legge 24-03-1989, n. 122; dalle leggi statali e regionali sopravvenienti.

Art. 2 - Obbligo di concessione edilizia o autorizzazione edilizia o comunicazione o denuncia di inizio di attività

Chiunque intenda eseguire opere edilizie o demolire quelle esistenti ovvero procedere alla trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere al Sindaco la concessione edilizia o l'autorizzazione edilizia, ovvero darne preventiva comunicazione scritta, ovvero presentare la denuncia di inizio attività.

Non è richiesta alcuna concessione edilizia, alcuna autorizzazione edilizia, alcuna comunicazione scritta ovvero alcuna denuncia di inizio attività per la esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, le quali non riguardino unità immobiliari comunque assoggettate a vincolo di tutela o dichiarate dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente.

Art. 3 - Caratteristiche della concessione edilizia, della autorizzazione edilizia, della comunicazione scritta, della denuncia di inizio attività

3.1 Onerosità della concessione edilizia

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo della costruzione. Il contributo è determinato con deliberazione comunale in conformità alla legge 28-01-1977, n. 10 e successive modifiche e integrazioni, alla legge regionale 05-12-1977, n. 60 e successive modifiche e integrazioni ed è versato secondo modalità indicate nella stessa deliberazione.

La concessione edilizia è gratuita nei casi previsti dallo art. 9 della legge 28-01-1977, n. 10 e la onerosità è limitata nei casi previsti dalla stessa legge n. 10/1977 e da leggi speciali relative all'oggetto specifico della concessione edilizia.

A scomputo totale o parziale del contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria o secondaria, denominato "oneri di urbanizzazione primaria o secondaria" il concessionario può eseguire una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria secondo modalità determinate dallo art. 8 della legge regionale 05-12-1977, n. 60.

3.2 Caratteristiche della concessione edilizia e modalità per il rilascio

La concessione edilizia è data dal responsabile dello ufficio tecnico comunale (R.U.T.) al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per chiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui allo art. 31 della legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, allo art. 7 e al Titolo III della legge regionale n. 60/1977.

Le caratteristiche della concessione edilizia sono quelle precisate dallo art. 4 della legge 28-01-1977 n. 10.

3.3 Caratteristiche della autorizzazione edilizia e modalità per il rilascio

La autorizzazione edilizia è gratuita ed è data dal responsabile dello ufficio tecnico comunale al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per chiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui allo art. 31 della legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, allo art. 48 della legge 05-08-1978 n. 457, allo art. 7 della legge 25-03-1982 n. 94, allo art. 9 della legge 24-03-1989 n. 122.

3.4 Caratteristiche della comunicazione scritta

Le caratteristiche della comunicazione scritta sono quelle di cui allo art. 26 della legge 28-02-1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, allo art. 7 e 8 della legge 09-01-1989, n. 13.

3.5 Caratteristiche della denuncia di inizio di attività

Le caratteristiche della denuncia di inizio di attività sono quelle di cui allo art. 2 comma 60 della legge 23-12-1996, n. 662.

Art. 4 - Osservanza delle leggi statali e regionali

I contenuti del R.E. devono essere sempre in armonia con la legislazione urbanistica e il Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27-07-1934 n. 1265 nonché con la legislazione statale e regionale in materia edilizia.

Le principali leggi, di cui il presente regolamento costituisce complemento e attuazione sono:

- legge 17-08-1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- R.D. 27-07-1934, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni;
- legge 28-01-1977, n. 10;
- legge 28-02-1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
- legge regionale 15-04-1975, n. 51 e successive modificazioni ed integrazioni;
- legge regionale 05-12-1977, n. 60 e successive modificazioni ed integrazioni;
- legge 09-01-1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni e D.M. 14-06-1989, n. 236;
- legge regionale 20-02-1989, n. 6;
- legge 05-02-1992, n. 104;
- Decreto Legislativo 30-04-1992, n. 285 e D.P.R. 16-12-1992, n. 495 e successive modificazioni e integrazioni;
- D.P.R. 24-07-1996, n. 503;
- legge 23-12-1996, n. 662 (art. 2, comma 60).

Art. 5 - Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni statali e regionali

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali dichiarate prevalenti sulle disposizioni dei regolamenti edilizi comporta il recepimento di diritto di tali norme nel testo del presente regolamento e la sostituzione di eventuali disposizioni difformi che vi fossero contenute non è soggetta ad approvazione regionale.

Le variazioni al R.E. che riguardino esclusivamente le modifiche della composizione della commissione edilizia comunale e l'adeguamento o modifiche imposte da leggi statali o regionali non sono soggette ad approvazione secondo la procedura dello art. 12 della legge regionale 23-06-1997 n. 23. Esse sono soggette a deliberazione consiliare.

TITOLO II INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 6 - Certificato di destinazione urbanistica

Gli aventi titolo alla attuazione di interventi edilizi possono richiedere formalmente al Comune il certificato di destinazione urbanistica relativo ad aree ed immobili, allegando alla richiesta in duplice copia l'estratto mappa e l'estratto dell'azzonamento del P.R.G. vigente con l'individuazione delle aree ed immobili oggetto della richiesta.

Tale certificato deve specificare le prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e da leggi e decreti intervenuti successivamente e non ancora recepiti dagli strumenti medesimi. Deve inoltre riportare eventuali prescrizioni di strumenti urbanistici comunali in salvaguardia.

Il certificato di destinazione urbanistica redatto a cura del responsabile dello ufficio tecnico comunale (R.U.T.) deve essere rilasciato entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa richiesta.

In caso di mancato rilascio nel termine previsto, il certificato di destinazione urbanistica può essere sostituito da una dichiarazione con le modalità e i contenuti di cui allo art. 18 comma 4° della legge n. 47/1985.

Art. 7 - Interventi soggetti a concessione edilizia

Sono soggetti a concessione edilizia onerosa oppure gratuita secondo quanto disposto dalle norme vigenti i seguenti interventi di iniziativa privata o pubblica:

- a) nuove costruzioni (ivi compresi i prefabbricati, palloni in plastica pressurizzati e strutture assimilabili, purché a carattere permanente); costruzioni relative ad opere pubbliche o di interesse generale realizzate da enti o società istituzionalmente competenti; costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva; costruzioni ed impianti relativi a campeggi, villaggi turistici e per il tempo libero;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente definiti interventi di ristrutturazione;
- c) interventi di ampliamento di costruzioni esistenti;
- d) demolizione di costruzioni esistenti con contestuale ricostruzione;
- e) modifica alla destinazione d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi in presenza di opere edilizie;
- f) esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale sia da parte di privati sia da parte di enti o di società istituzionalmente competenti, su suoli pubblici o privati;
- g) esecuzione di opere di consolidamento e sostegno dei terreni;
- h) predisposizione di spazi e di urbanizzazioni per campeggi e per impianti turistici e per il tempo libero;
- i) realizzazione di cappelle, edicole funerarie, tumulazioni in genere;
- j) opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo relativamente ad immobili vincolati ai sensi della legge 01-06-1939, n. 1089 e della legge 29-06-1939, n. 1497 o dichiarati dal P.R.G. aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- k) stazioni di servizio carburanti;

- l) realizzazione e modificazione di sistemi di canalizzazione in opera muraria anche in zona territoriale omogenea E del Piano Regolatore Generale;
- m) varianti a concessioni edilizie già rilasciate;
- n) interventi che: modificano le sagome, i prospetti delle costruzioni; aumentano la superficie utile e il numero delle unità immobiliari delle costruzioni esistenti;
- n) quant'altro non compreso fra gli interventi ed opere soggetti e non soggetti a autorizzazione edilizia o a comunicazione scritta, o a denuncia di inizio di attività.

Art. 8 - Domanda di concessione edilizia

La domanda di concessione edilizia è indirizzata al Sindaco e viene presentata allo ufficio di protocollo comunale, che rilascia apposita ricevuta in cui sono indicati la data di ricevimento e il numero di protocollo generale attribuite. Il nome del responsabile del procedimento verrà comunicato successivamente.

La domanda deve contenere:

- 1) oggetto della domanda;
- 2) dati identificativi dell'immobile, oggetto d'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- 3) dati personali, indirizzo e codice fiscale del richiedente;
- 4) dati personali, indirizzo, codice fiscale e numero di iscrizione all'albo professionale di appartenenza del progettista;
- 5) la sottoscrizione da parte del progettista e del proprietario dell'immobile interessato o dello avente altro titolo reale su di esso, nei limiti in cui non sia allo stesso riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'immobile stesso;
- 6) dichiarazione da parte del richiedente di essere a conoscenza degli obblighi, di cui allo art. 3 del decreto legislativo 14-08-1996 n. 494.

Nella domanda il richiedente deve inserire l'eventuale richiesta, di cui all'art. 8 della legge regionale 05-12-1977, n. 60, di essere autorizzato a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Art. 9 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia

La documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia, di norma, è la seguente:

- a) atto pubblico o scrittura privata autenticata avente data certa attestante il titolo di proprietà o il titolo che legittima la domanda di concessione edilizia;
- b) planimetria stralcio del Piano Regolatore Generale con indicazione esatta dell'immobile su cui si intende eseguire le opere di trasformazione edilizia o urbanistica;
- c) planimetria stralcio dell'eventuale programma pluriennale di attuazione del Piano Regolatore Generale con indicazione esatta dell'immobile su cui si intende eseguire le opere di trasformazione urbanistica o edilizia;
- d) planimetria stralcio dello eventuale piano attuativo nell'ambito del quale è compreso l'immobile su cui si intende eseguire le opere di trasformazione urbanistica o edilizia;
- e) estratto mappa sufficientemente esteso da consentire, anche con elementi topografici particolari, la individuazione delle particelle fondiari oggetto di intervento; copia di certificati catastali;
- f) almeno tre fotografie a colori, dimensione minima cm 10x15, che illustrino in modo chiaro ed esauriente l'immobile oggetto dell'intervento nel suo contesto ambientale; la aderenza della documentazione fotografica alla realtà oggettiva dell'immobile alla data della domanda di concessione edilizia è resa ad ogni effetto di legge con dichiarazione del proprietario o dello avente titolo a richiedere la concessione stessa sul retro delle fotografie;
- g) una planimetria in scala non inferiore a 1:1000, dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - sagome delle costruzioni o manufatti realizzabili;
 - costruzioni esistenti;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello;
 - allineamenti e quote del Piano Regolatore Generale;
 - delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione o della proprietà;
 - numeri catastali dell'area di pertinenza della costruzione o di proprietà e dei lotti confinanti;
 - accessi da pubblica via, pedonale e veicolare;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'immobile su cui si intende intervenire;
- h) rilievo quotato dello immobile oggetto d'intervento in scala non inferiore a 1:50 con la indicazione delle destinazioni d'uso in atto, dei materiali della costruzione e delle tecniche di lavorazione, degli elementi architettonici e tecnologici;
- i) una planimetria in scala non inferiore a 1:200 dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - costruzione o manufatto progettato; costruzione oggetto di intervento;
 - costruzioni esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso;
 - quote altimetriche del terreno prima e dopo l'intervento, oggetto della concessione edilizia;
 - dimensioni dei cortili e loro calcolo;
 - schema del sistema di fognatura prevista con la indicazione della destinazione finale;
 - superficie dell'area di pertinenza della costruzione, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, calcolo e indicazione delle superfici drenanti;
 - verifica dello indice di fabbricabilità, del rapporto di copertura e di tutti gli altri parametri edificatori previsti nel P.R.G.;
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
 - sistemazione, piantumazione, pavimentazione degli spazi scoperti degli accessi, dei parcheggi e delle eventuali rampe, nonché la indicazione delle strade e relativa illuminazione;
 - allineamenti e quote del P.R.G.;

- accesso da pubblica via, pedonale e veicolare;
- j) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto i) da cui risultino:
 - profili altimetrici della costruzione progettata, nonché del terreno prima e dopo l'intervento oggetto della concessione edilizia;
- k) planimetrie quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala non inferiore a 1:100, dalle quali risultino:
 - la destinazione d'uso dei vani, la superficie utile (Su) di ciascuno di essi;
 - la dimensione delle aperture di porte e finestre;
 - il rapporto aereoilluminante;
 - la ubicazione delle canne fumarie e di esalazione, delle tubazioni di scarico delle acque reflue e dei pluviali;
- l) almeno due sezioni quotate in scala non inferiore a 1:100, dalle quali risultino:
 - altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
 - spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;
 - eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
 - indicazione del profilo del terreno prima e dopo l'intervento compresa la ubicazione del piano stradale;
 - le costruzioni confinanti nel caso di costruzioni a cortina;
- m) prospetti quotate in scala non inferiore a 1:100:
 - devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i comignoli ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni sulla qualità e tecnica di impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori;
 - estesi anche alle costruzioni confinanti nel caso di costruzioni a cortina;
- n) particolari costruttivi in numero adeguato e in scale adeguate;
- o) dichiarazione di conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni dettate dalla legge 09 gennaio 1989 n. 13, dalla legge regionale 20-02-1989 n. 6, dal D.P.R. 24-07-1996 n. 503;
- p) nullaosta del comando provinciale dei vigili del fuoco o dichiarazione che il progetto non rientra fra le attività soggette a visita di prevenzione e incendi, resa dal richiedente la concessione edilizia e dal progettista;
- q) autorizzazione della Sovrintendenza per i beni ambientali e architettonici di Milano per i beni soggetti alla legge n. 1089/1939, della Regione Lombardia per i beni soggetti alla legge n. 1497/1939;
- r) nullaosta o autorizzazione all'apertura di accessi sulle strade statali e provinciali;
- s) copia autentica delle eventuali convenzioni fra confinanti;
- t) dichiarazione delle servitù e dei vincoli che gravano sull'area edificanda o sullo immobile sottoposto ad intervento;
- u) schema di atto di identificazione delle aree di pertinenza;
- v) domanda di allacciamento alla fognatura e all'acquedotto con relativi disegni;
- w) indicazione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi interni;
- x) dimostrazione di calcolo su modulo fornito dal Comune del contributo afferente alla concessione edilizia in relazione alle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, di cui agli art. 3 e 10 della legge n. 10/1977 e al Titolo I della legge regionale n. 60/1977 e successive modifiche;
- y) atto unilaterale - con firma autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale competente - con cui il richiedente si obbliga ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ovvero copia, in carta da bollo, della convenzione tipo, con sottoscrizione del richiedente autenticata nei termini di legge, nel caso in cui si intenda dare applicazione al regime di edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della legge n. 10 del 28-01-1977;
- z) dichiarazione relativa al numero degli addetti nelle attività industriali, artigianali, terziarie ai fini della osservanza delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche;

21) relazione tecnica illustrativa circa i caratteri dell'intervento, i materiali usati, il trattamento degli elementi di più rilevante significato formale, l'evoluzione storica dell'immobile e degli usi cui è stato adibito.

I documenti da allegare alla domanda sono specificati nella allegata tabella A, a seconda della categoria di opere per cui si chiede la concessione.

Tutti gli allegati grafici della domanda che costituiscono il progetto devono essere in tre copie e devono riportare la sottoscrizione del proprietario dell'immobile o dell'avente titolo a richiedere la concessione edilizia nonché del progettista, il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Gli allegati grafici devono essere di carta bianca in fogli ripiegati del formato di cm 21x29,7.

Per gli interventi su edifici esistenti gli allegati grafici devono riportare le opere indicate come d'uso: in tinta gialla le demolizioni, in tinta rossa le nuove opere, in tinta neutra le opere confermate.

E' inesistente la richiesta di concessione edilizia riguardante aree non incluse nel programma pluriennale di attuazione vigente, salvo che si tratti di interventi non subordinati allo stesso, i quali non siano in contrasto con le indicazioni del Piano Regolatore Generale.

Art. 10 - Istruttoria delle domande di concessione edilizia - pareri

Il responsabile del procedimento istruisce le domande di concessione edilizia secondo l'ordine di presentazione, dando priorità ai progetti di opere pubbliche, alle domande di varianti in corso d'opera di cui allo art. 15 della legge n. 47/1985 e alle integrazioni documentali di domande già in istruttoria, verifica anche mediante sopralluogo la conformità del progetto alle prescrizioni del P.R.G., del R.E., dell'eventuale piano attuativo del P.R.G., del Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G., nonché alle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano particolarmente l'intervento.

Il responsabile del procedimento qualora rilevi la mancanza della documentazione prescritta, o comunque ritenga necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, ne fa richiesta scritta allo interessato e l'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 180 giorni dalla data della richiesta, la domanda di concessione edilizia presentata perde ogni validità, senza che il responsabile del procedimento debba dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

Contestualmente alla istruttoria il responsabile del procedimento sottopone la domanda all'esame dell'Ente Responsabile dei servizi di zona della Azienda Sanitaria Locale competente (A.S.L.).

Conclusa l'istruttoria, il responsabile del procedimento sottopone la domanda di concessione edilizia al parere della commissione edilizia comunale (C.E.C.) anche in merito al contributo da corrispondere al Comune per il rilascio della concessione edilizia.

Per le opere pubbliche di competenza comunale il Sindaco invia il progetto redatto da progettista abilitato, corredato dal parere della commissione edilizia ed eventualmente dagli altri pareri consultivi comunali, nonché dai nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e

paesistiche, al Consiglio Comunale o alla Giunta Municipale, secondo la competenza, per la approvazione e per l'assunzione dell'impegno di spesa. La deliberazione comunale di approvazione del progetto ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

La procedura per il rilascio della concessione edilizia è prescritta dallo art. 2 comma 60 della legge 23-12-1996, n. 662.

Art. 11 - Determinazioni del responsabile dello ufficio tecnico comunale sulla domanda di concessione edilizia - Pubblicazione- ricorsi - notifica

Compiuti gli accertamenti ed acquisiti i pareri obbligatori il responsabile dello ufficio tecnico comunale (R.U.T.) decide sulla domanda rilasciando oppure negando la concessione edilizia.

La determinazione del R.U.T. è comunicata al richiedente la concessione edilizia e al progettista nei termini e nei modi previsti dalla leggi vigenti.

La domanda di concessione edilizia si considera a tutti gli effetti di legge come non presentata quando il richiedente, in caso di mancata determinazione del R.U.T. sulla domanda stessa, non abbia proposto nei termini di legge ricorso giurisdizionale o istanza di intervento sostitutivo secondo le norme e procedure stabilite dallo art. 2 comma 60 della legge 23-12-1996, n. 662.

Qualora il R.U.T. decida di negare la concessione deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente la concessione edilizia e al progettista.

E' data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia mediante avviso affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare della concessione edilizia e il luogo dove viene effettuato l'intervento.

Qualsiasi cittadino può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi elaborati.

Qualsiasi cittadino può presentare ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale contro il rilascio della concessione edilizia qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

L'affissione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di rilascio della concessione edilizia non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Il rilascio della concessione ad eseguire opere di trasformazione edilizia e urbanistica non esonera il titolare della concessione edilizia dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia, poiché la concessione edilizia costituisce semplice presunzione di conformità delle opere alle leggi e ai regolamenti in vigore nonché di rispetto di vincoli di servitù e dei diritti di terzi.

Nella ipotesi di impegno del concessionario a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione, riconosciute convenienti per l'interesse pubblico ed espressamente approvate dal Consiglio Comunale, il R.U.T., seguendo quanto prescritto dallo art. 8 della legge regionale n. 60/1977, nel prendere le proprie determinazioni ne autorizza l'esecuzione dettando le prescrizioni eventualmente necessarie riguardo ai modi e ai tempi di realizzo nonché alla garanzia da prestare e

determina il contributo dovuto per il rilascio della concessione edilizia riducendolo dell'ammontare del costo della opera o delle opere da realizzarsi direttamente.

La concessione edilizia con una copia degli allegati costituenti il progetto è notificata al titolare della stessa. Al progettista è data comunicazione dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia.

Prima della consegna materiale della concessione edilizia a mezzo notifica, il responsabile del procedimento deve verificare l'esistenza della seguente documentazione:

- 1) autorizzazioni dipendenti da organi esterni all'Amministrazione Comunale, necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto;
- 2) ricevuta del versamento del contributo di concessione.

Art. 12 - Caratteristiche dell'atto di concessione edilizia

Il documento con il quale il R.U.T. rilascia la concessione all'esecuzione di opere edilizie deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda di concessione edilizia ed il corrispondente numero di protocollo;
- 2) le generalità e il codice fiscale del titolare della concessione edilizia e del progettista;
- 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con riferimento preciso al numero degli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e fanno parte integrante della concessione edilizia. Una copia degli elaborati tecnici, cioè del progetto, con gli estremi del parere della commissione edilizia comunale e con il visto del R.U.T., viene restituita al concessionario al momento della notifica della concessione; un'altra copia, analogamente vistata, viene conservata presso l'ufficio tecnico comunale; viene pure restituita al concessionario una copia conforme degli elaborati tecnici affinché venga tenuta in cantiere a disposizione per i controlli;
- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli estremi di legge per la determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- 6) gli strumenti urbanistici vigenti;
- 7) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti sull'immobile oggetto di intervento. La concessione edilizia deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 8) la data entro la quale devono essere iniziati i lavori e la data entro la quale devono essere ultimati. Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza della concessione edilizia, è possibile soltanto la proroga per la ultimazione dei lavori;
- 9) l'entità del contributo di concessione e la sua eventuale rateizzazione;
- 10) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);
- 11) la precisazione, agli effetti del D.M. 02-08-1969, da riportare anche sugli elaborati di progetto, qualora non sia già riportata, della destinazione urbanistica della zona territoriale omogenea di P.R.G. dove è ubicata la edificanda costruzione e della relativa normativa urbanistica-edilizia, nonché dei principali dati inerenti al progetto approvato.

