



REGOLAMENTO EDILIZIO

Del COMUNE DI VAPRIO D'ADDA

Testo approvato dal Consiglio Comunale il 15 dicembre 2005
Deliberazione reg. n. 75/2005 esecutiva dal 21 gennaio 2006

In vigore dal 25 gennaio 2006

Sede: Piazza Cavour, 26 - 20069 Vaprio d'Adda - Provincia di Milano
Tel. 02 9094004 - 02 9094985 - fax 02 90966436 - c.f. 03614850158

Indice

	Indice	2
	Titolo I - Principi ed efficacia del regolamento edilizio	6
Art. 1.	(Oggetto)	6
Art. 2.	(Principi)	6
Art. 3.	(Competenze e responsabilità)	6
Art. 4.	(Regolamento edilizio e piani attuativi Comunali)	7
Art. 5.	(Deroghe)	7
	Titolo II - Ambiente urbano e qualità dell'abitato	8
Art. 6.	(Ambiente urbano)	8
Art. 7.	(Decoro urbano)	8
Art. 8.	(Allacciamento degli edifici ai servizi a rete)	9
Art. 9.	(Qualità degli interventi progettati)	9
Art. 10.	(Caratteristiche degli impianti luminosi)	10
Art. 11.	(Parametri urbanistici)	11
Art. 12.	(Recinzioni)	12
Art. 13.	(Variazioni di destinazione d'uso)	12
Art. 14.	(Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici)	13
Art. 15.	(Accessibilità, visitabilità, adattabilità: deroghe)	13
Art. 16.	(Indicatori ed altri apparecchi)	13
Art. 17.	(Numero civico degli edifici)	14
Art. 18.	(Numerazione interna)	14
Art. 19.	(Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)	14
Art. 20.	(Marciapiedi e spazi di uso pubblico)	15
Art. 21.	(Accesso alla rete viaria)	16
Art. 22.	(Nuovi passi carrabili)	16
Art. 23.	(Accessi ai parcheggi)	16
Art. 24.	(Aree inedificate, edifici in disuso e cave)	17
	Titolo III - Gli edifici	19
	Capo 1 - Disposizioni generali	19
Art. 25.	(Campo di applicazione)	19
Art. 26.	(Tutela ambientale)	19
	Capo 2 - Conformazione e dotazioni degli edifici	21
Art. 27.	(Distanze e altezze)	21
Art. 28.	(Edificazione sul confine)	21
Art. 29.	(Locali seminterrati e sotterranei)	22
Art. 30.	(Scale)	22
Art. 31.	(Locali sottotetto)	23
Art. 32.	(Volumi tecnici e balconi)	23
Art. 33.	(Servizi indispensabili degli edifici)	23
Art. 34.	(Decoro degli edifici e manutenzione dei prospetti)	23
Art. 35.	(Campionature)	24

Capo 3 - Conformazione e Dotazioni delle unità immobiliari	25
Art. 36. (Altezze minime dei locali)	25
Art. 37. (Superficie degli alloggi)	25
Art. 38. (Superficie minima utile degli ambienti)	25
Art. 39. (Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici)	26
Art. 40. (Soppalchi)	26
Capo 4 - Tutela ambientale e qualità degli ambienti confinanti	27
Art. 41. (Condizionatori e Impianti Tecnologici)	277
Art. 42. (Comfort acustico)	277
Art. 43. (Edilizia sostenibile-risparmio energetico)	277
Capo 5 - Norme igieniche	311
A) Qualità dell'aria	311
Art. 44. (Riscontro d'aria)	311
Art. 45. (Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica)	311
Art. 46. (Aerazione di tipo indiretto)	311
Art. 47. (Apertura di serramenti)	311
B) Requisiti illuminotecnici	322
Art. 48. (Illuminazione)	322
Art. 49. (Requisiti di illuminazione naturale e diretta)	322
Art. 50. (Parti trasparenti)	333
C) Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrotermici	333
Art. 51. (Ambienti di servizio)	333
Art. 52. (Ambienti con impianti di combustione)	333
Art. 53. (Aerazione dei servizi igienici)	333
Art. 54. (Dotazione minima di canne)	33
Art. 55. (Aerazione tramite corti, patii, cavedi)	344
Art. 56. (Corti o cortili)	344
Art. 57. (Patii)	344
Art. 58. (Cavedi tecnici o passi d'uomo)	344
Art. 59. (Impermeabilità e secchezza)	35
D) Scarichi e rifiuti	355
Art. 60. (Tipi di scarico)	355
Art. 61. (Accessibilità all'ispezione ed al campionamento)	355
Art. 62. (Reti e pozzetti)	36
Art. 63. (Obbligo di conferimento)	366
Art. 64. (Locale deposito)	366
Art. 65. (Caratteristiche del locale deposito)	366
Art. 66. (Accesso alla copertura)	377
Art. 67. (Installazioni di sicurezza per l'accesso a luoghi elevati)	37
Art. 68. (Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli)	377
Art. 69. (Dispositivi di ancoraggio)	388
Art. 70. (A lavori ultimati)	388
Art. 71. (Edifici con estese superfici finestrate)	399
Art. 72. (Informazioni)	399
Art. 73. (Fascicolo dell'opera)	399
Titolo IV - Gli interventi ed i provvedimenti	40
Capo 1. Gli interventi	40
Art. 74. (Tipologia degli interventi edilizi)	40
Art. 75. (Manutenzione ordinaria)	40
Art. 76. (Manutenzione straordinaria)	422
Art. 77. (Restauro e risanamento conservativo)	433
Art. 78. (Ristrutturazione edilizia)	455
Art. 79. (Nuova costruzione)	477
Art. 80. (Varianti non essenziali)	477