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione edilizia può anche contenere modalità esecutive e prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il R.U.T., sentiti gli organi consultivi comunali, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G. o di Regolamento Edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento morfologico e funzionale del prodotto edilizio, oggetto di concessione edilizia, oppure per la salvaguardia dei caratteri ambientali e paesistici.

Le prescrizioni non devono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

Con la concessione edilizia, ove sia necessario, il R.U.T. approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tale approvazione deve contenere le eventuali richieste fatte dalla Commissione Regionale Inquinamenti Atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dalla medesima commissione.

Art. 13 - Decadenza della concessione edilizia - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori - annullamento d'ufficio

La concessione edilizia decade se entro il termine temporale fissato nell'atto stesso di concessione non sono stati iniziati i lavori.

La decadenza della concessione edilizia per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni previste nell'atto stesso di concessione o nella convenzione ad esso allegata, comporta la necessità di chiedere nuovamente la concessione.

Il R.U.T. rilascia la nuova concessione edilizia in conformità alle previsioni urbanistiche vigenti e determina l'adeguamento del contributo già corrisposto a quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio della nuova concessione edilizia.

La concessione edilizia decade qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine temporale fissato nell'atto stesso di concessione.

La concessione edilizia decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la concessione stessa, qualora i lavori non siano ancora stati iniziati; qualora i lavori siano stati iniziati, la concessione edilizia resta valida fino al termine stabilito nell'atto stesso del rilascio.

Il concessionario prima della scadenza del termine di ultimazione dei lavori può richiedere una proroga del termine di ultimazione per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi. La proroga è concessa dal R.U.T. con un provvedimento motivato.

Nel caso di decadenza della concessione edilizia per il mancato rispetto del termine di ultimazione dei lavori, ancorché prorogato, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere una nuova concessione o autorizzazione relativa alla parte di opere non eseguite. Il R.U.T. rilascia l'autorizzazione o la nuova concessione in conformità alle previsioni urbanistiche vigenti. Il rilascio della concessione è subordinato al versamento della eventuale differenza positiva tra il contributo da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di contributo concessorio vigenti al momento del rilascio della nuova concessione e il contributo concessorio già versato.

La decadenza della concessione edilizia è dichiarata dal R.U.T. con provvedimento motivato, da notificarsi al titolare della concessione, al direttore dei lavori e allo assuntore dei lavori.

In caso di mancata utilizzazione della concessione edilizia, il contributo concessorio già versato viene restituito su richiesta dell'interessato.

In caso di parziale utilizzazione della concessione edilizia, il contributo concessorio già versato viene restituito in proporzione alla entità del volume o della superficie lorda di pavimento non realizzata, su richiesta dell'interessato.

La concessione edilizia è annullata d'ufficio dal R.U.T. con provvedimento motivato, sentito il parere della C.E.C. quando:

- la concessione edilizia risulti rilasciata in contrasto con leggi vigenti;
- si siano rilevati vizi di legittimità nell'iter formativo del provvedimento ovvero nei contenuti della concessione edilizia;

— la documentazione allegata alla domanda di concessione edilizia si sia rivelata non veritiera.

Il provvedimento di annullamento è notificato al titolare della concessione edilizia, al progettista, al direttore dei lavori e allo assuntore dei lavori.

Art. 14 - Trasferimento della concessione edilizia ad altro titolare

La concessione edilizia non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione edilizia.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere al Sindaco la voltura della concessione edilizia: il R.U.T. la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del richiedente.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione deve essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo di proprietà o di altro titolo valido al fine del rilascio della concessione edilizia.

La voltura non modifica i termini di inizio lavori e di ultimazione lavori fissati nella concessione edilizia, salvo la possibilità di richiedere la proroga del termine di ultimazione lavori.

Art. 15 - Varianti al progetto approvato

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione edilizia deve presentare istanza di variante, corredata da tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'Ufficio Tecnico Comunale deve verificare tuttavia che le modifiche da apportare al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nullastata previsti da norme statali, regionali o comunali.

Per il rilascio di variante di concessione edilizia sono seguite le medesime procedure istruttorie per il rilascio di concessione edilizia; per la determinazione del R.U.T. sono rispettati i medesimi tempi, modi e forme per la determinazione sulla domanda di concessione edilizia.

La variante di concessione edilizia non modifica i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati nel primo atto concessorio, salvo la possibilità di richiedere la proroga del termine di ultimazione lavori.

Le varianti conformi al P.R.G. e al R.E. vigente e non in contrasto con quello adottato, le quali non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e sempre che non siano relative ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e 1497/1939, e non riguardino interventi di restauro, possono essere eseguite senza la necessità di preventiva concessione edilizia o autorizzazione edilizia. L'approvazione di tali varianti deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

CAPO II
AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
COMUNICAZIONE SCRITTA
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 16 - Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia i seguenti interventi di iniziativa privata o pubblica:

- a) interventi di manutenzione straordinaria, che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- b) interventi, relativamente ad immobili non vincolati ai sensi della legge 01-06-1939 n. 1089 e della legge 29-06-1939 n. 1497, e non dichiarati dal P.R.G. aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente, di restauro e di risanamento conservativo, che riguardano le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, non consentano destinazioni d'uso con essi incompatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- c) opere inerenti impianti di captazione o di sollevamento di acqua da qualsiasi sorgente o falda;
- d) apertura o modifica di accessi privati su vie e strade pubbliche o su aree aperte al pubblico transito;
- e) rivestimenti, decorazioni e tinteggiature dei fronti esterni delle costruzioni;
- f) rivestimenti, decorazioni e tinteggiature dei vani in costruzioni vincolate ai sensi della legge 01-06-1939 n. 1497 o in costruzioni dichiarate dal P.R.G. aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- g) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di costruzioni già esistenti;
- h) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero su aree non pertinenziali;
- i) le opere di demolizione senza contestuale ricostruzione, i rilevati, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- j) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni;
- k) la costruzione o la trasformazione di vetrine; il collocamento di tende aggettanti, insegne, cartelli e affissi segnaletici pubblicitari o indicatori, lumi-memorie, monumenti;
- l) la installazione di condutture elettriche, telefoniche, di acqua, di gas nei suoli pubblici e privati e in soggetti ad uso pubblico, nonché negli esterni degli edifici esistenti e costruendi pubblici e privati a destinazione residenziale, commerciale, direzionale;
- m) opere provvisorie ed opere di carattere oggettivamente temporaneo;
- n) mostre campionarie temporanee all'aperto e quelle espressamente consentite dalle leggi vigenti;
- o) le opere e le installazioni inerenti al sistema segnaletico, quando anche in applicazione del nuovo codice della strada, al sistema informativo e pubblicitario;
- p) le opere per l'adeguamento degli edifici già esistenti alle norme sul contenimento del consumo di energia e per migliorare la qualità degli edifici relativamente ai livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, di cui alla legge regionale 20 aprile 1995 n. 26;
- q) costruzione, modifica, demolizione e ricostruzione di recinzioni, di muri di cinta e cancellate nonché dei vani per il deposito temporaneo dei contenitori della raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani provenienti dalle utenze domestiche;

- r) costruzione o collocamento di chioschi, edicole, cabine telefoniche, nonché di armadietti delle società erogatrici di servizi pubblici, distributori automatici, cassette per il recapito della corrispondenza su suolo pubblico o sulle recinzioni;
- s) le opere e gli interventi di natura edilizia e urbanistica relativi allo smaltimento dei liquami e dei fanghi nelle zone a ciò destinate;
- t) le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche negli edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, di cui al secondo comma dello art. 7 della legge 09-01-1989, n. 13;
- u) le variazioni del sistema verde, che comportino mutamento delle pavimentazioni nella misura superiore al tre per cento della superficie fondiaria, lo abbattimento di alberi, la formazione e rimozione di gazebo non aventi copertura fissa;
- v) le varianti di autorizzazioni edilizie già rilasciate.

Art. 17 - Interventi non soggetti a concessione edilizia o ad autorizzazione edilizia

Non sono soggette ad alcuna concessione edilizia o ad autorizzazione edilizia:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali Amministrazioni devono comunque sentire il parere del Comune e depositare prima dell'inizio di qualsiasi opera la prova dello accertamento di cui agli art. 29 e 31, secondo comma della legge 17-08-1942 n. 1150 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- b) le opere da eseguire a cura di enti pubblici su terreni demaniali. In tale caso compete alla Regione d'intesa con gli enti pubblici interessati e sentito il Comune accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. vigente o sua Variante in itinere e del presente R.E.;
- c) gli scavi e reinterri inerenti al regime di irrigazione e alla normale attività agraria;
- d) le costruzioni provvisorie di cantieri edili, relativi ad opere oggetto di concessione edilizia o autorizzazione edilizia;
- e) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del R.U.T. emanata per la tutela della pubblica incolumità o in presenza di calamità naturali;
- f) la demolizione di opere abusive, ordinate dal R.U.T. in applicazione dell'art. 15 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- g) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- h) le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche negli edifici esistenti, di cui al primo comma dello art. 7 della legge 09-01-1989, n. 13. Contestualmente all'inizio dei lavori l'interessato presenta al Sindaco apposita relazione a firma di un professionista abilitato.

Nel caso di opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, il proprietario dell'immobile su cui tali opere si eseguono ha l'obbligo di dare immediata formale comunicazione scritta al Sindaco dell'inizio dei lavori e di presentare entro quindici giorni dalla stessa data la domanda di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia.

Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti devono peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitaria, ambientali e paesistiche.

Art. 18 - Domanda di autorizzazione edilizia - Documenti da allegare

Alla domanda di autorizzazione edilizia si applica per quanto compatibile il disposto del precedente art. 8.

La documentazione da allegare alla domanda di autorizzazione edilizia è specificata nella allegata tabella A, a seconda della categoria di opere per cui si chiede l'autorizzazione edilizia.

Art. 19 - Procedure per l'istruttoria della domanda di autorizzazione edilizia e determinazione del Responsabile dell'ufficio tecnico

Per la istruttoria della domanda di autorizzazione edilizia si applica per quanto compatibile il disposto del precedente art. 10.

Le determinazioni del R.U.T. sono assunte e rese pubbliche secondo il disposto, per quanto compatibile, del precedente art. 11.

Art. 20 - Caratteristiche dell'atto di autorizzazione edilizia-decadenza-annullamento-voltura

Il documento con il quale il R.U.T. rilascia la autorizzazione edilizia alla esecuzione di opere edilizie deve contenere per quanto compatibile quanto riportato dal precedente art. 12.

La autorizzazione alla esecuzione di opere edilizie può decadere, può essere prorogata, può essere annullata, può essere volturata, può subire varianti come la concessione edilizia: per essa valgono per quanto compatibile i disposti dei precedenti art. 13, 14, 15.

Art. 21 - Interventi soggetti a comunicazione scritta o a denuncia di inizio attività

21.1 Sono soggetti a comunicazione scritta: le opere interne alle costruzioni, di cui allo art. 26 della legge 28-02-1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni; le opere per il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche, di cui allo art. 7 della legge 09-01-1989, n. 13.

21.2 Possono essere soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi indicati nello art. 2 comma 60 della legge 23-12-1996, n. 662.

Art. 22 - Comunicazione scritta - denuncia di inizio attività - documenti da allegare

22.1 Le modalità di presentazione della comunicazione scritta e la documentazione da allegare sono indicate nello art. 26 della legge 28-02-1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, nello art. 7 e 8 della legge 09-01-1989, n. 13.

La comunicazione scritta ha efficacia per diciotto mesi entro cui i lavori devono essere ultimati.

22.2 La facoltà e le modalità di presentazione della denuncia di inizio attività e la documentazione da allegare sono indicate nello art. 2 comma 60 della legge 23-12-1996, n. 662.

La denuncia di inizio attività ha efficacia per il termine massimo di tre anni con obbligo di dare effettivo inizio ai lavori non prima che siano trascorsi venti giorni dalla presentazione della denuncia inizio di attività nonché di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

TITOLO III ORGANI - UFFICI - PROCEDURE

CAPO I ORGANI

Art (23) Formazione della Commissione Edilizia Comunale

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.) così composta:

MEMBRI DI DIRITTO:

- Responsabile dello ufficio tecnico comunale (R.U.T.), che la presiede;
- Responsabile del procedimento, con funzione di segretario;
- Assessore ai lavori pubblici e alla edilizia privata;
- Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco.

MEMBRI ELETTIVI:

Cinque membri nominati dalla Giunta Municipale scelti tra persone che abbiano competenza tecnica, artistica, amministrativa, legale in materia edilizia ed urbanistica, di cui uno scelto fra quelli proposti da ciascun gruppo della minoranza consiliare.

Almeno due dei cinque membri devono essere laureati o diplomati, di cui uno, inderogabilmente, deve essere un avvocato o procuratore legale o dottore in legge, quale esperto di problemi giuridici; l'altro scelto tra gli iscritti agli ordini professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geologi, degli agronomi o al collegio dei geometri, dei periti edili, dei periti agrari.

La C.E.C. nello esercizio delle funzioni di cui al D.P.R. 24-06-1996, n. 503, alla legge 09-01-1998 n. 13, alla legge regionale 20-02-1989 n. 6 è integrata da un esperto in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, scelto dalla Giunta Comunale, di norma, nell'ambito di una tematica nominativi designati dalle associazioni dei disabili.

La C.E.C. nello esercizio delle funzioni subdelegate di cui alla legge regionale 09-06-1997, n. 18, integrata da almeno due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale in possesso di comprovata esperienza, risultante dal curriculum individuale, ovvero acquisita mediante la partecipazione a appositi corsi di formazione, promossi o riconosciuti dalla regione, scelti dalla Giunta Comunale.

I membri elettivi durano in carica per la durata della Giunta Municipale che li ha nominati; ma continuano a svolgere le loro funzioni fino allo insediamento della nuova commissione.

I membri elettivi possono essere nominati solo per due legislature consecutive.

Il membro elettivo decade dalla carica quando risulti assente senza giustificati motivi a tre sedute consecutive della commissione o a dieci sedute nel corso di un anno solare.

Il R.U.T. nella qualità di presidente della C.E.C., quando risulti dai verbali della C.E.C. stessa l'assenza di un membro elettivo a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, o a dieci sedute nel corso di un anno solare, promuove la formalizzazione del provvedimento di decadenza da parte della Giunta Municipale, la quale nella stessa seduta procede alla nomina di un altro membro, sentito il capigruppo consiliari della parte politica, che aveva proposto il nome del membro decaduto.

SOPPRESSI
23, 24, 25
17 con
D.C.C. 11°
1996

La decadenza di un membro elettivo può essere dichiarata dalla Giunta Municipale per dimissione dello stesso.

Il membro elettivo che per qualsiasi ragione cessa dall'incarico prima della scadenza della Giunta Municipale che lo ha nominato è sostituito con la stessa procedura della nomina e il nuovo membro nominato dura in carica per la durata in carica della Giunta Municipale che lo ha nominato.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della C.E.C. vengono applicate le disposizioni dello Statuto Comunale relative al Consiglio Comunale.

Art. 24 *Competenze della Commissione Edilizia Comunale*

La Commissione Edilizia Comunale è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico.

La C.E.C. esprime parere sulla qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate nonché sulla loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici comunali, alle disposizioni di legge e di altri regolamenti comunali al fine del miglioramento funzionale e morfologico dell'abitato, della valorizzazione dei caratteri ambientali, paesistici e urbanistici consolidati della tradizione locale.

La C.E.C., nell'esercizio delle funzioni subdelegate di cui alla legge regionale 09-06-1997, n. 18, si esprime alla presenza di almeno uno degli esperti, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando apposita relazione scritta.

Il parere della C.E.C. è obbligatorio e consultivo:

- su tutte le domande di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia, nonché sulle varianti delle stesse non comprese fra quelle di cui allo art. 15 della legge n. 47/1985;
- sul contributo da corrispondere al Comune per il rilascio di concessione edilizia o di sue varianti;
- su tutti i progetti di piani attuativi del P.R.G. e sulle varianti degli stessi;
- sul progetto di P.R.G. in revisione generale del P.R.G. vigente e su tutte le varianti dello stesso;
- sulla interpretazione, sulla attuazione e sulla eventuale modifica di norme del presente R.E.;
- sulla interpretazione di disposizioni comunali vigenti in materia edilizia e urbanistica;
- su tutti i progetti preliminari e su tutti i progetti esecutivi di opere pubbliche comunali;
- su tutti i progetti delle opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali o da enti pubblici anche locali;
- sulla richiesta di proroga di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia.

La C.E.C., su invito del Presidente e anche su proposta dei singoli membri si pronuncia su tutte le questioni di natura edilizia-urbanistica interessanti il territorio comunale e ha facoltà di presentare alla Giunta Municipale raccomandazioni che ritenga utili per la migliore gestione del P.R.G..

Il parere della C.E.C. non è richiesto:

- per gli interventi non soggetti a concessione edilizia o ad autorizzazione edilizia;
- per le varianti in corso d'opera, di cui allo art. 15 della legge n. 47/1985;
- per le richieste di voltura della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia.

Art. 25) - Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale

La C.E.C. è convocata e presieduta dal responsabile dello ufficio tecnico comunale.

Le funzioni di segreteria della C.E.C. sono esercitate dal responsabile del procedimento.

La C.E.C. si riunisce nella residenza municipale ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il presidente della stessa lo ritiene opportuno, oppure almeno tre dei cinque membri nominati dalla Giunta Comunale lo richiedono per iscritto al presidente della commissione.

In caso di seduta ordinaria non è necessario alcun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione è fatta con invito scritto personale e specifico con ordine del giorno con almeno cinque giorni di anticipo.

Per la validità delle sedute e dei pareri della C.E.C. occorre la presenza di almeno quattro componenti oltre il presidente e il segretario in prima convocazione e la presenza di almeno tre componenti oltre il presidente in seconda convocazione. La seconda convocazione è valida con inizio almeno mezz'ora dopo l'ora stabilita per la prima convocazione e le funzioni di segretario possono essere svolte da un membro designato dal presidente.

I pareri della C.E.C. sono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. I componenti aventi diritto di voto, che si sono astenuti si computano nel numero necessario per la validità della seduta.

Hanno diritto di voto solo i cinque membri nominati dalla Giunta Municipale.

Il parere della C.E.C. è ritenuto valido anche in caso di parità di voti favorevoli e sfavorevoli.

Il parere negativo deve essere motivato.

Il presidente della commissione di propria iniziativa o su richiesta di almeno quattro componenti della commissione può invitare progettisti o tecnici esterni alla commissione per illustrare questioni edilizie o urbanistiche inerenti a oggetto all'ordine del giorno della seduta.

La C.E.C. può essere convocata dal presidente in seduta congiunta con la commissione urbanistica per l'esame di particolari questioni, sulle quali esprimerà comunque in modo autonomo il proprio parere.

CAPO II UFFICI

Art. 26 - Ufficio Tecnico Comunale

Il responsabile del procedimento redige per ogni domanda pervenuta una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, e fornisce tutti i chiarimenti richiesti dalla C.E.C..

E' compito del responsabile del procedimento la tenuta e il costante e tempestivo aggiornamento di una mappa catastale e di una planimetria aerofotogrammetrica sulle quali sono indicate con particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica delle opere oggetto di concessione edilizia, secondo le previsioni del P.R.G..

Tale mappa e planimetria aerofotogrammetrica sono poste a libera consultazione del pubblico.

Art. 27 - Parere del Sanitario della Azienda Sanitaria Locale

Il parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27-07-1934, n. 1265, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante nota scritta.

Detto parere ha natura obbligatoria e lo stesso è vincolante fatte salve le deroghe espressamente previste dal presente regolamento.

CAPO II PROCEDURE

Art. 28 - Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni

I membri della C.E.C. devono astenersi, abbandonando l'aula, dal prendere parte sia nella fase di esame che in quella decisionale alla seduta quando la C.E.C. tratta di domande di concessione o di autorizzazione o di questione edilizie e urbanistiche di interesse proprio o di interesse del coniuge o di interesse di parenti entro il quarto grado o di affini entro il secondo grado.

I membri della C.E.C. devono astenersi, abbandonando l'aula, dal prendere parte alla seduta anche quando sono trattate questioni relative ad immobili confinanti con i propri o con quelli di parenti o affini entro rispettivamente il secondo e il primo grado, nonché quando sono interessati all'esecuzione delle opere per le quali è richiesta la concessione edilizia.

Il presidente della C.E.C., quando sia provata la causa di astensione, nell'ipotesi in cui il membro rifiuti di astenersi, procede alla ricusazione, sentita la C.E.C..

I pareri espressi con la partecipazione di membri per cui ricorrono i presupposti dell'astensione sono illegittimi e devono essere annullati d'ufficio dal presidente della C.E.C..

Restando ferme le responsabilità penali dei membri stessi, il presidente, quando ritenga che sussistano gli elementi di un reato provvederà, ai sensi del II comma dello art. 2 c.p.p., a fare rapporto ai competenti organi e a darne notizia al Sindaco.

Delle eventuali procedure di astensione o di ricusazione deve essere redatto dettagliato resoconto nel verbale della seduta.

Delle sedute deve essere redatto a cura del segretario dettagliato verbale, contenente la motivazione del parere dato nonché i voti riportati favorevoli, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

Il verbale è scritto su apposito registro e seduta stante firmato dal presidente, dal segretario e dai membri presenti.

Il registro è vidimato prima del suo uso dal Responsabile dello ufficio tecnico comunale, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

Del parere della C.E.C. il segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del _____ verbalmente n. _____" la quale sarà completata con la firma del presidente e di un membro elettivo presente.

Il segretario della C.E.C. cura l'inserimento di un estratto del verbale contenente il parere e la motivazione di questo relativo alla richiesta nel fascicolo di ogni richiesta stessa di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia.

TITOLO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

CAPO I ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 29 - Apertura e organizzazione del cantiere

Il titolare della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia è tenuto a comunicare per iscritto allo ufficio tecnico comunale l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere.

In tutti i cantieri temporanei o mobili, come definiti dallo art. 2 lettera a) del decreto legislativo 14 agosto 1994, n. 494 devono essere rispettate le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, le norme per l'igiene del lavoro, le prescrizioni per la segnaletica di sicurezza e/o di salute, le prescrizioni di sicurezza e di salute.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano la propria attività ancorché saltuaria nel cantiere, per quanto loro spetti e compete.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere in relazione alla sua ubicazione idoneamente delimitato o recintato. Deve essere eventualmente provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), di dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale.

Tali segnalazioni sono provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

Art. 30 - Occupazione e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - Materiali d'impiego e di risulta - materiali di scavo

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione da parte del R.U.T..

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessaria per intraprendere e condurre a termine un intervento di trasformazione edilizia o urbanistica sul suolo, nel soprasuolo e nel sottosuolo deve avvenire secondo le prescrizioni espressamente indicate nella concessione edilizia o autorizzazione, fermo il rispetto delle altre norme contenute in leggi statali e regionali o in regolamenti.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita per l'area di cantiere e per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario alla esecuzione delle opere e all'impiego del materiale stesso.

In caso di manomissione del suolo o sottosuolo pubblico, a garanzia del ripristino, il R.U.T. subordina il rilascio della autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le

pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati secondo le prescrizioni riportate nella autorizzazione.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del Decreto Legislativo 15-11-1993, n. 507 e del regolamento comunale relativo alla tassa per la occupazione di spazi ed aree pubbliche.

I materiali provenienti da attività di demolizione e di costruzione (materiali di risulta) e da attività di scavo non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare o comunque disperdere i materiali di risulta e da attività di scavo su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

I materiali di risulta e da attività di scavo sono stoccati e smaltiti secondo le modalità del decreto legislativo 05 febbraio 1997, n. 22 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 31 - Custodia del cantiere

La custodia del cantiere deve essere affidata dall'Impresa esecutrice dei lavori a persona di piena affidamento, competente e responsabile, il cui nominativo deve essere comunicato all'ufficio tecnico comunale all'inizio dei lavori.

Art. 32 - Documenti da conservare in cantiere

In cantiere devono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti:

- a) la concessione edilizia o autorizzazione edilizia o comunicazione scritta o denuncia di inizio attività, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati, sia pure in copia;
- b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi della legge 05-11-1971, n. 1086, sia pure in copia eliografica o fotostatica;
- c) copia delle denunce alla Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) o allo Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro (I.S.P.E.S.L.) competenti per territorio; certificati di omologazione, libretti di omologazione;
- d) registri e ogni altra autorizzazione richiesti dalla vigente normativa concernente: la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni; l'igiene del lavoro; la protezione dei lavoratori contro i rischi derivanti da esposizione ad agenti chimici, fisici e biologici durante il lavoro; il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro; le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro; le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili; i rifiuti derivanti da attività di demolizione, di costruzione, di scavo;
- e) il piano di sicurezza e di coordinamento e, ove richiesto, il piano generale di sicurezza, di cui al decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494;
- f) i verbali di visita redatti dagli incaricati per la vigilanza o dal responsabile dello ufficio tecnico comunale.

Art. 33 - Tabella da esporre all'ingresso del cantiere

All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella ben visibile con l'indicazione: dell'opera in corso di realizzazione, e dal numero della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia, dei nomi del titolare della concessione edilizia o della autorizzazione, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale progettista o direttore dei lavori delle opere in conglomerato cementizio e a struttura metallica; dello assuntore dei lavori, del coordinatore per la esecuzione dei lavori qualora richiesto dal decreto legislativo n. 494/1996, del progettista dello impianto tecnologico o degli impianti tecnologici, dello installatore dello impianto tecnologico o degli impianti tecnologici.

Art. 34 - Direttore dei lavori e assuntore dei lavori

Con la comunicazione dello inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia deve comunicare per iscritto al R.U.T. i dati personali, la qualifica, il codice fiscale del direttore dei lavori e dello assuntore dei lavori.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al R.U.T. con le medesime modalità.

La nomina del direttore dei lavori e dello assuntore dei lavori oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla legge n. 1086/1971.

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili della osservanza delle norme di legge e di regolamento nonché delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia.

Art. 35 - Comunicazioni da farsi al Responsabile dell'ufficio tecnico nel corso dei lavori

Il titolare della concessione edilizia e di autorizzazione edilizia è tenuto a comunicare per iscritto al responsabile dell'ufficio tecnico:

- l'inizio dei lavori;
- la ultimazione dei lavori.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori deve essere depositata in duplice copia:

- la documentazione inerente al contenimento del consumo di energia, di cui allo art. 28 della legge 09-01-1991, n. 10;
- i progetti per la installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti, di cui allo art. 6 della legge 05-03-1990, n. 46.

Il titolare di denuncia di inizio attività è tenuto a comunicare per iscritto la ultimazione dei lavori.

Art. 36 - Inizio dei lavori

I lavori si dicono iniziati allorché sia stato messo a punto il cantiere e in cantiere vi siano materiali e attrezzi pertinenti la effettiva realizzazione del progetto autorizzato.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Per gli interventi soggetti alla comunicazione scritta, di cui allo art. 21.1, l'inizio dei lavori è contestuale alla comunicazione scritta stessa.

Per gli interventi soggetti alla denuncia di inizio attività, di cui allo art. 21.2, l'effettivo inizio dei lavori è almeno venti giorni dopo la presentazione della denuncia stessa.

Art. 37 - Punti fissi di linea e di livello - Fognatura e acquedotto comunale

I capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui è riferita la nuova costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e i punti di presa dell'acquedotto sono quelli indicati nel progetto approvato.

Art. 38 - Termine dei lavori

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando la costruzione è dotata di ogni attrezzatura igienico sanitaria e i suoi vani hanno i requisiti di sicurezza prescritti.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori è riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28 della legge 17-08-1942, n. 1150.

Art. 39 - Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del cantiere

In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:

- le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro: D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547; D.P.R. 07 gennaio 1956, n. 164; D.P.R. 19 marzo 1956 n. 302;
- le norme generali per l'igiene del lavoro: D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303; Decreto legislativo 15 agosto 1991, n. 277;
- le prescrizioni di sicurezza e di salute sul luogo di lavoro: Decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626 e successive modifiche ed integrazioni; Decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 493; Decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494;
- le norme sui rifiuti: Decreto legislativo 05 febbraio 1997, n. 22 e successive modifiche ed integrazioni;
- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative ai danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

Qualora si rilevi la necessità di smaltire materiali di risulta contenenti amianti derivanti da lavori di demolizione, di nuova realizzazione, di manutenzione, il concessionario deve darne comunicazione preventiva al Sindaco, il quale provvederà ad acquisire il parere del responsabile del Servizio n. 1 dell'A.S.L. per le valutazioni ed il parere in merito alle modalità di intervento previsto. La comunicazione indicherà i requisiti della ditta esecutrice dei lavori ed i sistemi proposti da utilizzare per lo smaltimento.

Art. 40 - Collaudi

40.1 Collaudo statico

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica soggette alle disposizioni della legge n. 1086/1971 devono essere sottoposte a collaudo statico.

40.2 Collaudo di opere pubbliche

Tutte le opere pubbliche sono soggette a certificazione di regolare esecuzione o a collaudo amministrativo; quelle costruite con finanziamento o con contributo dello Stato o della Regione sono soggette all'obbligo di collaudo amministrativo qualora superino i limiti di importo specificati nelle relative leggi statali e regionali.

40.3 Collaudo delle opere di urbanizzazione

Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al demanio comunale o patrimonio comunale sono soggette a collaudo tecnico amministrativo.

40.4 Collaudo dell'impianto termico

Tutti gli impianti termici, sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati, devono essere oggetto di dichiarazione di conformità o, ove richiesto dalla normativa vigente, sottoposti a collaudo al fine di verificarne la conformità alla legge n. 10/1991 e suo regolamento attuativo D.P.R. n. 412/1993, alle norme per la sicurezza di cui alla legge n. 46/1990.

40.5 Collaudo degli impianti tecnici

Tutti gli impianti tecnici realizzati sono soggetti alla dichiarazione di conformità alle norme per la sicurezza o, ove prescritto dalla legge n. 46/1990 o dal D.P.R. n. 447/1991, al collaudo.

I certificati di collaudo e le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnici realizzati devono essere presentati dal titolare della concessione edilizia o autorizzazione edilizia in duplice copia conforme all'originale al Comune, il quale restituisce una delle copie con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con lo assuntore dei lavori.

CAPO II

VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 41 - Competenze ed attribuzioni del Responsabile dell'ufficio tecnico

Il R.U.T. esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed 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 nella concessione edilizia o nella autorizzazione edilizia.

La vigilanza è esercitata a mezzo dei competenti uffici comunali.

Quando sia accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo o l'esecuzione di opere in assenza di concessione edilizia, in totale o in parziale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali ovvero l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma nonché l'esecuzione di opere in assenza della autorizzazione edilizia o in difformità da essa il R.U.T. assume i provvedimenti specifici previsti dalla legge 28-02-1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono fatti salvi i provvedimenti di competenza di altri organi statali e regionali, degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria.

TITOLO V ABITABILITA' - AGIBILITA'

Art. 42 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità - Domanda autorizzazione e documenti a corredo

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni o restauri non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione del R.U.T..

L'autorizzazione del R.U.T. assume l'espressione "autorizzazione alla abitabilità o certificato di abitabilità" quando la costruzione o parte di essa è destinata ad abitazione, suoi accessori e pertinenze; "autorizzazione alla agibilità o certificato di agibilità" quando la costruzione o parte di essa non è destinata ad abitazione.

La domanda di autorizzazione alla abitabilità o alla agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia o autorizzazione edilizia nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

La domanda, indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- dati personali e firma del titolare della concessione edilizia;
- estremi della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia;
- esatta ubicazione e identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

Alla domanda viene allegata copia dei seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale e precompresso e di struttura metallica soggette alle disposizioni della legge n. 1086/1971, con l'attestazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito del certificato stesso;
- b) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dello art. 6 del regio decreto legge 13-04-1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) dichiarazione del direttore dei lavori di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, nonché di avvenuta prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti;
- d) certificati di autorità esterne all'Amministrazione Comunale eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;
- e) certificazione o collaudo dell'impianto termico e certificazione energetica dell'intera costruzione;
- f) dichiarazione di conformità degli impianti tecnici installati o il certificato di collaudo ove previsto;
- g) dichiarazione di conformità relativa al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e localizzative;
- h) dichiarazione di tenuta della rete fognaria domestica;
- i) dichiarazione relativa allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Art. 43 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione alla abitabilità o alla agibilità

Il procedimento di autorizzazione all'abitabilità ed i collegati procedimenti di collaudo statico e di iscrizione al catasto è disciplinato dal D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425. Tale procedimento è esteso anche al procedimento di autorizzazione alla agibilità.

Il rilascio dell'autorizzazione alla abitabilità o alla agibilità è subordinato:

- a) all'esistenza di regolare concessione edilizia o autorizzazione edilizia per le opere realizzate;
- b) alla conformità delle opere al progetto approvato. Tale conformità è verificata mediante sopralluogo del responsabile dello ufficio tecnico;
- c) alla conformità delle opere alle prescrizioni e condizioni eventualmente apposte nella concessione edilizia o autorizzazione edilizia ovvero contenute in atti convenzionali o atti d'obbligo unilaterali;
- d) alla conformità delle destinazioni d'uso delle opere a quelle stabilite dal progetto approvato;
- e) alla assenza nelle opere di cause o fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno;
- f) alla presentazione della documentazione, di cui all'ultimo comma dello art. 42, qualora richiesto dalla natura della costruzione.

Il R.U.T. può effettuare la visita di controllo entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta del certificato di abitabilità o di agibilità.

Il titolare della concessione edilizia o autorizzazione edilizia, il direttore dei lavori e lo assuntore dei lavori devono essere preavvertiti della visita mediante comunicazione scritta almeno tre giorni prima della data della stessa e possono essere presenti alla visita stessa.

E' ammesso il rilascio di un'autorizzazione di abitabilità o di agibilità limitata ad una sola parte della costruzione, purché siano rispettate le seguenti due condizioni:

- 1) le parti comuni o di interesse generale della costruzione risultino regolarmente costruite e ultimate;
- 2) sia stata fatta specifica domanda da parte del titolare della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia.

Il documento con il quale il R.U.T. rilascia l'autorizzazione alla abitabilità, alla agibilità deve contenere:

- i dati personali del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile, la sua esatta identificazione catastale, la sua consistenza;
- gli estremi della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia e delle eventuali varianti;
- gli estremi di tutti gli atti e i certificati di autorità esterne all'Amministrazione Comunale allegati alla domanda;
- un richiamo agli obblighi assolti dal concessionario in merito al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della legge n. 10/1977;
- un richiamo all'obbligo assolto dal concessionario in merito alla dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto;
- un richiamo alle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnici realizzati;
- un richiamo alla dichiarazione di conformità relativa al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e localizzative;
- la data della visita effettuata dal R.U.T. per l'accertamento della conformità alla concessione edilizia o alla autorizzazione edilizia e per le eventuali verifiche concernenti il contenimento del consumo energetico, la sicurezza degli impianti tecnici, il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche e localizzative;

- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere rilasciata entro trenta giorni dalla data della richiesta.

Qualora la costruzione non abbia i requisiti richiesti per essere dichiarata abitabile o agibile non può formarsi l'attestazione di abitabilità o agibilità per il silenzio della Amministrazione Comunale, di cui allo art. 4 del D.P.R. n. 425/1994.

In caso di diniego della autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il R.U.T. deve notificare al titolare della concessione edilizia o autorizzazione edilizia le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere il termine di sessanta giorni per l'eventuale ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (T.A.R.).

Art. 44 - Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure i proprietari che consentono a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati dal R.U.T. all'autorità giudiziaria.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione la costruzione o l'unità immobiliare interessata non possieda i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il R.U.T. fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine il R.U.T. provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, acquisito il parere del funzionario dell'A.S.L., il R.U.T. può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 45 - Dichiarazione di inabitabilità o di inagibilità

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche o di sicurezza in costruzioni esistenti, il R.U.T., sentito il funzionario dell'A.S.L., può dichiarare inabitabile o inagibile una costruzione o una parte di essa.

Eventuali trasgressori sono denunciati all'autorità giudiziaria.

TITOLO VI PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE EDILIZIA, ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE, ALLA FORMA E REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

CAPO I IGIENE EDILIZIA - IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO E NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 46 - Igiene edilizia

Per le norme relative all'igiene edilizia, ai requisiti degli ambienti confinati e delle costruzioni in relazione alla loro specifica destinazione d'uso si richiamano le disposizioni contenute nel Titolo Terzo del Regolamento Comunale di Igiene.

Sono qui riportate le norme igieniche di particolare interesse edilizio.

46.1 Requisiti di comfort ambientale

A - Ventilazione ed aerazione

Gli alloggi devono essere progettati e realizzati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotti dalle persone e da eventuali processi di combustione non possono costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.

Si ritiene che tali condizioni siano in ogni caso assicurate quando sia previsto per ogni alloggio il doppio riscontro d'aria e siano assicurate le superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 1/10 del pavimento.

La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a mq 0,50 per il ricambio dell'aria.

Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

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

Negli altri casi gli spazi di servizio ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cm² per ogni 1.000 Kcal/h con un minimo di 100 cm².

Nelle stanze da bagno e in ogni altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

B - Illuminazione

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso nord. E' pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Tutti gli spazi degli alloggi devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale. Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e i ripostigli;
- e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale. In tal caso gli spazi di cui alle lettere a), b), c), e), f), devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientale.

La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento.

Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Tale superficie, in relazione a particolari condizioni climatiche, può essere ridotta a non meno di 1/10. Tale norma vale solo per i locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli, come precisato successivamente.

Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata in tabella sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm 60 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture, ecc.) superiore a cm 120 calcolata per un'altezza $p = L/2$ (ove p = protezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.

La porzione di parete finestrata che si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.

Di regola la distanza fra le pareti finestrate di edifici deve essere maggiore dell'altezza, (misurata dal piano marciapiede perimetrale al colmo del tetto) dell'edificio più alto.

Per le situazioni ove ciò non si verifichi e qualora la retta congiungente il baricentro della finestra e il punto più alto di un ostacolo esterno formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 30°, la superficie finestrata degli spazi di abitazione primaria deve essere proporzionalmente aumentata al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione richieste.

C - Temperatura e umidità

Fatto salvo quanto previsto dalla legge sul contenimento di energia 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.

Tale condizione si ritiene osservata quando il coefficiente di trasmissione termica globale è uguale o inferiore a $1 \text{ Kcal/h/m}^2/\text{C}^\circ$: condizioni idoneamente certificate. Nel caso di pareti perimetrali realizzate in materiale vetroso (tipo continuo in vetro), o in metallo, o in ogni materiale assimilabile, il coefficiente di trasmissione termica globale non deve essere superiore a $2 \text{ Kcal/h/m}^2/\text{C}^\circ$. Nella situazione sopra descritta restano escluse da tale calcolo di coefficiente le superfici finestrate di proporzioni regolamentari riferite ad un ottavo della superficie del pavimento.

Gli spazi adibiti ad abitazione e quelli accessori devono essere serviti da idonei impianti di riscaldamento del tipo centralizzato con corpi scaldanti omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali. L'impianto di riscaldamento comunque deve garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali e più freddi una temperatura dell'area interna pari a 18°C (per un minimo esterno di -7°C). Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20°C .

Si deve poter ottenere la temperatura di cui sopra in modo omogenea, nella stessa unità di tempo, nei vari locali, misurandola ad almeno m 1,20 di distanza dalla fonte di calore.

L'uso degli intonaci impermeabile, esteso a tutte le pareti interne degli spazi abitativi è ammesso solo se il locale è munito di mezzi di ventilazione sussidiaria. Requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non debbono presentare tracce di condensazione e/o di umidità. Le superfici impermeabili delle pareti interne, nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non debbono presentare tracce di condensazione dopo 1/2 ora dalla chiusura di eventuali fonti di umidità (quali cottura di cibi, introduzione di acqua calda nell'ambiente, ecc.).

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'area idonee ad assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:

- a) il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a $20 \text{ mc/persona/ora}$ nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a $1/3$ del totale, purchè l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- b) temperatura di $20 \pm 1^\circ\text{C}$ con U.R. di 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra $25-27^\circ\text{C}$ con U.R. di 40-60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a 7°C ;
- c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
- d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di $0,20 \text{ m/s}$ misurata dal pavimento fino ad un'altezza di m 2. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, ecc.

Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m 3 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno m 6 se su spazi pubblici. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

D - Isolamento acustico

I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli alloggi, devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori di traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

I requisiti atti ad assicurare la difesa contro i rumori nell'edificio, dovranno essere verificati per quanto concerne:

- a) isolamento acustico normalizzato per via aerea fra ambienti adiacenti e sovrapposti;
- b) isolamento acustico normalizzato tra ambiente interno ed ambiente esterno;
- c) rumorosità provocata dai servizi ed impianti dell'immobile;
- d) rumori da calpestio.

Le misure atte a verificare i requisiti di cui al punto precedente devono essere effettuate in opera. La valutazione dei risultati delle misure, ai fini del controllo della loro rispondenza ai limiti richiesti, dovrà avvenire secondo le prescrizioni riportate dalla raccomandazione internazionale ISO 140R e 717R ed eventuali successive modifiche ed integrazioni. La strumentazione e i metodi di misura dovranno essere conformi alla normativa internazionale I.E.C. (International Electrotechnical Committee).

Per parametri individuati e misurati come precedentemente descritto, gli indici di valutazione di isolamento acustico, che devono essere assicurati e dichiarati dal costruttore e dalla direzione lavori prima dell'autorizzazione all'uso della costruzione, a seconda della zona sono quelli riportati nella seguente tabella.

Indice di valutazione isolamento acustico delle strutture in dB

Zone	Pareti interne di confine con altri alloggi o con vani servizi	Pareti esterne		Solette
		Con serramento	Senza serramento	
Industriale				
1	40	35	45	42
Mista				
2	40	35	42	42
Residenziale				
3	40	32	40	42
Part. Tutela	40	30	35	42

Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigiane commerciali, industriali, ricreative, o che si trovano in zone con grosse concentrazioni di traffico, devono essere previsti e realizzati a cura del costruttore o del titolare dell'attività, indici di fonoisolamento maggiori di 10 dB rispetto ai valori della tabella di cui all'articolo precedente. Se del caso, può essere imposto il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero le stesse essere dichiarate incompatibili con la destinazione e quindi disattivate.

Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, impianto termico, impianti di condizionamento ecc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni, anche esterni all'edificio, non deve superare i 25 dB (A) continui con punte di 20 dB (A). Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idrosanitari devono essere realizzati, mantenuti e condotti in

modo da evitare rumori molesti e si dovranno adottare tutti i possibili accorgimenti tecnici e comportamentali per eliminare ogni possibile causa di disturbo. Gli apparecchi elettrodomestici (cappe, frigoriferi, cucine, lavastoviglie, lavatrici, potranno essere usati nel periodo notturno, solo a condizione che non alterino la rumorosità nei locali degli alloggi contigui.

Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 70 dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.

46.2 Requisiti speciali

L'alloggio può essere a pianta fissa o pianta libera a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq 25 per la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona. La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, sale da pranzo, cucine) ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto.

Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, i locali destinati ad abitazione o accessori non dovranno avere meno di 21 mc. Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovrà assicurare almeno mc 24 se destinato ad una sola persona ed almeno 38 mc se per due persone.

In relazione al rispetto degli indici di superficie minima, nell'atto autorizzativo della licenza d'uso, verrà stabilito per ogni alloggio, su proposta del Responsabile del Servizio n. 1, il numero massima di utenti ammissibili sotto il profilo igienico-sanitario applicando gli indici di cui al precedente articolo. Un alloggio occupato da un numero di utenti superiori a quanto previsto in base al precedente comma, sarà da ritenersi antigienico qualora sussistano condizioni di sovraffollamento tali da determinare possibili cause di insalubrità, inabitabile.

Fermo restando gli indici minimi e massimi ai fini del presente articolo l'altezza è definita quale rapporto tra i volumi e la superficie un singolo spazio. L'altezza netta media interna degli spazi di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, sale da pranzo, cucine) non deve essere inferiore a m 2,70. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,10. Per gli spazi accessori e di servizio (bagni, lavanderie, corridoi, ripostigli, spogliatoi) l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m 2,40, ulteriormente riducibili a m 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono in relazione all'uso del locale essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito.

Art. 47 - *Igiene e tutela dell'ambiente*

Per le norme relative all'igiene e alla tutela del territorio si richiamano le disposizioni contenute nel Titolo Secondo del Regolamento Comunale di Igiene.

Art. 48 - Prescrizioni antincendio

48.1 Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione - Preventivo nulla-osta degli Vigili del Fuoco

Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazione devono essere rispettate le norme di sicurezza antincendio di cui ai Decreti del Ministero dell'Interno: 16 maggio 1987, n. 246; 01 febbraio 1986.

E' richiesto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio della concessione ad edificare:

- a) edifici industriali e artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) edifici con locali o impianti pubblici o di uso collettivo;
- d) edifici con autorimesse, anche private, a spazio aperto o a box, aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli;
- e) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- f) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/ora;
- g) edifici a struttura metallica.

48.2 Centrali termiche

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legge 09-01-1991, n. 10, del relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 26-08-1993, n. 412 ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche devono rispettare le prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato, dettate da leggi e regolamenti specifici e dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

48.3 Autorimesse

Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al Decreto Ministero dell'Interno 01 febbraio 1986.

Art. 49 - Norme tecniche di buona costruzione

In ogni costruzione devono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnici.

In particolare devono essere osservate le norme stabilite:

- a) per le opere murarie e affini:
 - dalla legge 05 novembre 1971, n. 1086;
 - dalla legge 02 febbraio 1974, n. 64;
 - dal D.M. 09 gennaio 1987;
- b) per gli impianti tecnici:
 - dalla legge 09-01-1991, n. 10 e D.P.R. 26-08-1993, n. 412;
 - dalla legge 05-03-1990, n. 46 e D.P.R. 06-12-1991, n. 447;
- c) per l'abbattimento delle barriere architettoniche:

- dalla legge 09 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14-06-1989 n. 236;
 - dalla legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6;
 - dalla legge 05-02-1992, n. 104;
 - dal D.P.R. 24-07-1996, n. 503;
- d) per la sicurezza nei luoghi in cui si eseguono lavori edili o di genio civile:
- Decreto legislativo 14-08-1996, n. 494.

CAPO II

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI-ELEMENTI DI DECORO URBANO

Art. 50 - Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio, inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo, il R.U.T., sentito il parere della C.E.C., ha la facoltà di imporre ai proprietari delle costruzioni l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere) contrastanti con le caratteristiche ambientali delle costruzioni stesse, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di costruzioni visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del R.U.T., sentito il parere della C.E.C., di imporre ai proprietari delle costruzioni la loro sistemazione.

Il R.U.T., ingiungendo l'esecuzione delle opere, indica le modalità di esecuzione, fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Le coperture delle costruzioni in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, comignoli, gronde) costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite e realizzate in relazione alle caratteristiche delle costruzioni e dell'ambiente.

Le parti inferiori dei fronti degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità. Particolari situazioni ambientali possono essere oggetto da parte del R.U.T. di prescrizioni specifiche nella concessione o nella autorizzazione, sentita la C.E.C..

Art. 51 - Decoro degli spazi aperti

Gli spazi aperti con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e ove possibile, arborati.

Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati delle costruzioni, con pendenze superiori al 15%, misurate tra la quota media del marciapiede intorno alla costruzione e la quota media del marciapiede della strada da cui si accede alla costruzione. Sono fatti salvi i rilevati conseguenti alla realizzazione di autorimesse interrato secondo le indicazioni del P.R.G..

A tal riguardo, il R.U.T., sentito il parere della C.E.C., ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne, cartelli o affissi segnaletici, pubblicitari o indicatori e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Il R.U.T., ingiungendo l'esecuzione delle opere, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

E' ammessa, previa autorizzazione comunale, l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Art. 52 - Strade

Le strade di nuova formazione debbono essere dimensionate sulla base delle norme tecniche del Consiglio Nazionale delle Ricerche, delle disposizioni statali e regionali per il superamento delle barriere architettoniche e localizzative nonché per la formazione di ciclovie.

Tutte le strade di nuova formazione (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) aderendo al disposto della legge regionale 27-11-1989, n. 65 devono essere dotate di ciclovia almeno su un lato.

I piani urbanistici attuativi del P.R.G. devono indicare le esatte caratteristiche planoaltimetriche delle strade comprese nel proprio ambito con descrizione dei particolari costruttivi anche in relazione alla totale fruizione da parte di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea.

A partire dalla data di entrata in vigore del presente R.E., tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano devono:

- se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
- se relativi a strade di nuova apertura essere eseguiti su progetto tale da divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.

La segnaletica stradale verticale e orizzontale pur nella osservanza del nuovo codice della strada deve essere progettata ed eseguita in modo da non costituire barriera architettonica o barriera localizzativa per la mobilità pedonale.

Per quanto riguarda le recinzioni, si veda il successivo articolo 64.

Art. 53 - Tinteggiature

Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e con il paesaggio.

Il campione dei materiali di rivestimento e delle tinte deve essere preventivamente approvato dal R.U.T. in base a campionario approvato dalla C.E.C..

E' vietato colorire le parti in pietra di edifici, di portali, di balconi qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell'edificio.

Le facciate e le porzioni degli edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorite integralmente.

Nelle costruzioni esistenti con le operazioni di tinteggiatura non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione preesistente salvo prescrizione specifica del R.U.T..

Art. 54 - Elementi aggettanti

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune, anche se di proprietà privata, non devono presentare aggetti maggiori di cm 5 al di sotto della quota di m 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.

Balconi a sbalzo, pensiline, ove consentiti, devono essere posti ad un'altezza minima di m 4,0 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 5,00 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Balconi e pensiline non devono sporgere sul suolo pubblico oltre 1,50 e non devono comunque superare la larghezza dell'eventuale marciapiede né il 10% della larghezza media dello spazio pubblico antistante.

Per i balconi e le pensiline del primo piano degli edifici, la proiezione orizzontale massima dell'aggetto deve essere arretrata di almeno 0,50 m dal filo del cordone del marciapiede.

Balconi, pensiline e gronde non devono interessare nella loro sporgenza una distanza dalla costruzione superiore al 35% della distanza della costruzione stessa dai confini dell'area di pertinenza.

Art. 55 - Tende aggettanti

La collocazione di tende aggettanti è soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità nè limitare la visibilità dei segnali stradali.

Non sono ammesse tende aggettanti: su strade sprovviste di marciapiede; qualora oscurino impianti segnaletici stradali o lampade semaforiche; aventi scritte o insegne pubblicitarie; costituite da materiali plastici, trasparenti o riflettenti.

Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi di manovra non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m 2,20 e dal piano dell'area pedonale urbana inferiore a m 2,40.

La proiezione orizzontale massima dell'oggetto della tenda deve essere arretrata di almeno 0,50 m dal filo del cordone del marciapiede.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presenti più esercizi commerciali i cui titolari intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il R.U.T. può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

Art. 56 - Tabelle stradali e numeri civici

Il Comune colloca tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

Per le nuove costruzioni il numero civico può essere assegnato subito dopo l'inizio dei lavori.

Le tabelle con la denominazione delle strade sono collocate sui muri esterni delle costruzioni private, sulle recinzioni private, previo accordo con i proprietari, o su elementi autoportanti.

La collocazione delle tabelle avviene senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte degli automobilisti.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie ad ogni area recintata, ad ogni costruzione devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia.

Il numero civico di area recintata viene collocato sulla recinzione di fianco alla porta di accesso, a destra di chi guarda, ad una altezza non inferiore a m 1,20; il numero civico delle costruzioni viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza di m 2,10. I numeri civici devono essere mantenuti nella medesima posizione a cura del proprietario della costruzione.

In caso di demolizione di costruzioni, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni all'amministrazione comunale gli indicatori assegnati.

Nella zona territoriale omogenea A del P.R.G. la segnaletica stradale verticale e le tabelle stradali, contenute nella dimensione minima ammessa dei manufatti, viene ancorata alle facciate con staffe ed elementi non a vista. Qualora si renda indispensabile l'ancoraggio a pali deve essere attentamente

scelta la posizione, pur nella osservanza del nuovo codice della strada, in modo da non turbare i valori ambientali.

Art. 57 - Chioschi, edicole, cabine telefoniche, armadietti delle società erogatrici di servizi pubblici, pensiline, cassette per la corrispondenza

Chioschi, edicole, cabine telefoniche, armadietti per la erogazione dei servizi pubblici, cassette per la corrispondenza, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di carattere temporaneo e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente nonché alle norme per il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche e localizzative.

Nel caso di edifici d'abitazione, individuale o collettiva, di edifici destinati alle attività produttive, le cui aree di pertinenze sono provviste di muri di recinzione, la collocazione degli armadietti delle società erogatrici di servizi pubblici e le cassette per il recapito della corrispondenza sono inserite nel muro di recinzione in un unico manufatto.

Art. 58 - Antenne radiotelevisive e collettori solari

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria delle costruzioni residenziali l'antenna radiotelevisiva è centralizzata.

E' vietato il posizionamento di antenne radiotelevisive su terrazzi, balconi o facciate di edifici residenziali.

Per quanto riguarda gli impianti anche se trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione del R.U.T. e analogamente per i collettori solari.

I collettori solari devono essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche della costruzione.

I collettori solari delle nuove costruzioni devono essere indicati nel progetto delle costruzioni stesse oggetto della concessione edilizia.

Art. 59 - Parapetti, balaustre, ringhiere

I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, rilevati devono essere in materiale resistente e devono avere un'altezza di almeno m 1,00 riferita al piano di calpestio posto a quota uguale o inferiore a m 6,00, di almeno m 1,10 riferita al piano di calpestio posto a quota superiore a m 6,00.

I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m 1,00 misurata alla parte fissa e continua più alta, ivi compreso il traverso inferiore fisso del telaio del serramento.

Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate stratificate antisfondamento alte almeno m 1,00.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a m 0,10.

Ogni piano di calpestio prospiciente spazi pubblici o aperti al pubblico transito situati ad una quota inferiore di almeno m 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.

Il parapetto per dislivelli non superiori a m 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza 1,00 m.

Art. 60 - Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate, armadietti degli impianti tecnici, cassette per il ritiro della corrispondenza

Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.

Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo ed essere provvisti di tubi pluviali.

I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m 3,50 dal piano del marciapiede o dal piano strada.

Le tubazioni dell'acquedotto e del gas, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere non in vista e comunque soggette ad un'accurata collocazione che non alteri gli elementi di facciata.

Nelle strutture murarie verticali deve essere favorita la sistemazione decorosa e coordinata di tutti gli impianti esterni in facciata; questi devono essere nascosti alla vista utilizzando nicchie aerate e condotti a doppio tubo incamiciato dotati delle opportune prese d'aria e sfiati.

Nell'adeguamento di edifici o strutture esistenti è vietata la manomissione di zoccolature e rivestimenti o l'alterazione di lesene, marcapiani o elementi architettonici di facciata nonché di portali o decorazioni.

E' vietato il posizionamento degli sportelli di ispezione ai contatori sulla facciata degli edifici prospicienti gli spazi pubblici. Gli sportelli sono collocati all'interno delle corti o negli androni purché aerati.

E' consentito il posizionamento degli sportelli di ispezione ai contatori in continuità alle recinzioni con apertura verso l'esterno senza sporto e con nicchie tutte all'interno dell'area di pertinenza.

Gli sportelli devono corrispondere, a scelta, ai modelli depositati presso l'ufficio tecnico comunale e saranno in materiale metallico zincato e verniciato con colori coordinati con altri elementi architettonici.

Gli sfiati ai servizi interrati posti nelle pavimentazioni o sulle facciate, gli armadietti telefonici e elettrici di illuminazione pubblica, uniformati nel tipo e disegno, nonché ridotti nelle dimensioni, sono collocati opportunamente in posizioni defilate.

CAPO III

MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

Art. 61 - Marciapiedi, aree pedonali urbane e porticati

Le pavimentazioni di marciapiedi, di aree pedonali urbane, di porticati, anche di proprietà privata, aperti al pubblico transito devono essere eseguite, previa autorizzazione comunale con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Gli spazi riservati a percorsi pedonali prospettanti su aree a quota inferiore di almeno m 0,30 dal piano di calpestio stesso devono essere dotati di parapetto.

I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) devono avere larghezza almeno di m 1,50.

Sui marciapiedi in corrispondenza di pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o alberature la larghezza transitabile deve essere almeno di m 1,20.

Il R.U.T. può consentire di ridurre la larghezza minima dei marciapiedi, sentito il parere della C.E.C., qualora il marciapiede sia parte di un contesto di arredo urbano esteso ad un ambito di percorsi pedonali o pedonali-ciclabili, comunque adeguati per il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche e localizzative.

E' vietato abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi ad aree private o pubbliche, salvo l'osservanza delle prescrizioni sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

I nuovi accessi ad aree private e pubbliche latitanti strade dotate di marciapiede devono essere posti a una quota almeno pari alla quota del marciapiede lungo la sua linea di contatto con l'accesso stesso.

Le griglie di aerazione di eventuali intercapedini realizzate sotto i marciapiedi o aree pedonali urbane devono presentare resistenza ad un sovraccarico accidentale di 1.500 Kg/mq e devono avere caratteristiche tali da non costituire barriera architettonica o localizzativa.

Sono ammesse sorgenti luminose in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico per dare illuminazione ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm; sono ammesse anche aperture negli zoccoli delle costruzioni o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,40 nelle nuove costruzioni e a m 1,50 nelle costruzioni esistenti mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 2,70 nelle nuove costruzioni e a m 2,40 nelle costruzioni esistenti.

Alla progettazione ed alla esecuzione dei marciapiedi e delle aree pedonali urbane sono applicabili le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 62 - Percorsi ciclabili e piste ciclabili

Le piste ciclabili e i percorsi ciclabili, qualora siano destinati ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,20, qualora siano destinati a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50 e devono possibilmente essere protetti rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

Le piste ciclabili possono essere abbinate a marciapiedi posti allo stesso livello.

La pavimentazione deve essere priva di caditoie, in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole, in armonia con l'ambiente e il paesaggio.

Art. 63 - Passi carrai e uscita dai piani interrati o seminterrati

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente e sicurezza ai pedoni.

Per le nuove costruzioni le rampe di uscita dai piani interrati o seminterrati devono terminare almeno m 4,5 prima della linea d'immissione sulla viabilità pubblica veicolare e ciclabile, sui marciapiedi o percorsi pedonali d'uso pubblico, fatta salva l'osservanza del D.M. 01-02-1986.

Per le costruzioni esistenti la formazione di nuove rampe o la modifica di quelle esistenti comporta soluzioni particolari, oggetto di specifica autorizzazione comunale comunque devono terminare almeno m 2,5 prima della linea d'immissione sulla viabilità pubblica veicolare e ciclabile, sui marciapiedi o percorsi pedonali d'uso pubblico, fatta salva l'osservanza del D.M. 01-02-1986.

Le rampe devono essere realizzate con materiale antisdruciolevole con adeguati accorgimenti per il deflusso delle acque.

Le rampe possono essere sostituite con piattaforma di sollevamento, fatta salva l'osservanza del D.M. 01-02-1986 e delle norme sull'impianto e sull'esercizio di ascensori e montacarichi.

Art. 64 - Recinzioni

Le recinzioni su strade o tra proprietà possono raggiungere l'altezza di m 1,80, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno, fatta salva l'osservanza del nuovo codice della strada.

Le recinzioni che siano anche muri di contenimento di terreni acclivi possono raggiungere l'altezza di m 3,00, misurata con riferimento alla quota più bassa del terreno, fatta salva l'osservanza del nuovo codice della strada.

Le recinzioni nelle zone previste come edificabili per attività produttive dal P.R.G. possono raggiungere l'altezza di m 2,00.

Le aree cortilizie di pertinenza di costruzioni in zone destinate dal P.R.G. ad attività agricole possono essere delimitate e la delimitazione può essere realizzata: con staccionatura alta non più di m 1,20 dal piano naturale di campagna, eventualmente affiancata da siepe viva; oppure con muretto di pietra, di ciottoli, di mattoni a vista o intonacato non superiore a cm 80 dal piano di campagna con sovrastante inferriata a disegno semplice e di colore verde alta cm 100; oppure con cancellata a disegno e di colore verde non superiore a cm 180 dal piano di campagna. Le aree cortilizie non possono avere una estensione superiore a dieci volte la superficie coperta della costruzione.

Le recinzioni realizzate con siepe viva in zone previste come edificabili dal P.R.G. possono raggiungere l'altezza di m 1,80, alla quale devono essere tenute potate affinché non sporgano su marciapiedi o aree pedonali urbane o su strade o su fondi finitimi. In corrispondenza di curve il R.U.T. può prescrivere particolari disposizioni per la manutenzione delle recinzioni realizzate con siepe viva e per la realizzazione di nuove recinzioni.

Le nuove recinzioni devono uniformarsi, per quanto possibile per dimensioni e materiali, a quelle delimitanti aree limitrofe.

Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando a giudizio del R.U.T., sentito il parere della C.E.C., siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche dei luoghi, o quando formino composizione architettonica unitaria con la costruzione.

In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici i cancelli di ingresso dei nuovi passi carrai devono essere arretrati dalla linea esterna della recinzione di almeno m 4,50. I cancelli possono essere realizzati a filo recinzione qualora siano dotati di automatismi elettronici per la apertura e chiusura.

L'apertura di nuovi passi carrai non può essere a distanza inferiore a m 10,00 da intersezione di strade, misurata dal suo lato più vicino alla stessa.

Nelle nuove recinzioni, nella ricostruzione e nello adeguamento di quelle esistenti deve essere inserito: il vano per il deposito temporaneo dei contenitori della raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani provenienti dalle utenze domestiche; il vano per i contatori elettrici, quello per i contatori del gas, quello per i contatori dell'acqua, quello delle cassette per il recapito della corrispondenza la cui progettazione ed esecuzione è contestuale con quella della recinzione.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono dettare norme e prescrizioni specifiche per le recinzioni nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

Art. 65 - Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero

Nelle zone residenziali sono vietati i depositi di materiali alla rinfusa o accatastati; sono ammessi esposizioni di merci a cielo libero previa autorizzazione edilizia. Nelle zone non residenziali i depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero devono essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che il R.U.T. detta nell'ambito dell'autorizzazione edilizia.

Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità, la salvaguardia ambientale, l'igiene pubblica e del suolo.

Nel caso di depositi o esposizioni esistenti, entro un anno dall'entrata in vigore del presente R.E. gli interessati devono presentare domanda di autorizzazione edilizia.

In caso di inadempienza e previa diffida a provvedere entro 90 giorni, allo scadere del termine il R.U.T. detta le prescrizioni per gli adeguamenti necessari, fatta salva l'applicazione delle sanzioni pecuniarie.

Art. 66 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni e ricostruzioni destinate alla residenza e alle attività terziarie e nelle ristrutturazioni edilizie con variazioni di destinazione d'uso per la residenza e per attività terziarie nonché nelle ristrutturazioni urbanistiche per tali destinazioni devono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Nelle nuove costruzioni e ricostruzioni destinate ad attività artigianale e industriale e nelle ristrutturazioni per tali destinazioni d'uso devono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione nuova o ristrutturata valutata con altezza virtuale di m 3,00 per singolo piano agibile.

Fatti salvi gli spazi per parcheggio di urbanizzazione primaria indicati negli elaborati dello eventuale piano urbanistico attuativo del P.R.G., il P.R.G. prescrive specifici spazi per parcheggio inerenti a specifiche attività del terziario in aggiunta a quelli inerenti alla costruzione.

Tali spazi possono essere interni alla costruzione o ricavati nell'area di pertinenza della stessa.

Gli spazi per parcheggio escludono le aree necessarie alla manovra e allo accesso agli stessi, salvo il caso in cui siano di pertinenza di costruzioni composte da non più di quattro abitazioni.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, di pertinenza della nuova costruzione o della ristrutturazione, devono essere indicati negli elaborati del progetto architettonico oggetto di concessione edilizia.