Art. 81.	(Permessi di Costruire per varianti essenziali)	488
Art. 82.	(Varianti per le opere su immobili vincolati)	499
Art. 83.	(Demolizioni)	499
Art. 84.	(Recupero dei sottotetti)	499
Art. 85.	(Parcheggi pertinenziali)	50
Art. 86.	(Parcheggi non pertinenziali)	50
Art. 87.	(Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti)	50
Capo 2. I provvedimenti		522
Art. 88.	(Permesso di Costruire)	522
Art. 89.	(Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire)	522
Art. 90.	(Autorizzazione per interventi in zone di tutela paesistico ambientale)	522
Art. 91.	(Denuncia di inizio attività)	533
Art. 92.	(Relazione asseverata)	544
Art. 93.	(Permesso di costruire in deroga)	555
Art. 94.	(Interventi edilizi in deroga)	555
Art. 95.	(Deliberazioni su opere pubbliche)	555
Art. 96.	(Permesso di Costruire in sanatoria)	566
Art. 97.	(Opere edili in sanatoria)	566
Titolo V - L'esecuzione degli interventi e la vigilanza		57
Art. 98.	(Vigilanza e responsabilità)	577
Art. 99.	(Inizio dei lavori)	577
Art. 100.	(Visite tecniche e ultimazione dei lavori)	577
Art. 101.	(Richiesta e consegna dei punti fissi)	588
Art. 102.	(Recinzioni provvisorie)	588
Art. 103.	(Strutture provvisionali)	599
Art. 104.	(Bonifica dei terreni e materiale di risulta)	599
Art. 105.	(Sicurezza e disciplina generale del cantiere)	60
Art. 106.	(Operazioni di scavo)	60
Art. 107.	(Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici)	611
Art. 108.	(Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico)	611
Art. 109.	(Funzioni di vigilanza)	611
Art. 110.	(Sanzioni edilizie)	622
Art. 111.	(Tolleranze di cantiere)	633
Art. 112.	(Agibilità)	633
Art. 113.	(Interventi non ultimati)	655
Titolo VI - Le procedure		666
Art. 114.	(Presentazione della domanda di provvedimento edilizio)	66
Art. 115.	(Progetto di opere edilizie)	66
Art. 116.	(Allegati al progetto di opere edilizie)	68
Art. 117.	(Verifica e autocertificazione)	69
Art. 118.	(Verifica preliminare)	69
Art. 119.	(Progetto preliminare)	69
Art. 120.	(Atto ricognitivo della densità edilizia)	70
Art. 121.	(Certificato di destinazione urbanistica)	70
Art. 122.	(Responsabile del procedimento)	70
Art. 123.	(Conferenza dei servizi)	71
Art. 124.	(Istruttoria: permesso di costruire)	71
Art. 125.	(Istruttoria attività edilizia relativa ad opere minori)	72
Art. 126.	(Interventi urgenti)	72
Titolo VII - Gli organi		74
Art. 127.	(Commissione Edilizia)	74
Art. 128.	(Commissione Edilizia e istruttoria amministrativa)	74
Art. 129.	(Composizione della Commissione Edilizia /	