I parcheggi anche con pavimentazione drenante sono esclusi dal calcolo della superficie drenante da garantire in ciascun intervento sia in zone residenziali sia in zone non residenziali dello azzonamento del P.R.G..

La progettazione e l'esecuzione dei parcheggi deve essere conforme alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

CAPO IV

PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALLA FORME E AI REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art. 67 - Definizione di costruzione, di fabbricato, di edificio

Ai fini del R.E.:

- costruzione è qualsiasi opera edilizia nel sottosuolo, sul suolo e nel soprasuolo comunque ancorata al suolo, la quale abbia carattere di consistenza e di stabilità indipendentemente dalla durata e dal materiale con cui è stata realizzata;
- fabbricato è qualsiasi costruzione nel cui involucro sono racchiusi spazi per la presenza sia pure temporanea o saltuaria di persone o per la presenza di impianti tecnici o per la presenza di attività produttive;
- edificio è qualsiasi fabbricato prevalentemente destinato ad abitazione o alle attività umane escluse le attività produttive industriali.

Ai fini del R.E. non sono considerate costruzioni i pergolati, i gazebo in ferro o in legno privi di copertura fissa.

Art. 68 - Forme delle costruzioni

Ogni costruzione deve essere progettata, eseguita e collaudata secondo la regola tecnica indicata dalla legislazione vigente per lo specifico uso cui essa è destinata.

La forma o sagoma della costruzione e la disposizione planimetrica della stessa deve essere rispettosa dei caratteri morfologici del tessuto urbano e dell'ambiente in cui la costruzione è inserita con riguardo anche alla finitura cromatica dei materiali con cui è realizzato il suo involucro esterno.

All'esterno della zona territoriale omogenea A del P.R.G. la C.E.C. esprimerà il proprio parere consultivo sui progetti di nuova costruzione o di trasformazione suggerendo all'occorrenza le modifiche da apportare alla sagoma e allo involucro della costruzione per il rispetto dei valori estetici, anche se rustici, dell'ambiente e per la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesistici e urbanistici consolidati della tradizione locale.

Art. 69 - Requisiti generali delle costruzioni

I requisiti degli ambienti confinati e delle costruzioni in relazione alla loro specifica destinazione d'uso sotto l'aspetto dell'igiene, della sicurezza, della difesa da inquinamenti sono indicati nel Regolamento Comunale d'Igiene, di cui allo art. 46 e 47 del presente R.E..

I requisiti generali delle costruzioni in relazione alla loro specifica destinazione sono:

a) per i fabbricati e gli edifici:

- i fabbricati e gli edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione con o senza variazione di destinazione d'uso devono essere privi di barriere architettoniche. La progettazione e l'esecuzione delle opere relativamente alla loro accessibilità, visitabilità e adattabilità deve essere conforme al D.P.R. 24-07-1996 n. 503, alla legge 09-01-1989 n. 13, al D.M. 14-06-1989 n. 236, alla legge regione Lombardia 20-02-1989 n. 6. Tali norme estendono la loro efficacia anche alle opere di urbanizzazione e alle opere di arredo urbano;

b) per gli edifici plurifamiliari:

- gli edifici plurifamiliari composti da più di quattro abitazioni di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso devono essere dotati di ripostiglio condominiale per la raccolta differenziata dei rifiuti;

c) per gli edifici adibiti a residenza:

- gli edifici destinati a residenza composti da più di quattro abitazioni di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso devono essere dotati di spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette nella misura minima di 2,00 metri quadrati per ogni abitazione, realizzati al piano terra o al piano interrato dell'edificio o di suoi accessori e pertinenze;
- nei cortili o spazi comuni degli edifici adibiti a residenza devono essere predisposte attrezzature per il deposito a cielo libero di biciclette nella misura minima di un posteggio per ogni abitazione;

d) per gli edifici adibiti ad attività terziaria:

- gli edifici o parti degli stessi destinati ad attività terziarie di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso devono essere dotati di spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette nella misura minima per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento di:
 - 0,2 metri quadrati per le attività commerciali;
 - 0,05 metri quadrati per le attività direzionali;
 - 0,3 metri quadrati per le attività di ricreazione.

Tali spazi comuni attrezzati sono realizzati a piano terra dell'edificio o di suoi accessori e pertinenze e in eguale misura sono realizzati in cortili o in aree di pertinenza dello stesso.

Al cessar della attività terziaria perde efficacia l'obbligo di dotazione di tali spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette.

TITOLO VII
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA IN ZONA
TERRITORIALE OMOGENEA A DEL P.R.G.
ZONA DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE
CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
ZONA DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E URBANISTICO
ESISTENTE

CAPO I
PRESCRIZIONI RELATIVE AI MODI DI INTERVENTO

Art. 70 - Osservanza del regolamento edilizio

Nei casi di intervento edilizio su edifici esistenti nella zona territoriale omogenea A del P.R.G., il R.U.T., sentito la Commissione Edilizia e l'Azienda Sanitaria Locale, può autorizzare, opere in deroga al Regolamento Edilizio, quando tali opere comportino, al fine della conservazione dell'immobile avente valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente, evidenti e importanti migliorie igieniche ed edilizie.

Art. 71 - Obiettivi e requisiti degli interventi

Gli interventi operati nella zona territoriale omogenea A del Piano Regolatore Generale, qualsiasi sia la categoria cui il P.R.G. stesso li ascrive, devono essere volti:

- alla conservazione della conformazione storica e dello aspetto d'insieme del centro storico e del nucleo di antica formazione;
- alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici preminenti degli edifici;
- al miglioramento dei requisiti strutturali, igienici, ambientali, di sicurezza, di accessibilità e di visitabilità degli edifici;
- alla conservazione delle finiture dell'involucro esterno degli edifici.

Art. 72 - Limiti volumetrici

In forza del disposto dell'art. 7, punto 1, prima parte, del D.M. n. 1444 del 02 aprile 1968, gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" e gli interventi di "ristrutturazione edilizia" non devono comportare aumento delle volumetrie preesistenti.

Gli interventi di "demolizione con ricostruzione" devono avvenire in conformità alle prescrizioni del piano regolatore generale.

Art. 73 - Porticati e loggiati

Porticati e loggiati, così come definiti nell'art. 110, sono elementi caratteristici dell'edificazione della zona territoriale omogenea A del Piano Regolatore Generale, parte integrante delle sue tipologie edilizie e costruttive, fattori di miglioramento dell'abitabilità e dei requisiti igienico-ambientali. In quanto tali, sono sottoposti a regime di vincolo e tutela.

Nel caso in cui porticati e loggiati siano tuttora aperti e conservati, di norma, è ammessa la chiusura per una razionale distribuzione planimetrica e per un corretto uso dei vani retrostanti in conformità alle indicazioni del piano regolatore generale.

La chiusura dovrà avvenire:

- con serramenti in metallo e vetro o in legno e vetro, escludendo in ogni caso la muratura;
- disponendo i serramenti sul retro delle colonne o delle pilastrature e verso l'interno dell'edificio;
- garantendo in ogni caso l'unitarietà del disegno di facciata.

Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati parzialmente tamponati con muratura, ma sia tuttora leggibile la loro struttura, è prescritta in caso di interventi di ristrutturazione edilizia la riapertura e il ripristino del disegno d'insieme.

Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati totalmente tamponati con muratura, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia deve essere valutata caso per caso l'opportunità di riaprirli o di modificare la natura del tamponamento, così che la struttura dei piedritti e delle travi torni in evidenza.

Ove un porticato o un loggiato abbia strutture orizzontali in legno (solai composti o solai semplici), è prescritta la conservazione o, in caso di degrado e di impossibilità dimostrata di recupero, la sostituzione con altre strutture in legno di uguale tipologia.

Ai fini del calcolo del contributo di concessione edilizia: i porticati e i loggiati aperti non sono inclusi nel calcolo della superficie utile abitativa ma sono inclusi nel calcolo della superficie netta non residenziale; i porticati e i loggiati di cui sia eseguita la chiusura sono inclusi nel calcolo della superficie utile abitativa.

Art. 74 - Balconi e ballatoi

I balconi in aggetto rispetto alla superficie della facciata, come definiti nell'art. 110, sono in linea generale estranei alla conformazione storica dell'edilizia dei centri storici e dei nuclei di antica formazione.

Non sono pertanto ammessi balconi di nuova realizzazione, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista dal piano regolatore generale.

I ballatoi esistenti di distribuzione agli appartamenti o ai locali degli edifici, come definiti all'art. 110, devono essere conservati. Nuovi ballatoi o completamenti di ballatoi esistenti sono consentiti nei casi previsti dal piano regolatore generale.

Ballatoi di nuova realizzazione, da aggiungere agli edifici o da sostituire ad altri in condizioni di degrado tali da non permettere il recupero, devono:

- essere realizzati di legno, riprendendo le tipologie tradizionali presenti in edifici d'epoca e in edifici di origine rustica, e in tutti i casi in cui tale tipologia costruttiva risulti maggiormente idonea e coerente;
- essere realizzati di lastre di beola rette da mensole di granito o metallo, riprendendo le tipologie tradizionali, in edifici costruiti o rifatti nel corso dell'Ottocento o di questo secolo;
- non essere realizzati di conglomerato cementizio armato.

Art. 75 - Scale

Negli edifici soggetti ad intervento di "restauro e risanamento conservativo" la o le scale esistenti devono essere conservate nel vano in cui sono ubicate attualmente.

E' consentito il rifacimento delle scale prive di particolari pregi architettonici e decorativi, conservandone l'ubicazione, nel caso in cui sussistano in modo dimostrato situazioni di degrado e di insufficienza statica non altrimenti rimovibili.

Il rifacimento deve avvenire valendosi di strutture portanti di pietra naturale, di legno o di ferro.

Negli edifici soggetti ad intervento di "ristrutturazione edilizia", è consentita la realizzazione di nuove scale, in aggiunta o in sostituzione di quelle esistenti.

Le scale comprese nello spazio aperto dei porticati e dei loggiati, devono conservare struttura di legno o di pietra o essere sostituite da altre con struttura metallica.

Le scale site all'aperto, colleganti il piano terreno al ballatoio del primo piano o colleganti tra loro ballatoi di piani superiori, possono essere solo in legno, in pietra o in metallo, con esclusione di strutture di conglomerato cementizio armato. Dette scale devono essere in aggetto dalla parete perimetrale dell'edificio, lasciando libero lo spazio sottostante le rampe. Eventuali volumi ricavati in spazi sottostanti le rampe delle scale all'aperto, e destinati a ripostigli o latrine, devono di norma essere demoliti, tranne i casi in cui siano venuti a far parte di un nuovo e coerente disegno delle facciate.

Negli edifici soggetti ad intervento di "restauro e risanamento conservativo" o ad intervento di "ristrutturazione edilizia" o ad intervento di "demolizione con ricostruzione", è consentita la realizzazione di unità immobiliari organizzate su più piani; in tal caso è anche consentita, ove non vi siano scale esistenti utilizzabili, la realizzazione di nuove scale interne alle unità immobiliari, per collegare gli ambienti dei diversi piani.

Nei casi in cui un sottotetto venga reso abitabile in conformità al successivo art. 79 e non sia già adeguatamente collegato al piano sottostante, è ammessa la realizzazione di scale interne alle unità immobiliari che colleghino l'ultimo piano al sottotetto.

Art. 76 - Superamento delle barriere architettoniche

In ottemperanza al dettato della Legge n. 13 del 09 gennaio 1989, e della legge regionale n. 6 del 20 febbraio 1989, gli interventi di "ristrutturazione edilizia", nel caso in cui riguardino interi edifici, devono prevedere accorgimenti tecnici atti a garantire il superamento delle barriere architettoniche.

Per gli interventi di "restauro e risanamento conservativo" è opportuna l'applicazione di tali accorgimenti, purché essi non comportino alterazioni dei caratteri architettonici e artistici degli edifici, siano compatibili con il loro impianto e diano luogo a soluzioni coerenti.

Art. 77 - Ascensori e montacarichi

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche la realizzazione di ascensori e montacarichi in edifici esistenti deve avvenire nell'ambito di un progetto che riguardi l'intera unità edilizia, rispettando le prescrizioni relative alle categorie di intervento previste dal P.R.G. e senza alterare in nessun caso la sagoma delle coperture.

Qualora l'intervento edilizio preveda l'abolizione o la ristrutturazione di una scala, considerata priva di valore tipologico e/o architettonico, gli ascensori e i montacarichi sono preferibilmente localizzati all'interno del vano scale divenuto libero o all'interno della tromba preesistente o ricavata tra le rampe.

Art. 78 - Altezza dei vani

Per gli edifici soggetti ad interventi di "restauro e risanamento conservativo" l'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originale dell'edificio, anche se ciò comporta altezze inferiori a quelle stabilite dal vigente Regolamento d'Igiene.

Art. 79 - Abitabilità dei sottotetti

Nei sottotetti di tutti gli edifici compresi nella zona territoriale omogenea A del Piano Regolatore Generale, qualsiasi sia la categoria d'intervento cui sono sottoposti, è consentita la formazione di abitazioni aventi le caratteristiche e i requisiti di cui alla legge regionale 15-07-1996 n. 15.

La concessione edilizia è rilasciata con le modalità di cui alla stessa legge regionale n. 15/1996.

Art. 80 - Andamento delle coperture

Non sono ammesse nella zona territoriale omogenea A del Piano Regolatore Generale coperture piane; tutte le coperture devono essere a falde inclinate.

Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di "restauro e risanamento conservativo" è prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate esistenti, con le operazioni di modifica e ripristino secondo la tecnica costruttiva tradizionale.

Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di "ristrutturazione edilizia" è prevista la conservazione delle coperture a falde inclinate superstiti, quali elementi rilevanti della configurazione dei corpi edilizi oggetto dell'intervento.

Art. 81 - Fronti esterni degli edifici: disegno d'assieme e distribuzione delle aperture

Il carattere complessivo delle facciate dei centri storici e dei nuclei di antica formazione è oggetto di tutela; a tale carattere devono pertanto riferirsi gli interventi sugli edifici, indipendentemente dalla categoria cui sono sottoposti.

In particolare:

- le facciate verso strada devono conservare il carattere prevalentemente murario e la prevalenza dei pieni sui vuoti;
- le facciate verso strada che guardano a settentrione e le parti di facciata che corrispondono ai piani terreni devono conservare caratteri di chiusura e avere aperture dimensionalmente limitate;
- le facciate interne, in particolare quelle orientate verso sud, caratterizzate dalla presenza di porticati o da un insieme di porticati e di loggiati sovrapposti, devono essere conservate o ripristinate nella forma e nell'impianto; in caso di tamponamento, devono conservare in evidenza l'intelaiatura dei piedritti e delle travi;
- i corpi rustici coincidenti con strutture porticate, ove siano trasformati in corpi di fabbrica chiusi, devono anch'essi conservare in evidenza l'intelaiatura dei piedritti e delle travi;
- le aperture verso strada devono conservare le antiche gerarchie, con le finestre del piano terra e dell'ultimo piano di minori dimensioni; in casi particolari, le finestre del piano terra possono essere trasformate in porte-finestre, ove ciò corrisponda a chiare esigenze di riorganizzazione dell'edificio e sia compatibile con la coerenza del disegno di facciata;
- le aperture, specie verso strada, devono essere ordinate secondo semplici allineamenti, senza regolarizzare in modo forzato facciate in cui le aperture erano tradizionalmente distribuite in modo sparso.

Art. 82 - Fronti esterni degli edifici: interventi di riassetto

Negli edifici della zona territoriale omogenea A del Piano Regolatore Generale, tutti gli interventi inerenti al riassetto dei fronti esterni verso strade, piazze, vicoli o cortili sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

La autorizzazione edilizia darà le indicazioni sul mantenimento o sostituzione dell'intonaco, sulla veste cromatica degli edifici e sulla scelta delle tecniche e dei materiali da impiegare. Gli interventi devono comunque ottemperare a quanto prescritto dai successivi articoli.

Art. 83 - Demolizione delle soprastrutture d'epoca recente

La demolizione o il mantenimento delle soprastrutture d'epoca recente è oggetto di valutazione in sede di esame del progetto d'intervento.

CAPO II

MODI DI COSTRUZIONE E MATERIALI

Art. 84 - Conservazione delle antiche murature

In linea di principio, gli interventi sugli edifici devono privilegiare la conservazione delle murature antiche o di carattere storico, sia esterne che interne. Tale norma vale anche quando la loro conservazione non sia espressamente indicata dal P.R.G.. Si deve dunque:

- limitare allo stretto indispensabile e a necessità comprovate la modificazione delle aperture, in ogni caso tenendo in conto l'equilibrio formale e statico delle pareti;
- evitare per quanto possibile di manomettere le murature, e dunque contenere le operazioni distruttive, ogni qual volta debbano essere inseriti o rinnovati gli impianti tecnici, sia ricercando, se indispensabile, i punti più semplici per l'attraversamento delle pareti, sia optando per impianti non disposti sottotraccia, ma lasciati esterni.

Art. 85 - Murature di pietra o di ciottoli di fiume a vista

Le murature di pietra e di ciottoli di fiume a vista devono in linea di principio essere conservate. Quando tali murature siano state modificate da aggiunte, sostituzioni, mutamenti di aperture, che abbiano comportato l'inserimento di materiali estranei (pietre di diversa conformazione, laterizi, calcestruzzo), e quando esse presentino rilevati discontinuità di materiali, deve essere valutato caso per caso:

- se ripristinare le parti non più in pietra o in ciottoli con nuovi tratti di muratura in pietra o in ciottoli di fiume, realizzati secondo le antiche tecniche;
- se intonacare l'intera parete, ove si giudichi che essa presenta struttura troppo differenziata e nell'insieme poco coerente;
- se procedere all'intonacatura di campiture particolari, nel quadro di un disegno d'assieme della facciata che veda l'alternarsi di parti in pietra o in ciottoli a vista e parti intonacate.

Art. 86 - Intonaci di facciata

Negli edifici della zona territoriale omogenea A del Piano Regolatore Generale che presentino intonaci in malta di calce, tali intonaci devono essere conservati sin dove risulti possibile mediante interventi di pulitura e fissaggio. Eventuali integrazioni devono essere realizzate con materiali e tecniche analoghi a quelli degli intonaci conservati. Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, essi devono essere rifatti con materiali e tecniche della tradizione. Nel caso si debba procedere con intonaco misto o colorato, è consigliabile riprendere le antiche proporzioni, che prescrivono una parte di legante (grassello di calce spenta) per tre di inerte (sabbia, polvere di marmo, cocciopesto, terre naturali).

Nel caso di manutenzione o ripristino di intonaci, è obbligatorio realizzare l'intervento su tutti i fronti dell'edificio, compresi quelli laterali che sormontino tetti di edifici adiacenti.

In sede di domanda di autorizzazione dei lavori di manutenzione o di ripristino, deve essere richiesto un sopralluogo da parte del R.U.T. per verificare:

- natura, caratteristiche e stato di conservazione dell'intonaco e dei materiali di facciata esistenti;
- natura e caratteristiche dei colori esistenti dei materiali di facciata;
- i caratteri delle murature faccia a vista.

In base a tale analisi sono formulate indicazioni sul mantenimento o sostituzione dell'intonaco, sulla veste cromatica degli edifici e sulla scelta delle tecniche e dei materiali da impiegare.

Art. 87 - Finitura delle facciate: elementi di inquadratura delle aperture

Negli interventi sulle facciate, particolare attenzione deve essere posta ad elementi architettonici e decorativi quali cornici, davanzali, soglie, marcapiani, lesene, cornicioni, gronde, pluviali.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in pietra, quali soglie, davanzali, bancali, spalle, stipiti, architravi, devono essere conservati. Ove la pietra abbia subito rilevanti processi d'erosione, gli elementi debbono essere sostituiti con altri di uguale sagoma, realizzati con lo stesso materiale.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in calcestruzzo, graniglia, in materiali lapidei non coerenti con l'architettura dell'edificio, devono essere rimossi e sostituiti con elementi analoghi in pietra.

Art. 88 - Finiture delle facciate: infissi, porte e portoni, vetrine, cassette per la corrispondenza, armadietti delle società erogatrici di servizi pubblici

Gli infissi delle finestrate si distinguono in esterni (persiane e scuri d'altro tipo) ed interni (serramenti vetrati). Gli infissi esterni devono essere a due battenti incernierati, salvo casi di luce molto ridotta, e possono essere o del tipo a persiana con stecche orizzontali o del tipo ad antone pieno, secondo il contesto.

I serramenti devono essere a due ante incernierate di uguale dimensione, salvo casi di luce molto ridotta, così che ad infisso chiuso si presentino divisi verticalmente in due parti uguali da un montante; possono essere o in legno o in ferro verniciato; non possono essere in leghe leggere (in particolare alluminio) nè in materiali plastici. Doppi telai alle finestre sono consentiti solo se gli elementi esterni hanno forme e dimensioni uguali a quelle degli infissi preesistenti.

Porte e portoni tradizionali devono essere conservati e restaurati.

Le porte dei box devono essere realizzate in legno, preferibilmente con tipologia ad antone pieno o a graticcio. Sono in ogni caso escluse porte metalliche, serrande ad avvolgimento e basculanti metalliche.

Considerato il carattere tendenzialmente chiuso delle facciate verso strada degli edifici e considerata la dimensione in genere limitata delle aperture dei piani terreni, in linea di principio verso strada non possono essere realizzate vetrine o mostre, specie se eccedenti la dimensione delle altre aperture. Nel caso di nuovi esercizi commerciali, per i quali l'esistenza di vetrine sia considerata importante, è valutata la possibilità che esse siano realizzate, insieme agli ingressi, dal lato della corte o all'interno degli androni. Nei casi in cui i fronti verso strada presentino particolari incoerenze ed elementi di contrasto con i caratteri dell'edilizia dei centri storici e dei nuclei di antica formazione e fatte salve le prescrizioni relative alle categorie di intervento, è ammessa la possibilità di realizzare mostre o vetrine, a condizione che le stesse abbiano dimensioni, forme e allineamenti compatibili con i caratteri dell'edilizia dei centri storici e dei nuclei di antica formazione.

L'installazione di apparecchiature legate agli ingressi, quali campanelli e citofoni, avviene preferibilmente nella "spalla" interna al vano della porta: devono essere realizzati con materiali consoni all'immagine dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, in ogni caso escludendo il ricorso all'alluminio e ai materiali plastici.

Le cassette per il recapito della corrispondenza sono ubicate preferibilmente sul lato interno di porte e portoni, i cui sportelli all'esterno sono realizzati in ferro verniciato o in ottone.

Gli armadietti delle società erogatrici di servizi pubblici sono preferibilmente collocati all'interno delle corti e negli androni purché opportunamente aerati. Qualora per ragioni di sicurezza siano da collocare nella zoccolatura della facciata dell'edificio prospiciente il marciapiede o strada o area pedonale urbana sono oggetto di particolare studio per il posizionamento, per la dimensione e forma, per i materiali da usarsi, per le modalità di apertura degli sportelli.

Art. 89 - Finiture delle facciate: grondaie, pluviali, scossaline

Le grondaie e i pluviali sono realizzati in lamiera di rame; non possono essere realizzati di plastica, di acciaio od con altri metalli. I pluviali devono essere disposti in rapporto al disegno della facciata, alla collocazione delle aperture, all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali; è consigliabile che essi vengano posti alle estremità della facciata, in corrispondenza del confine con facciate adiacenti.

Gli elementi architettonici orizzontali aggettanti (quali marcapiani, cornici, architravi, archivolti di aperture) possono essere protetti nella loro parte superiore da lamiere in rame o piombo (scossaline).

Art. 90 - Impianti tecnici: elementi visibili all'esterno

Sono soggetti alla disciplina dettata dal presente articolo i cavi degli impianti elettrici e telefonici, i condotti del gas metano, i condotti e gli scarichi degli impianti idraulici, i quali compaiano sulle facciate esterne degli edifici.

I cavi degli impianti elettrici e telefonici, i condotti del gas-metano, i condotti e gli scarichi idraulici devono obbligatoriamente essere sottoposti a riordino, secondo i criteri sotto specificati, nelle seguenti circostanze:

- nel caso in cui vengano effettuati sull'edificio interventi in qualsiasi modo attinenti alle facciate, qualunque sia la categoria di intervento prevista dal P.R.G., ivi compresa la manutenzione;
- nel caso in cui vengano effettuati interventi di manutenzione o rifacimento da parte degli enti preposti alla gestione e al funzionamento degli impianti stessi, previo accordo con il R.U.T..

Nei casi in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature antiche di pietra, di ciottoli di fiume o di mattoni pieni, essi non possono essere disposti sotto traccia. I loro tratti orizzontali devono preferibilmente essere fatti correre in un cunicolo tecnologico ispezionabile posto alla base della facciata dell'edificio. I loro tratti verticali devono essere definiti coordinandoli od accostandoli tra loro secondo una logica di disegno complessivo, ponendo attenzione alla collocazione delle aperture e all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali, disponendoli preferibilmente alle estremità delle facciate, in corrispondenza dei confini con facciate adiacenti, o disponendoli lungo allineamenti verticali esistenti, in particolare lungo i bordi delle cornici delle aperture.

Nei casi in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature recenti, realizzate con tecniche moderne, in mattoni forati, in calcestruzzo o in pannelli, essi vengono fatti correre preferibilmente sotto traccia, ed ove ciò non risulti possibile per ragioni di sicurezza, vengono disposti secondo i criteri precisati al precedente capoverso.

Art. 91 - Caratteri costruttivi e materiali delle coperture

Fatto salvo quanto prescritto dallo art. 80 tutte le coperture a falde inclinate dei centri storici e dei nuclei di antica formazione devono conservare i manti di rivestimento esistente e quelle di nuova formazione devono avere manto di rivestimento di coppi laterizi.

Per gli edifici sottoposti ad interventi di "restauro e risanamento conservativo" nel caso in cui la struttura di legno portante le falde di copertura debba essere sostituita, essa deve essere rifatta in legno, secondo le tipologie storiche e in conformità alle strutture che vengono sostituite.

Per gli edifici sottoposti ad interventi di "ristrutturazione edilizia", nel caso in cui la struttura di legno portante le falde di copertura debba essere sostituita, essa può essere rifatta anche con soluzioni costruttive innovative utilizzando sempre il legno.

In caso di coibentazione in adeguamento alla legge 09-01-1991 n. 10 degli edifici non individuati quali aventi dal P.R.G. valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente è consentito lo spostamento dell'estradosso della copertura entro il limite massimo di cm 15, ferma restando la quota di imposta dell'orditura secondaria del tetto. Tale spostamento non determina aumento del volume edilizio.

CAPO III DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Art. 92 - Destinazioni d'uso degli edifici: generalità

Le destinazioni d'uso ammesse per i singoli edifici, sono raggruppate per categorie definite dal successivo articolo 93. Le destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con la storia, la tipologia e i caratteri degli edifici e, nel caso essi siano assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, con le esigenze di conservazione e tutela. Gli edifici possono mutare di destinazione, nei limiti prescritti dal P.R.G., purché gli adattamenti necessari siano compatibili con la categoria di intervento prescritta dal P.R.G. stesso e non pregiudichino la razionalità dell'impianto.

Art. 93 - Destinazioni d'uso degli edifici

Le destinazioni d'uso degli edifici sono raggruppate nelle seguenti categorie: a) residenza e suoi accessori; b) commercio e direzionalità; c) artigianato di produzione e servizio; d) attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; e) edifici disponibili; f) box e autorimesse private.

Tali categorie si definiscono come segue:

a) Residenza e suoi accessori

In questa categoria sono comprese, e quindi consentite, le abitazioni destinate a nuclei familiari o piccole comunità, con esclusione di residenze collettive quali alberghi, locande. Per accessori della residenza si intendono i locali di deposito, magazzino e cantina di pertinenza delle abitazioni, anche quando non siano interni ai corpi abitati o non siano ad essi fisicamente collegati.

b) Commercio e direzionalità

In questa categoria sono comprese, e quindi consentite, le attività di commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, gli uffici di credito, di assicurazione e di servizio. Per quanto concerne le attività commerciali, sono fatte salve le disposizioni del piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva e del piano degli esercizi pubblici attualmente vigenti.

c) Artigianato di produzione e servizio

In questa categoria sono comprese, e quindi consentite, le attività artigianali di produzione e servizio con superficie utile di pavimento non superiore a mq 200, purché:

- non risultino nocive o inquinanti ai sensi di legge;
- non trasmettano all'esterno calore molesto;
- non trasmettano all'esterno vibrazioni e rumore di intensità superiore a 45 decibel A;
- non richiedano deposito e/o manipolazione di materiale infiammabile o in altro modo pericoloso;
- non comportino lavorazioni altrimenti incompatibili con la residenza.

d) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

In questa categoria sono comprese, e quindi consentite, tutte le attrezzature di cui all'art. 22 della Legge Regionale n. 51/1975 e successive modificazioni e integrazioni, nonché le attrezzature private di interesse pubblico, attualmente esistenti e di cui il P.R.G. prevede il mantenimento.

e) Destinazione disponibile

In questa categoria sono compresi gli edifici che, per la particolarità dei loro caratteri tipologici, possono essere destinati indifferentemente a una o più delle funzioni elencate nelle categorie a, b, c, d, senza che ciò implichi contraddizioni con la categoria d'intervento loro attribuita dal P.R.G..

— **f) Box e autorimesse private**

In questa categoria sono compresi i parcheggi al coperto di pertinenza di singole unità immobiliari. Tali parcheggi:

- possono essere realizzati nei locali siti a piano terreno e a piano interrato di edifici già dotati di accesso per i veicoli;
- possono avere nuove aperture solo nei fronti degli edifici non aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- possono essere realizzati nel sottosuolo degli immobili purchè l'accesso avvenga esclusivamente con trasloelevatore.

Art. 94 - Destinazioni d'uso degli edifici ai diversi piani

Le destinazioni ammesse al piano terra di ciascun edificio o parte di edificio, possono essere indicate dal P.R.G.. In assenza di indicazione da parte del P.R.G. la destinazione d'uso principale è quella abitativa.

I piani superiori degli edifici hanno la destinazione d'uso principale abitativa.

I piani sotterranei degli edifici sono destinati a funzioni accessorie o ausiliarie a quelle previste per i piani fuori terra. La destinazione ad autorimessa privata di locali sotterranei è ammessa purchè siano osservate le condizioni di cui all'art. 93.

In ciascuna unità edilizia la destinazione ad usi non abitativi è ammessa purchè il volume interessato da tali usi non abitativi non superi complessivamente il 30% del volume totale dell'edificio.

Art. 95 - Parcheggi multipiano

I parcheggi multipiano nel sottosuolo di immobili devono essere di tipo meccanico, cioè l'accesso è realizzato con trasloelevatori e non con rampe.

Art. 96 - Provvedimenti necessari al mutamento delle destinazioni d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso di un edificio o parte di edificio, anche se non implica trasformazioni fisiche, è subordinato al rilascio di concessione edilizia ogni qual volta comporti il passaggio dalla categoria a alle categorie b, c di cui allo art. 93.

Nell'ambito della categoria b, il passaggio di un edificio o parte di edificio da una destinazione ad attività direzionali a una destinazione ad attività commerciali o di esercizi pubblici, comporta, anche se non implica trasformazioni fisiche, il rilascio di autorizzazione edilizia.

Il mutamento di destinazione d'uso soggetto, ai sensi del presente articolo, al rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia comporta la realizzazione di parcheggio di uso pubblico inerente alle specifiche attività secondo la misura indicata dallo art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G..

CAPO IV AREE LIBERE E SPAZI PUBBLICI

Art. 97 - Tipologie delle aree libere

Le aree libere sono suddivise in categorie in base alla tipologia formale, all'uso, alla proprietà. Tali categorie sono:

- a) aree private pavimentate;
- b) aree a verde privato (ad orto o a giardino);
- c) aree stradali pubbliche pavimentate;
- d) aree a verde pubblico.

Art. 98 - Pavimentazioni esterne

Le pavimentazioni esterne sono soggette a indicazioni particolareggiate di disegno, di impiego di materiali lapidei, di lavorazione degli stessi.

Tutti i tipi di pavimentazioni esterne, ivi compresa la terra battuta, indipendentemente dal fatto che si trovino in aree di proprietà pubblica o privata, devono prevedere pendenze idonee a favorire il deflusso dell'acqua piovana.

I chiusini a filo dei pavimenti delle strade e delle corti possono essere in metallo o in pietra. Non sono ammessi chiusini di calcestruzzo.

Art. 99 - Aree private pavimentate

Le aree private pavimentate sono le corti e i cavedi che costituiscono parte integrante dell'organizzazione di un edificio.

Salvo diversa indicazione del P.R.G., ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale. E' inoltre prescritto il mantenimento delle pavimentazioni realizzate con materiali tradizionali quali l'acciottolato e la pietra, o il loro ripristino nel caso siano stati sostituiti.

Non sono ammesse nelle aree private le pavimentazioni di battuto di cemento e di conglomerato di asfalto.

Sono ammesse le pavimentazioni di cubetti, di lastre o masselli di pietra, di acciottolato, nonché pavimentazioni miste di pietra e acciottolato.

Sono inoltre ammesse, in casi particolari e per particolari esigenze, pavimentazioni in elementi prefabbricati autobloccanti, purchè siano di particolare pregio e coerenti col contesto dal punto di vista del disegno, del colore e della grana materica, previo acquisizione del parere favorevole della Commissione Edilizia.

Tutte le pavimentazioni devono avere appositi sistemi di scolo e drenaggio delle acque piovane.

Art. 100 - Aree a verde privato (ad orto o a giardino)

Le aree a verde privato sono le aree non pavimentate di proprietà privata, con superfici almeno in parte a orto e/o prato e/o giardino.

Per le aree a verde già esistenti è costituito vincolo di mantenimento con eventuali modificazioni in conformità del titolo IX del Regolamento Edilizio. Per le aree a verde di nuova formazione, ove previste, è prescritto che vengano realizzate in conformità alle indicazioni del titolo IX del Regolamento Edilizio.

Nessuna alberatura compresa in aree a verde privato potrà essere abbattuta senza la preventiva autorizzazione.

Art. 101 - Aree stradali pubbliche pavimentate

Si intendono per aree stradali pubbliche quelle di vie, di vicoli, di piazze, di aree pedonali urbane.

Le aree stradali pubbliche possono essere pavimentate in cubetti, in masselli o lastre di pietra, in acciottolato o alternando tali materiali con disegno e lavorazione diversa.

Le pavimentazioni in conglomerato di asfalto delle aree stradali pubbliche esistenti devono essere progressivamente sostituite, sino alla totale sostituzione con i tipi di pavimentazione consentiti.

Per la segnaletica stradale sono utilizzati cartelli di dimensione ridotta posizionati in modo da non recare disturbo ai valori architettonici e ambientali.

Art. 102 - Aree a verde pubblico

Le aree a verde pubblico di nuovo allestimento sono destinate all'uso pubblico previa progettazione ed esecuzione in conformità alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e alle indicazioni del titolo IX del R.E. e l'Amministrazione Comunale ne garantisce il godimento da parte dei cittadini.

Le aree a verde pubblico esistenti sono sottoposte a manutenzione da parte di ditte competenti e sotto la supervisione di esperti nominati dalla Giunta Municipale.

CAPO V

PRESENTAZIONE E REALIZZAZIONE DEI PROGETTI

Art. 103 - Rilievo e documentazione dello stato attuale

Ogni domanda di concessione o di autorizzazione edilizia nella zona territoriale omogenea A del Piano Regolatore Generale deve essere corredata dal rilievo e da una adeguata documentazione dello stato attuale. Rilievo e documentazione devono essere tali da descrivere l'edificio esistente in modo compiuto ed efficace, sia nell'insieme che nelle parti, consentendo una piena comprensione dell'edificio e delle sue aree di pertinenza.

I documenti da allegare alla domanda sono specificati nella allegata tabella A, a seconda della categoria di opere per cui si chiede la concessione edilizia o la autorizzazione edilizia.

Art. 104 - Elaborati costituenti il progetto

Sulla base del rilievo e della documentazione dello stato attuale, di cui al precedente art. 103, gli elaborati che costituiscono il progetto devono essere tali da descrivere gli interventi da realizzare nell'edificio e nelle sue aree di pertinenza con precisione e completezza, chiarendone ogni aspetto dimensionale, quantitativo e qualitativo, e devono essere redatti in scale uguali a quelle utilizzate per il rilievo dello stato di fatto.

I documenti da allegare alla domanda sono specificati nella allegata tabella A, a seconda della categoria di opere per cui si chiede la concessione edilizia o la autorizzazione edilizia.

Art. 105 - Elaborati da presentare in caso di intervento di manutenzione straordinaria

Per intervento di manutenzione straordinaria sia che comporti o non comporti opere di sostituzione strutturale, anche parziale, di murature portanti e di orditure orizzontali, con esclusione delle coperture, gli elaborati da presentare per il rilascio della autorizzazione edilizia sono specificati nella allegata tabella A, a seconda della categoria di opera per cui si chiede l'autorizzazione edilizia.

Art. 106 - Opere di scavo ed eventuali ritrovamenti

Qualora nel corso dell'intervento edilizio vengano reperiti beni mobili o immobili d'interesse archeologico, storico artistico si deve immediatamente sospendere i lavori e darne comunicazione alle autorità competenti provvedendo nel contempo alla conservazione temporanea dei reperti. I reperti devono essere lasciati nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati trovati; solo nel caso in cui si tratti di beni mobili di cui non si possa assicurare altrimenti la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione.

Sono fatte salve le disposizioni delle leggi vigenti in materia.

Art. 107 - Verifiche in corso d'opera

La concessione edilizia e l'autorizzazione edilizia vengono rilasciate con riserva di verifiche in corso d'opera.

Qualora nel corso dei lavori emergano elementi di carattere storico-architettonico prima sconosciuti, la cui conservazione e valorizzazione possa essere pregiudicata dall'intervento:

- al titolare della concessione edilizia o autorizzazione edilizia è fatto obbligo di chiedere la modifica, della concessione edilizia o autorizzazione edilizia sulla base di una variante al progetto approvato che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera;
- al Sindaco è data facoltà di emettere ordine di sospensione dei lavori, di effettuare o fare effettuare accertamenti, di richiedere la presentazione della variante, ove ad essa non abbia già provveduto il titolare della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia.

Art. 108 - Varianti in corso d'opera

Le varianti, di cui allo art. 15 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, di progetti approvati, concernenti edifici sottoposti ad intervento di "restauro e risanamento conservativo" dallo strumento urbanistico, sono soggette al preventivo rilascio della concessione edilizia o autorizzazione edilizia.

Le varianti in corso d'opera per interventi non di restauro e risanamento conservativo su edifici non soggetti ai vincoli della legge n. 1089/1939 e n. 1497/1939 sono consentite alle condizioni indicate nel primo capoverso dello art. 15, della legge n. 47/1985, purché la loro richiesta di approvazione venga presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 109 - Crolli in corso d'opera

Qualora in corso d'opera si verificasse il crollo di una porzione di edificio, soggetto ad interventi di "restauro e risanamento conservativo" i lavori devono essere immediatamente sospesi. Il R.U.T. prontamente chiamato ad effettuare una verifica del cantiere ne redigerà un verbale, controfirmato dallo stesso e dal responsabile del cantiere.

La porzione di edificio crollata sarà ripristinata nel rispetto delle previsioni del progetto, ricorrendo a materiali e tecnologie identici a quelli preesistenti e, ove ciò abbia senso per il particolare significato, riutilizzando materiali od elementi originali recuperati dal crollo.

CAPO VI DEFINIZIONI

Art. 110 - Definizioni di elementi, quantità e modalità di calcolo valida nell'ambito dei centri storici e nuclei di antica formazione

- Per "superficie utile abitativa" di un edificio o di una sua parte si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, balconi, ballatoi, porticati e loggiati.
- Per "volume vuoto per pieno" di un edificio esistente o di un suo corpo di fabbrica esistente si intende la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, il livello del pavimento più basso e la superficie esterna della copertura.
Qualora il livello delle aree di pertinenza dell'edificio o del corpo di fabbrica sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume si misura partendo dal livello delle aree di pertinenza.
Qualora vi siano muri in comune con costruzioni contigue, il volume si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.
- Per "area libera" si intende ogni area non edificata con costruzioni nè fuori terra nè in sottosuolo non di pertinenza di edifici esistenti.
- Per "piano terra" o "piano terreno" di un edificio, si intende quel piano le cui quote medie di pavimento non siano inferiori di oltre cm 30, e non siano superiori di oltre cm 100, le quote medie del piede dei muri perimetrali. Per "piani sotterranei" si intendono quelli sottostanti il piano terra. Per "piani superiori" si intendono quelli soprastanti il piano terra.
- Per "porticato" si intende una struttura inclusa in un corpo di fabbrica o ad esso accostata, sita al livello del piano terreno o del suolo, coperta superiormente, aperta su almeno uno dei suoi lati, totalmente o parzialmente retta da pilastri, colonne o setti murari.
- Per "loggiato" si intende una struttura inclusa in un corpo di fabbrica o ad esso accostata, sita al livello di uno dei piani superiori, coperta superiormente e aperta su uno o più dei suoi lati, retta su almeno un lato da pilastri, colonne, setti murari.
- Per "balcone" si intende una struttura sporgente dalla parete esterna di un edificio, contornata da ringhiera o altro parapetto e costituente uno spazio esterno accessibile dall'interno dell'edificio.
- Per "ballatoio" si intende una struttura sporgente dalla parete esterna di un edificio e sviluppata lungo di essa con continuità, contornata da ringhiera o altro parapetto, avente un ruolo di distribuzione alle singole abitazioni o ai singoli locali.

TITOLO VIII

SISTEMA SEGNALETICO INFORMATIVO E PUBBLICITARIO

Art. 111 - Sistema segnaletico, pubblicitario e informativo

Nel territorio comunale, in merito al sistema segnaletico, informativo e pubblicitario, si applicano le norme statali e regionali integrate dalle norme del presente titolo.

Sono sottoposti al regolamento edilizio comunale le affissioni, la segnaletica industriale e commerciale, i cartelli, le insegne, le tende esterne ai negozi, gli arredi, gli impianti e qualsiasi altro mezzo pubblicitario o informativo in luogo pubblico quali gli striscioni soprasuolo o altro.

L'affissione e la pubblicità temporanea, da eseguirsi tramite impianti rimovibili la cui collocazione è in deroga alle priorità e distanze prescritte (purché non interferente con la segnaletica di sicurezza), saranno soggette ad un piano di localizzazioni e ad un regolamento autonomo.

L'apposizione di mezzi pubblicitari o informativi è subordinata ad autorizzazione del R.U.T.; il rilascio di tale autorizzazione avviene su domanda dello avente titolo, compilata e sottoscritta con assunzione di responsabilità circa il rispetto delle norme, e dei relativi elaborati grafici e fotografici contenenti tutte le informazioni utili ad individuare, in modo chiaro e inequivocabile il mezzo pubblicitario e la sua collocazione.

La domanda deve essere integrata con bozzetti colorati dell'insieme e dei particolari nonché con fotografie a campo stretto e largo riportanti le vicine preesistenze.

La domanda incompleta non è accettata. Eventuali documentazioni integrative, se richieste, sono prodotte entro il termine massimo di 120 giorni pena la decadenza della domanda.

I progetti sottoposti a concessione edilizia o autorizzazione edilizia devono contenere studio uniformato delle insegne, targhe o sistemi informativi in attinenza alle presenti norme.

Tutti i manufatti pubblicitari, informativi o segnaletici devono essere dotati di targhetta identificativa come prescritto all'art. 55 del D.P.R. 16-12-1992, n. 495.

E' vietata l'apposizione di qualsiasi impianto pubblicitario informativo sulle pareti delle case prospicienti vie o piazze di particolare interesse architettonico-ambientale o di interesse viabilistico; nonché su monumenti, chiese, palazzi e su quanto altro di carattere storico o artistico.

Per le località aventi speciale interesse dal punto di vista delle bellezze naturali e panoramiche soggette alla legge n. 1497/1939 e per gli immobili di interesse artistico, storico soggetti alla legge n. 1089/1939, l'autorizzazione è subordinata al nulla osta delle autorità competenti.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà private visibili dalle strade pubbliche indipendentemente dalle autorizzazioni riservate ad altri enti, è necessaria l'autorizzazione del R.U.T..

Nel caso di nuove o urgenti installazioni nel territorio comunale di segnaletica stradale o impianti semaforici, gli uffici preposti sono autorizzati a rimuovere autonomamente tutti quegli impianti pubblicitari o di informazione che non risultino a distanza regolamentare dal nuovo impianto.

Sono consentite sponsorizzazioni degli arredi funzionali d'uso pubblico con scritte o logo di dimensioni massime pari a cmq 200 una sola volta su ogni arredo.

I manufatti, i cartelli, gli impianti o qualsiasi altro mezzo pubblicitario o informativo installato abusivamente o in violazione delle norme o in difetto di manutenzione verranno rimossi, previa diffida da parte dell'Amministrazione Comunale con addebito delle spese a carico dell'interessato, salva l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e la revoca delle autorizzazioni.

La deturpazione di manufatti con affissioni abusive verrà punita con sanzione amministrativa e addebito del costo di ripristino.

Art. 112 - Zonizzazione

Ai fini del presente Titolo, il territorio comunale è suddiviso in tre zone secondo le indicazioni del P.R.G.: zona A, zona B, zona C.

- la zona A comprende la zona omogenea A definita dal P.R.G. (zona centrale);
- la zona B comprende le altre aree previste edificabili o trasformabili dal P.R.G. (zona edificata);
- la zona C comprende la rimanente parte del territorio comunale (zona extraurbana).

Nella zona A e nella zona B la posa di cartelli e altri mezzi pubblicitari è regolata dalle Norme del presente Titolo integrative del Nuovo Codice della strada. Nella zona C si applica la normativa di cui al D.P.R. 16-12-1992 n. 495 paragrafo 3.

Particolare attenzione deve essere posta all'omogeneità dei luoghi nei tratti stradali di confine tra zone diverse. Qualora il confine tra due zone sia delimitato da una strada si applica, su ambedue i lati della stessa, la regola più restrittiva.

Art. 113 - Le priorità, le distanze, le dimensioni

1 - LE PRIORITÀ:

In ordine alla posizione di collocamento degli impianti, ferma restando la garanzia assoluta riferita a semafori, apparecchiature illuminanti, di controllo elettronico ed altri rispondenti a requisiti di pubblica utilità, viene data precedenza a:

- **SEGNALI STRADALI**
 - 1) segnali di pericolo e segnali di prescrizione;
 - 2) segnali di indicazione;
- **SEGNALI INFORMATIVI**
 - 3) segnali di nome strada;
 - 4) segnali turistici e di territorio;
 - 5) segnali che forniscono informazioni utili per la guida;
 - 6) segnali che indicano servizi e impianti per gli utenti della strada;
 - 7) segnali industria e commercio;
- **MEZZI PUBBLICITARI**
 - 8) pubbliche affissioni;
 - 9) pubblicità fissa.

In ogni caso e per particolari forme pubblicitarie, viene data preferenza a quella di carattere socio-culturale e di informazione pubblica.

2 - LE DISTANZE

Si applicano dai segnali stradali e tra cartello e cartello nel senso delle singole direttrici di marcia.

Su tutto il territorio comunale devono essere rispettate le distanze minime previste dal nuovo codice della strada.

Nella zona A e B è consentito il posizionamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari in tutti i punti indicati al comma 3 dell'art. 51 del D.P.R. 16-12-1992 n. 495 nel rispetto delle distanze minime del comma 4 con le esclusioni del comma 5 dello stesso articolo.

Per il servizio di pubbliche affissioni le distanze vanno rispettate non già da ogni cartello, bensì tra gruppi di questi e gli altri cartelli segnaletici, informativi e pubblicitari, poiché si intende come mezzo pubblicitario per affissioni pubbliche l'insieme dei cartelli o stendardi tra loro ravvicinati per ovvie esigenze ripetitive del messaggio. Tale ripetizione non deve comunque superare il numero di 6 e, nel caso di affissioni a poster quello di 2.

DISTANZA DI RISPETTO

Si applica da edifici o manufatti di particolare importanza artistica o architettonica quali chiese, fontane o monumenti. La distanza di rispetto è di almeno 30 m per qualsiasi impianto pubblicitario anche se temporaneo.

3 - DIMENSIONI

Tutti i cartelli pubblicitari devono essere su sostegni uniformati, avere forma rettangolare di dimensione massima di m 2,00x1,50.

I cartelli informativi di cantiere, per opere private e pubbliche, devono essere accorpati in un unico impianto, non ripetuto, con dimensioni massime di mq 3,00.

Art. 114 - Segnali di indicazione industriale e commerciale

I segnali di indicazione industriale e commerciale sono soggetti alle prescrizioni:

- in zona A sono vietati nuovi segnali di indicazione industriale e commerciale;
- in zona B e C devono sempre rispettare le distanze minime di cui al precedente articolo.

Segnali tra loro vicini devono essere raggruppati in un unico impianto anche esistente posto a sè stante con rispetto delle distanze prescritte e può contenere fino a 6 cartelli con frecce d'orientamento omogenee.

Art. 115 - Affissioni

Fatte salve le disposizioni del D.P.R. n. 495/92 sono vietate:

- le affissioni al di fuori degli appositi spazi;
- le affissioni con manifesto;
- la collocazione di stendardi a cavalletto "cartelli" o "altri mezzi pubblicitari" in suolo pubblico con orientamento perpendicolare al senso veicolare;
- l'affissione libera o spontanea al di fuori degli appositi spazi di nuova istituzione di cui al precedente art. 111 comma 4;
- la pubblicità murale in zona C.

La pubblicità murale è consentita in zona A e B in spazi delimitati, incorniciati e non ripetuti purché periodica o di pubblica affissione nel rispetto delle priorità e delle distanze.

E' fatto obbligo di usare sempre tabelloni nel rispetto delle distanze prescritte.

Gli standardi devono essere posati con orientamento parallelo al senso veicolare e non devono costituire ostacolo ai flussi pedonali e ciclabili ed alle operazioni manutentive degli spazi pubblici.

Ogni standardo di supporto deve essere sempre dotato di cartello indicante "SERVIZIO COMUNALE PUBBLICHE AFFISSIONI".

Art. 116 - Insegne, messaggi pubblicitari e targhe

Nell'intero territorio comunale sono vietati insegne e messaggi pubblicitari:

- a bandiera autoilluminanti esclusi quelli per servizi ed esercizi di pubblico interesse e limitatamente al solo logotipo (superficie max mq 0,45);
- a luce intermittente sia del tipo autoilluminante che a spot;
- a messaggio variabile escluso quelli per servizi di pubblico interesse;
- su tetto anche se si trovano all'interno di proprietà private;
- su tutte le rampe stradali, in scarpata di strade, su terrapieno, in vicinanza di ponti o sovrappassi e sottopassi, in corrispondenza dei raccordi stradali;
- se impediscono coni di vista paesaggistico-ambientali;
- le insegne o vetrofanie cieche ai piani superiori in luce di finestra se alterano il valore minimo del rapporto aeroilluminante;
- se alterano gli elementi architettonici di facciata, parapetti, balconi;
- apposizioni di apparecchi illuminanti abbaglianti e non in adiacenza di facciata;
- tele trasversali pubblicitarie soprasuolo se non per manifestazioni a carattere socio-culturale;
- indicazioni di direzione o di distanza su transenne pedonali, cartelli o standardi occupati da messaggi pubblicitari.

La pubblicità temporanea (per manifestazioni a carattere sportivo, culturale, spettacoli o altro), di cui al precedente art. 111 comma 3, è vietata su strutture segnaletiche o manufatti stradali e/o architettonici; è invece consentita se dotata di supporto proprio ed autonomo, affissa su cartelli o segnali pubblicitari appositamente istituiti che devono essere rimossi da tutto il territorio comunale entro le 24 ore successive alla manifestazione.

E' inoltre vietato su tutto il territorio comunale qualsiasi forma fissa di pubblicità sonora.

E' inoltre vietato nella sola zona A:

- l'uso di murali e trompe l'oeil o simili mezzi pubblicitari;
- tabelloni a messaggio plurimo.

E' consentito nella sola zona C:

- pennoni di grandi dimensioni per la pubblicità dei distributori di benzina (altezza max 4,50; dimensioni max pannello 1,00x0,70).

E' consentito nell'intero territorio comunale:

- insegne a bandiera non autoilluminanti limitatamente al logotipo o simboli tipici (superficie traforata max mq 0,45 vuoto per pieno);
- insegne ornamentali con dimensioni massime in altezza di cm 40 e in superficie di mq 1,00 nella zona A e di mq 2,00 in zona B e C, aventi possibilmente fondi scuri (obbligatorio nella zona A) e luminosità non superiore ai valori medi d'illuminazione della zona:
 - a) del tipo autoilluminante a cassonetto contenuto entro i contorni di vetrina e senza sporto;
 - b) del tipo in piastra metallica colorata con lettere e logos verniciati e/o a pellicola, applicate a muro in appoggio al contorno superiore di vetrina e contenute in larghezza entro il filo dei

TITOLO IX SISTEMA VERDE

Art. 117 - Il verde nel territorio comunale

Ogni progetto di intervento edilizio e urbanistico pubblico o privato deve perseguire l'obiettivo della qualificazione del patrimonio arboreo e paesistico comunale.

La domanda di concessione edilizia di nuova costruzione o di ampliamento, modifica o demolizione di costruzione esistente dotata di spazi non coperti o di sistemazione di spazi di qualsiasi genere deve comprendere la sistemazione delle superfici non edificate con la indicazione dei manufatti, delle finiture e delle essenze che si intendono introdurre o mantenere.

Le essenze arboree possono essere da ombra, da colore (fiori, frutti o foglie), da frutto, da profumo, da giardino all'italiana, da riforestazione.

E' vietata la messa a dimora di essenze arboree e arbustive che per la loro invadenza a scapito delle specie indigene, per il potere infestante, per la estraneità ai cicli biologici consolidati, per la provenienza da biotipi non tradizionali in ambito continentale, per la difformità cromatica e la incongruenza di portamento sono estranee all'ambiente urbano, rurale e boschivo del territorio comunale.

Art. 118 - Giardini - aree pedonali urbane

In ogni progetto di area pedonale urbana, di giardino, di area di carattere condominiale o di uso comune oltre alla indicazione delle zone prative, inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature ricreative e di riposo devono essere esplicitamente indicate le essenze arboree e arbustive e la loro disposizione.

Nella progettazione di nuovi giardini privati è bene attenersi ad una equilibrata logica compositiva: una essenza, o famiglia di essenze, avrà ruolo ripetitivo (essenza caratterizzante) mentre altre specie possono essere introdotte a titolo di curiosità o per completamento. Sono da utilizzare con oculata discrezione le robinie, le conifere aghifoglie, le cupres sacee.

Nella sistemazione di giardini esistenti è bene evitare la introduzione di essenze non indigene.

Nella formazione di giardini privati sono ammesse ogni specie di fiore ornamentale (preferibilmente begonie, gelsomini, gerani, rose), ogni specie di fruttifero (preferibilmente albicocco, ciliegio, mandorlo, pero, pesco, melo, pruno, noce, cachi, nocciolo) ogni specie di piante indigene di riforestazione (preferibilmente quercia, carpino, olmo, frassino, platano, acero, sambuco nero, biancospino).

Nella formazione di giardini pubblici è bene attenersi a composizioni ordinate ponendo a dimora preferibilmente essenze arboree e arbustive indigene o naturalizzate.

Le aree pedonali urbane e i giardini devono essere provvisti di adeguata illuminazione artificiale quando siano liberamente accessibili al pubblico o siano di carattere condominiale o di uso comune.

Le aree pedonali urbane e i giardini devono essere progettate ed eseguite in conformità alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 119 - Siepi

Le siepi aventi la funzione di delimitare una proprietà privata o pubblica, di mitigare l'intrusione visiva nella stessa, di impedire l'intrusione materiale all'interno della stessa sono recinzioni vegetali da preferire a quelle edilizie.

Esse sono tenute ad altezza non superiore a m 1,80 nell'ambito delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., fatta salva l'osservanza del nuovo codice della strada.

Nelle zone previste edificabili o trasformabili dal P.R.G. esse sono costituite preferibilmente da bosso, ligustro, carpinella, lauro ceraso, alloro, biancospino, agrifoglio, maggiociondolo, prugnolo, rosa canina, viburno lantana.

Nelle zone previste agricole dal P.R.G. esse possono essere preferibilmente anche di nocciolo, sambuco nero, platano.

Art. 120 - Arredo urbano - parcheggio alberato

Le alberature e le delimitazioni sempreverdi delle strade, degli slarghi, delle piazze all'interno delle zone previste edificabili o trasformabili dal P.R.G. sono scelte fra le essenze indigene o naturalizzate preferibilmente: ippocastano, platano, bagolaro, quercia, acero, pioppo, pruno, carpino, tiglio, acacia globosa, lauro ceraso, alloro, ligustro, biancospino, rosa canina, viburno lantana, edera.

I parcheggi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico devono essere alberati e pavimentati secondo uno specifico progetto.

Le opere di arredo urbano e di parcheggio devono essere progettate ed eseguite in conformità alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 121 - Aree agricole e boschive

Le aree agricole e boschive individuate dal P.R.G. possono essere coltivate per la produzione di biomasse per usi energetici, per la produzione di legname d'opera. La coltivazione deve tendere al consolidamento del terreno onde evitare dissesti idrogeologici e ambientali per cui gli abbattimenti sono programmati dalle Autorità Forestali e può essere finalizzata alla funzione agrituristica della zona agricola.

Le essenze arboree da mettere a dimora sono quelle indigene o naturalizzate da lungo tempo sul territorio e ciò per favorire non solo il mantenimento degli equilibri naturali di tipo vegetale ma anche di tipo faunistico e per garantire la continuità dei valori antropici, culturali e sociali consolidati.

Preferibilmente sono da mettere a dimora: pioppi, carpini bianchi, aceri, platani, olmi, salici, gelsi, querci, frassini, ciliegi e meli selvatici, prugnoli, noccioli, sambuco nero, ligustro, biancospino, rosa selvatica, viburno lantana.

TITOLO X PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.

Art. 122 - Contenuti dei piani attuativi del P.R.G. di iniziativa privata e procedure per la approvazione

I piani attuativi del P.R.G. di iniziativa privata hanno i contenuti previsti dalle leggi statali e regionali e sono approvati secondo le procedure di cui alla legge regionale 23-06-1997 n. 23.

La procedura ha inizio con la presentazione al Sindaco di domanda contenente l'oggetto del piano attuativo, i dati personali, il codice fiscale e la sottoscrizione dei proprietari degli immobili compresi nell'ambito del piano attuativo, corredata dalla documentazione prescritta dalle leggi statali e regionali specifiche dell'intervento urbanistico proposto.

Tutti i piani attuativi sono soggetti al parere obbligatorio ma non vincolante della C.E.C. e della commissione urbanistica comunale, ove istituita.

Art. 123 - Contenuti dei piani attuativi del P.R.G. di iniziativa pubblica e procedure per la approvazione

I piani attuativi del P.R.G. di iniziativa pubblica hanno in contenuti e gli effetti previsti dalle specifiche leggi statali e regionali e sono approvati secondo le specifiche procedure e in mancanza secondo le procedure di cui alla legge regionale 23-06-1997 n. 23 e successive modifiche ed integrazioni.

La procedura ha inizio con la adozione del progetto di piano attuativo da parte del Consiglio Comunale.

TITOLO XI DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 124 - Definizioni degli indici urbanistici ed edilizi

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

La definizione degli indici urbanistici ed edilizi è stata operata dal P.R.G. con l'articolo 16 delle Norme di Attuazione.

Ad integrazione della definizione degli indici edilizi operata dal P.R.G. con l'articolo 16 delle Norme di Attuazione si precisa:

- riguardo al computo del volume e al rapporto di copertura:
 - a) non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura i maggiori spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai qualora i maggiori spessori contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, così come prescritto dalla legge regionale 20 aprile 1995 n. 26;
- riguardo alla modalità di misurazione del distacco tra costruzioni:
 - b) la distanza minima di m 10,00 fra costruzioni non si applica quando una delle due è una pertinenza e la sua altezza è inferiore a m 3,00.

Il Sindaco
del Comune di

Art. 125 - Definizione degli interventi edilizi e delle tipologie edilizie

125.1. INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

125.1.1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

"Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" (Legge n. 457/1978, art. 31).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.). senza alterarne i caratteri originari nè aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere.

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali.

Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato.

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Nessuna opera è ammessa

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi*).

Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
- Riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali nè aumento delle superfici utili.
- Realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti.
- Realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.
- Realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

125.1.2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (Legge 457/78, art. 31).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, commerciale e agricola - la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

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

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

Riparazione e sostituzione.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione straordinaria:

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

125.1.3. INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

"Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio". (Legge 457/78, art. 31).

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi di intervento:

- *il restauro*: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con il carattere degli edifici;
- *il risanamento conservativo*: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

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

Restauro

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

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sè significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, nè modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punto B. e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

125.1.4. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purchè non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, nè pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

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

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANTARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

125.1.5 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

125.2. INTERVENTI MODIFICATIVI ED INTEGRATIVI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**125.2.1. SOPRALZO**

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.

125.2.2. AMPLIAMENTO

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntiva in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

125.2.3. DEMOLIZIONE

Gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette ad autorizzazione. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

125.3. RICOSTRUZIONE EDILIZIA

Si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi devono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti di SLP, volume, altezze e distanze preesistenti, secondo modalità eventualmente specificate dallo strumento urbanistico.

125.4. NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrati. SLP e/o superficie accessoria su aree inedificate.

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

125.5. TIPOLOGIE EDILIZIE

125.5.1 COSTRUZIONI A SCHIERA

Si intendono case monofamiliari associate formate da più di due alloggi disposti in serie, nelle quali ciascun alloggio unifamiliare, eccetto i due di testata, divide con gli alloggi contigui due fronti ciechi e dispone di altre due fronti libere in corrispondenza delle quali sono disposti gli ingressi e il giardino.

125.5.2 COSTRUZIONI A SISTEMA LINEARE

Si intendono case plurifamiliari formate da più di due alloggi, con scale che servono due alloggi per piano oppure più alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno.

125.5.3 COSTRUZIONI A BLOCCO ISOLATO

Si intendono case plurifamiliari formate da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie.

- Nuovo codice della strada
(G.U. n.114-suppl. del 18-05-1992)
- D.P.R. 16-12-1992, n. 495 4-111-112-113-115
Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo
codice della strada
(G.U. n. 303-supplemento ordinario del 28-12-1992)
- D.P.R. 26-08-1993, n. 412 40-48-49
Regolamento recante norme per la progettazione,
l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti
termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di
energia, in attuazione dell'art. 4, quarto comma, della legge
09-01-1991, n. 10
(G.U. n. 242-suppl. del 14-10-1993)
- Decreto Legislativo 15-11-1993, n. 507 30
Revisione ed armonizzazione dell'imposta comunale sulla
pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni, della tassa
per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche dei comuni e
delle provincie nonché della tassa per lo smaltimento dei
rifiuti solidi urbani a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre
1992, n. 421, concernente il riordino della finanza
territoriale
(G.U. n. 288 del 09-12-1993)
- D.P.R. 22-04-1994, n. 425 43
Regolamento recante disciplina dei procedimenti di
autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di
iscrizione al catasto
(G.U. n. 152 del 01-07-1994)
- Decreto legislativo 19-09-1994, n. 626 39
Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE,
89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE,
90/394/CEE e 90/679/CEE riguardanti il miglioramento
della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di
lavoro
(G.U. n. 265 - suppl. del 12-11-1994)
modificato ed integrato dal:
Decreto legislativo 19-03-1996, n. 242
(G.U. n. 104 - suppl. del 06-05-1996)
- D.P.R. 24-07-1996, n. 503 4-9-23-49-69

- Regolamento recante norme per la eliminazione delle
barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici
(G.U. n. 227 - supplemento ordinario - del 27-09-1996)
- Decreto legislativo 14-08-1996, n. 493 39
Attuazione della direttiva 92/58/CEE concernente le
prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di
salute sul luogo di lavoro
(G.U. n. 223 - suppl. del 23-09-1996)
- Decreto legislativo 14-08-1996, n. 494 8-29-32-33-39-49
Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le
prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei
cantieri temporanei o mobili
(G.U. 23-09-1996, n. 223 - supplemento)
- Legge 23-12-1996, n. 662 (art. 2, comma 60) 3-4-10-11-21-22
Misure di razionalizzazione della finanza pubblica
(G.U. supplemento ordinario n. 233 al n. 303 del 28-12-1996)
- Decreto legislativo 05-02-1997, n. 22 30-39
Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti,
91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CEE sugli
imballaggi e sui rifiuti di imballaggio

Leggi regionali citate nel testo
poste in ordine cronologico

articoli del testo di R.E. in cui
sono citate le leggi regionali

Legge regionale 15-04-1975, n. 51 Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico (B.U.R.L. secondo supplemento al n.16 del 20-04-1975)	4-93
Legge regionale 05-12-1977, n. 60 Norme di attuazione della legge 28-01-1977, n. 10 in materia di edificabilità dei suoli (B.U.R.L. secondo supplemento straordinario al n. 49 del 12-12-1977)	3-4-8-9-11
Legge regionale 12-09-1983, n. 70 Norme sulla realizzazione di opere pubbliche di interesse regionale (B.U.R.L. secondo supplemento ordinario n. 36 del 12-09-1983)	1
Legge regionale 27-05-1985, n. 57 Esercizio delle funzioni regionali in materia di protezione delle bellezze naturali e sub-delega ai comuni (B.U.R.L. secondo supplemento ordinario al n.22 del 30-05-1985)	23
Legge regionale 20-02-1989, n. 6 Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione (B.U.R.L. primo supplemento ordinario al n. 8 del 22-02-1989)	1-4-9-23-49-69-76
Legge regionale 27-11-1989, n. 65 Interventi regionali per favorire lo sviluppo del trasporto ciclistico (B.U.R.L. primo supplemento ordinario al n. 48 del 01-12-1989)	52
Legge regionale 20-04-1995, n. 26 Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica (B.U.R.L. primo supplemento ordinario al n. 17 del 24-04-1995)	16-124

- Legge regionale 15-07-1996, n. 15
Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
(B.U.R.L. primo supplemento ordinario al n. 29 del 19-07-1996) 79-80
- Legge regionale 09-06-1997, n. 18
Riordino delle competenze e semplificazioni delle
procedure in materia di tutela dei beni ambientali e di piani
paesistici. Subdelega agli enti locali
(B.U.R.L. primo supplemento ordinario al n. 24 del 13-06-1997) 23-24
- Legge regionale 23-06-1997, n. 23
Accelerazione del procedimento di approvazione degli
strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento
edilizio
(B.U.R.L. secondo supplemento ordinario al n. 26 del 27-06-1997) 1-5-122-123-133

ABBREVIAZIONI

A.S.L.	=	Azienda sanitaria locale
C.E.C.	=	Commissione edilizia comunale
D.M.	=	Decreto ministeriale
D.P.R.	=	Decreto del Presidente della Repubblica
I.S.P.E.S.L.	=	Istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro
P.R.G.	=	Piano Regolatore Generale
R.D.	=	Regio decreto
R.E.	=	Regolamento edilizio comunale
R.U.T.	=	Responsabile dello ufficio tecnico comunale
T.A.R.	=	Tribunale amministrativo regionale
T.U.	=	Testo unico

TITOLO I.....	1
NORME GENERALI E PROCEDURALI	1
ART. 1 - OGGETTO, FINALITÀ DEL REGOLAMENTO, DEROGHE	1
1.1 <i>Oggetto</i>	1
1.2 <i>Finalità</i>	1
1.3 <i>Deroghe</i>	1
ART. 2 - OBBLIGO DI CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA O COMUNICAZIONE O DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ	2
ART. 3 - CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, DELLA COMUNICAZIONE SCRITTA, DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	2
3.1 <i>Onerosità della concessione edilizia</i>	2
3.2 <i>Caratteristiche della concessione edilizia e modalità per il rilascio</i>	2
3.3 <i>Caratteristiche della autorizzazione edilizia e modalità per il rilascio</i>	2
3.4 <i>Caratteristiche della comunicazione scritta</i>	3
3.5 <i>Caratteristiche della denuncia di inizio di attività</i>	3
ART. 4 - OSSERVANZA DELLE LEGGI STATALI E REGIONALI	3
ART. 5 - ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI STATALI E REGIONALI	3
TITOLO II.....	4
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....	4
CAPO I.....	4
CONCESSIONE EDILIZIA	4
ART. 6 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	4
ART. 7 - INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA	4
ART. 8 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA	5
ART. 9 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA	6
ART. 10 - ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA - PARERI	8
ART. 11 - DETERMINAZIONI DEL RESPONSABILE DELLO UFFICIO TECNICO COMUNALE SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA - PUBBLICAZIONE- RICORSI - NOTIFICA	9
ART. 12 - CARATTERISTICHE DELL' ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA	10
ART. 13 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - PROROGA DEI TERMINI PER L' ULTIMAZIONE DEI LAVORI - ANNULLAMENTO D'UFFICIO	12
ART. 14 - TRASFERIMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA AD ALTRO TITOLARE	13
ART. 15 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO	13
CAPO II.....	14
AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	14
COMUNICAZIONE SCRITTA.....	14
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ'	14
ART. 16 - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	14
ART. 17 - INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA O AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	15
ART. 18 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - DOCUMENTI DA ALLEGARE	15
ART. 19 - PROCEDURE PER L' ISTRUTTORIA DELLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DELL' UFFICIO TECNICO	16
ART. 20 - CARATTERISTICHE DELL' ATTO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA-DECADENZA-ANNULLAMENTO- VOLTURA	16
ART. 21 - INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE SCRITTA O A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	16
ART. 22 - COMUNICAZIONE SCRITTA - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - DOCUMENTI DA ALLEGARE	17
TITOLO III	18
ORGANI - UFFICI - PROCEDURE	18

CAPO I	18
ORGANI.....	18
ART. 23 - FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	18
ART. 24 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	19
ART. 25 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	20
CAPO II.....	21
UFFICI.....	21
ART. 26 - UFFICIO TECNICO COMUNALE	21
ART. 27 - PARERE DEL SANTARJO DELLA AZIENDA SANITARIA LOCALE	21
CAPO II.....	22
PROCEDURE	22
ART. 28 - DOCUMENTAZIONE DELLE DECISIONI, MEZZI ISTRUTTORI E ASTENSIONI	22
TITOLO IV.....	23
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	23
CAPO I	23
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	23
ART. 29 - APERTURA E ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE	23
ART. 30 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO - MATERIALI D'IMPIEGO E DI RISULTA - MATERIALI DI SCAVO	23
ART. 31 - CUSTODIA DEL CANTIERE	24
ART. 32 - DOCUMENTI DA CONSERVARE IN CANTIERE	24
ART. 33 - TABELLA DA ESPORRE ALL'INGRESSO DEL CANTIERE	25
ART. 34 - DIRETTORE DEI LAVORI E ASSUNTORE DEI LAVORI	25
ART. 35 - COMUNICAZIONI DA FARSI AL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO NEL CORSO DEI LAVORI	26
ART. 36 - INIZIO DEI LAVORI	26
ART. 37 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO - FOGNATURA E ACQUEDOTTO COMUNALE	26
ART. 38 - TERMINE DEI LAVORI	26
ART. 39 - GARANZIE DI INCOLUMITÀ DA ASSICURARE NEL CORSO DELLA GESTIONE DEL CANTIERE	26
ART. 40 - COLLAUDI	27
40.1 Collaudo statico	27
40.2 Collaudo di opere pubbliche	27
40.3 Collaudo delle opere di urbanizzazione	27
40.4 Collaudo dell'impianto termico	27
40.5 Collaudo degli impianti tecnici	27
CAPO II.....	29
VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	29
ART. 41 - COMPETENZE ED ATTRIBUZIONI DEL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO	29
TITOLO V	30
ABITABILITA' - AGIBILITA'	30
ART. 42 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO	30
ART. 43 - PROCEDURE, CONTROLLI ED ACCERTAMENTI PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA ABITABILITÀ O ALLA AGIBILITÀ	31
ART. 44 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI	32
ART. 45 - DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ O DI INAGIBILITÀ	32

TITOLO VI.....	33
PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE EDILIZIA, ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE, ALLA FORMA E REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI	33
CAPO I.....	33
IGIENE EDILIZIA - IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO E NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE	33
ART. 46 - IGIENE EDILIZIA	33
46.1 <i>Requisiti di comfort ambientale</i>	33
B - <i>Illuminazione</i>	34
C - <i>Temperatura e umidità</i>	35
46.2 <i>Requisiti speciali</i>	37
ART. 47 - IGIENE E TUTELA DELL'AMBIENTE	37
ART. 48 - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	37
45.1 <i>Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione - Preventivo mille-osta degli Vigili del Fuoco</i>	38
45.2 <i>Centrali termiche</i>	38
45.3 <i>Autorimesse</i>	38
ART. 49 - NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE	38
CAPO II.....	40
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI-ELEMENTI DI DECORO URBANO	40
ART. 50 - DECORO DEGLI EDIFICI	40
ART. 51 - DECORO DEGLI SPAZI APERTI	40
ART. 52 - STRADE	41
ART. 53 - TINTEGGIATURE	41
ART. 54 - ELEMENTI AGGETTANTI	42
ART. 55 - TENDE AGGETTANTI	43
ART. 56 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI	43
ART. 57 - CHIOSCHI, EDICOLE, CABINE TELEFONICHE, ARMADIETTI DELLE SOCIETÀ EROGATRICI DI SERVIZI PUBBLICI, PENSILINE, CASSETTE PER LA CORRISPONDENZA	44
ART. 58 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE E COLLETTORI SOLARI	44
ART. 59 - PARAPETTI, BALAUSTRATE, RINGHIERE	45
ART. 60 - CANALI DI GRONDA, TUBI PLUVIALI, TUBAZIONI E CONDOTTE SULLE FACCIATE, ARMADIETTI DEGLI IMPIANTI TECNICI CASSETTE PER IL RITIRO DELLA CORRISPONDENZA	46
CAPO III.....	47
MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE	47
ART. 61 - MARCIAPIEDI, AREE PEDONALI URBANE E PORTICATI	47
ART. 62 - PERCORSI CICLABILI E PISTE CICLABILI	48
ART. 63 - PASSI CARRAI E USCITA DAI PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI	48
ART. 64 - RECINZIONI	48
ART. 65 - DEPOSITI DI MATERIALE ED ESPOSIZIONE DI MERCI A CIELO LIBERO	49
ART. 66 - PARCHEGGI	50
CAPO IV.....	51
PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALLA FORMA E AI REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI.....	51
ART. 67 - DEFINIZIONE DI COSTRUZIONE, DI FABBRICATO, DI EDIFICIO	51
ART. 68 - FORME DELLE COSTRUZIONI	51
ART. 69 - REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI	52
TITOLO VII.....	53

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A DEL P.R.G.....	53
ZONA DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.....	53
CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	53
ZONA DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E URBANISTICO ESISTENTE.....	53
CAPO I.....	53
PRESCRIZIONI RELATIVE AI MODI DI INTERVENTO	53
ART. 70 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	53
ART. 71 - OBIETTIVI E REQUISITI DEGLI INTERVENTI	53
ART. 72 - LIMITI VOLUMETRICI	53
ART. 73 - PORTICATI E LOGGIATI.....	54
ART. 74 - BALCONI E BALLatoi.....	54
ART. 75 - SCALE	55
ART. 76 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	56
ART. 77 - ASCENSORI E MONTACARICHI.....	56
ART. 78 - ALTEZZA DEI VANI	56
ART. 79 - ABITABILITÀ DEI SOTTOTETTI.....	56
ART. 80 - ANDAMENTO DELLE COPERTURE	56
ART. 81 - FRONTI ESTERNI DEGLI EDIFICI: DISEGNO D' ASSIEME E DISTRIBUZIONE DELLE APERTURE	57
ART. 82 - FRONTI ESTERNI DEGLI EDIFICI: INTERVENTI DI RIASSETTO.....	58
ART. 83 - DEMOLIZIONE DELLE SOPRASTRUTTURE D' EPOCA RECENTE	58
CAPO II.....	59
MODI DI COSTRUZIONE E MATERIALI	59
ART. 84 - CONSERVAZIONE DELLE ANTICHE MURATURE	59
ART. 85 - MURATURE DI PIETRA O DI CIOTTOLI DI FIUME A VISTA	59
ART. 86 - INTONACI DI FACCIATA.....	59
ART. 87 - FINITURA DELLE FACCIATE: ELEMENTI DI INQUADRATURA DELLE APERTURE	60
ART. 88 - FINITURE DELLE FACCIATE: INFISSI, PORTE E PORTONI, VETRINE, CASSETTE PER LA CORRISPONDENZA, ARMADIETTI DELLE SOCIETÀ EROGATRICI DI SERVIZI PUBBLICI.....	60
ART. 89 - FINITURE DELLE FACCIATE: GRONDAIE, PLUVIALI, SCOSSALINE	61
ART. 90 - IMPIANTI TECNICI: ELEMENTI VISIBILI ALL' ESTERNO.....	61
ART. 91 - CARATTERI COSTRUTTIVI E MATERIALI DELLE COPERTURE	62
CAPO III.....	63
DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI	63
ART. 92 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI: GENERALITÀ	63
ART. 93 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI.....	63
ART. 94 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI AI DIVERSI PIANI	64
ART. 95 - PARCHEGGI MULTIPLANO.....	64
ART. 96 - PROVVEDIMENTI NECESSARI AL MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO	64
CAPO IV	65
AREE LIBERE E SPAZI PUBBLICI.....	65
ART. 97 - TIPOLOGIE DELLE AREE LIBERE.....	65
ART. 98 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE.....	65
ART. 99 - AREE PRIVATE PAVIMENTATE.....	65
ART. 100 - AREE A VERDE PRIVATO (AD ORTO O A GIARDINO)	65
ART. 101 - AREE STRADALI PUBBLICHE PAVIMENTATE.....	66
ART. 102 - AREE A VERDE PUBBLICO.....	66

CAPO V.....	67
PRESENTAZIONE E REALIZZAZIONE DEI PROGETTI	67
ART. 103 - RILIEVO E DOCUMENTAZIONE DELLO STATO ATTUALE.....	67
ART. 104 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO.....	67
ART. 105 - ELABORATI DA PRESENTARE IN CASO DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	67
ART. 106 - OPERE DI SCAVO ED EVENTUALI RITROVAMENTI.....	67
ART. 107 - VERIFICHE IN CORSO D'OPERA.....	68
ART. 108 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA.....	68
ART. 109 - CROLLI IN CORSO D'OPERA.....	68
CAPO VI.....	69
DEFINIZIONI	69
ART. 110 - DEFINIZIONI DI ELEMENTI, QUANTITÀ E MODALITÀ DI CALCOLO VALIDA NELL' AMBITO DEI CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	69
TITOLO VIII	70
SISTEMA SEGNALETICO INFORMATIVO E PUBBLICITARIO	70
ART. 111 - SISTEMA SEGNALETICO, PUBBLICITARIO E INFORMATIVO.....	70
ART. 112 - ZONIZZAZIONE.....	71
ART. 113 - LE PRIORITÀ, LE DISTANZE, LE DIMENSIONI.....	71
ART. 114 - SEGNALI DI INDICAZIONE INDUSTRIALE E COMMERCIALE.....	72
ART. 115 - AFFISSIONI.....	72
ART. 116 - INSEGNE, MESSAGGI PUBBLICITARI E TARGHE.....	73
TITOLO IX	75
SISTEMA VERDE	75
ART. 117 - IL VERDE NEL TERRITORIO COMUNALE.....	75
ART. 118 - GIARDINI - AREE PEDONALI URBANE.....	75
ART. 119 - SIEPI.....	76
ART. 120 - ARREDO URBANO - PARCHEGGIO ALBERATO.....	76
ART. 121 - AREE AGRICOLE E BOSCHIVE.....	76
TITOLO X	77
PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G.	77
ART. 122 - CONTENUTI DEI PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G. DI INIZIATIVA PRIVATA E PROCEDURE PER LA APPROVAZIONE.....	77
ART. 123 - CONTENUTI DEI PIANI ATTUATIVI DEL P.R.G. DI INIZIATIVA PUBBLICA E PROCEDURE PER LA APPROVAZIONE.....	77
TITOLO XI	78
DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	78
ART. 124 - DEFINIZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	78
ART. 125 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE.....	79
125.1. INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	79
125.2. INTERVENTI MODIFICATIVI ED INTEGRATIVI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	85
125.3. RICOSTRUZIONE EDILIZIA.....	85
125.4. NUOVA EDIFICAZIONE.....	86
125.5. TIPOLOGIE EDILIZIE.....	86
TITOLO XII	87
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	87
ART. 126 - ALLINEAMENTI TORTUOSI.....	87
ART. 127 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	87
ART. 128 - CAUTELE PER LA TUTELA DI AVANZI E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI.....	87

ART. 129 - OPERE TEMPORANEE	87
ART. 130 - OPERE GIÀ AUTORIZZATE	88
ART. 131 - SANZIONI.....	88
ART. 132 - REVOCA DI NORME.....	88
ART. 133 - PROCEDURE DI APPROVAZIONE ED ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	88

Tabella A allegata al Regolamento Edilizio

Appendice n. 1 del Regolamento Edilizio

Abbreviazioni

***** * *****

PARERI - ATTESTAZIONI

Ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142 dell' 8/6/90 e successive modifiche e integrazioni, il sottoscritto PENZA ARCH. FABIO, responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Costa di Mezzate, esprime parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, sulla proposta di deliberazione sopra indicata.

**Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
PENSA ARCH. FABIO**

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune è dotato di Regolamento Edilizio approvato con deliberazione consiliare n. 27 del 23.05.2000, esecutiva;

UDITO l'intervento del Sindaco con il quale viene messo in evidenza che gli spazi per parcheggio inerenti alle nuove costruzioni prescritto dall'art. 41 quinquies della legge n. 1150/1942 nel testo vigente nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione sono ricavati a discrezione dal titolare, non sempre assicurando una concreta razionale utilizzazione degli stessi;

RITENUTO di precisare che tali spazi devono essere dimensionati e progettati con forme geometriche tali da assicurare che per ogni singola abitazione possano essere utilizzati per almeno due stalli di sosta;

VISTO l'art. 124 del Regolamento Edilizio nel testo vigente e nel testo modificato con l'integrazione;

VISTO il parere del Responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 53 della Legge 08.06.1990, n. 142, come integrato dall'art. 17, comma 85, della Legge 15.05.1997, n. 127;

VISTO l'art. 32 della Legge 08.06.1990, n. 142;

VISTA la L.R. n. 23 del 23.06.1997;

Con voti favorevoli nove e quattro astenuti (Borella Gualtiero, Montanelli Luca, Pezzotta Nicola e Gamba Roberto) legalmente espressi

DELIBERA

- 1) Di adottare, ai sensi dell'art. 12 della legge regionale n. 23/1997, l'integrazione dell'art. 124 del Regolamento Edilizio, approvato con D.C. n. 27 del 23.05.2000, nel testo allegato parte integrante di questo atto;
- 2) Di incaricare il Responsabile dell'Ufficio Tecnico affinché provveda agli adempimenti di cui all'art. 12 della Legge 23.06.1997, n. 23;
- 3) Di dare atto che la presente deliberazione è soggetta al controllo ai sensi dell'art. 17, comma 33, della legge 15.05.1997, n. 127.

ART. 124 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
TESTO VIGENTE

Art. 124 - Definizioni degli indici urbanistici ed edilizi

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

La definizione degli indici urbanistici ed edilizi è stata operata dal P.R.G. con l'articolo 16 delle Norme di Attuazione.

Ad integrazione della definizione degli indici edilizi operata dal P.R.G. con l'articolo 16 delle Norme di Attuazione si precisa:

- riguardo al computo del volume e al rapporto di copertura:
 - a) non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura i maggiori spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai qualora i maggiori spessori contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, così come prescritto dalla legge regionale 20 aprile 1995 n. 26;
- riguardo alla modalità di misurazione del distacco tra costruzioni:
 - b) la distanza minima di m 10,00 fra costruzioni non si applica quando una delle due è una pertinenza e la sua altezza è inferiore a m 3,00.

ART. 124 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
TESTO MODIFICATO

Art. 124 - Definizioni degli indici urbanistici ed edilizi

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

La definizione degli indici urbanistici ed edilizi è stata operata dal P.R.G. con l'articolo 16 delle Norme di Attuazione.

Ad integrazione della definizione degli indici edilizi operata dal P.R.G. con l'articolo 16 delle Norme di Attuazione si precisa:

- riguardo al computo del volume e al rapporto di copertura:
 - a) non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura i maggiori spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai qualora i maggiori spessori contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, così come prescritto dalla legge regionale 20 aprile 1995 n. 26;
- riguardo alla modalità di misurazione del distacco tra costruzioni:
 - b) la distanza minima di m 10,00 fra costruzioni non si applica quando una delle due è una pertinenza e la sua altezza è inferiore a m 3,00;
- riguardo alla modalità di dimensionamento degli spazi per parcheggio inerenti alle nuove costruzioni residenziali definite opere di urbanizzazione primaria dalla legge regionale n. 22 del 19-11-1999:
 - c) gli spazi per parcheggio inerenti alle nuove costruzioni residenziali devono essere dimensionati e progettati con forme geometriche tali da assicurare per ogni singola abitazione almeno due stalli di sosta.