Commissione per il paesaggio)	74
Art. 130. (Durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia/ Commissione per il Paesaggio)	75
Art. 131. (Parere obbligatorio della Commissione Edilizia/ Commissione per il paesaggio)	75
Art. 132. (Casi di esclusione parere Commissione Edilizia/ Commissione per il paesaggio)	76
Art. 133. (Commissione Edilizia per le funzioni ambientali)	76
Art. 134. (Commissione Edilizia in materia urbanistica)	77
Art. 135. (Commissione Edilizia: funzionamento)	77
Art. 136. (Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico – ambientale)	77
Art. 137. (Pubblicità della seduta)	788
Titolo VIII - Norme transitorie e finali	79
Art. 138. (Abrogazione del Regolamento edilizio del 1980)	79
Art. 139. (Entrata in vigore)	79
Glossario	80

Titolo I - Principi ed efficacia del regolamento edilizio

Art. 1. (Oggetto)

1. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento il Comune di Vaprio d'Adda disciplina le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.

2. In considerazione delle particolari caratteristiche del tessuto urbano cittadino, il presente Regolamento declina il contenuto delle diverse tipologie degli interventi edilizi, allo scopo di fornire la più ampia gamma di soluzioni nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 2. (Principi)

1. Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario.

2. Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del verde e dell'arredo urbano, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività. In caso di difformità tra i requisiti previsti dal presente Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale di Igiene, per i soli aspetti igienico sanitari, prevale la norma che garantisce le migliori condizioni. Ove aspetti igienico sanitari non sono disciplinati dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al R.L.I..

3. In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettose delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

Art. 3. (Competenze e responsabilità)

1. Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche, edilizie ed ambientali il Comune di Vaprio d'Adda ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.

2. Nello svolgimento dei suoi compiti e nell'articolazione della sua organizzazione il Comune di Vaprio d'Adda si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione.

3. Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione agli effetti di cui al primo comma, l'Amministrazione comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.

4. Il Comune di Vaprio d'Adda favorisce la concentrazione di procedimenti di tutela anche di interessi pubblici diversi da quelli edilizi e relativi allo stesso oggetto, ed in particolare quelli concernenti gli insediamenti produttivi, con le opportune soluzioni organizzative, in attuazione della corrispondente legislazione.

Art. 4. (Regolamento edilizio e piani attuativi Comunali)

1. In osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, le norme del Piano delle Regole dettano le necessarie discipline per la corretta esecuzione delle scelte di piano.

2. In caso di interventi diretti, in particolare mediante Permesso di Costruire semplice o di Denuncia di Inizio Attività, si applicano integralmente le norme del presente Regolamento Edilizio.

3. In caso di interventi complessi, mediante Permesso di Costruire convenzionato ovvero in esecuzione di piani attuativi comunali, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono sulle norme di cui ai Titoli II e III del presente Regolamento edilizio.

4. Restano fermi i limiti di distanza minima tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee. Detti limiti possono essere disapplicati unicamente ove si proceda mediante apposita convenzione contenente prescrizioni planivolumetriche ovvero - in conformità alle disposizioni nazionali e regionali vigenti ed in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di Piano mediante specifico istituto che possieda altresì valore di Permesso di Costruire.

5. Sono legittimati a presentare proposta di Piani Attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultanti al momento della presentazione del Piano; la proposta di Piano Attuativo può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

Art. 5. (Deroghe)

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure di cui al successivo Art. 93. fatte salve le deroghe previste dalla legislazione nazionale e regionale.

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con la sola esclusione degli interventi di ristrutturazione, possono essere realizzati anche in deroga alle vigenti disposizioni, secondo la disciplina di cui all'Art. 94.

Titolo II - Ambiente urbano e qualità dell'abitato

Art. 6. (Ambiente urbano)

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

2. In attuazione della disciplina di legge, il Comune potrà favorire la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con adeguate misure fiscali e tributarie. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.

3. La puntuale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene assicurata dagli operatori e verificata dall'Amministrazione Comunale anche nella prospettiva enunciata dai due precedenti commi al fine di conseguire la contestualità dell'attuazione delle opere urbanizzative con quelle private.

Art. 7. (Decoro urbano)

1. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc, deve essere valutato, oltre che sulla scorta delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità delle specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

- a) sviluppo delle specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
- b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
- c) sviluppo più o meno rapido;
- d) caratteristiche dall'apparato radicale;
- e) resistenza all'inquinamento;
- f) rilevanza estetica.

2. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi.

3. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazioni delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti;

4. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse,

5. Le nuove essenze devono sempre essere fissate mediante n. 3 pali tutori in legno, con diametro adeguato alla pianta, oppure attrezzature adatte a tutorare la pianta. Il colletto della pianta deve essere salvaguardato da collari in gomma a protezione dei danni causati da decespugliatori tosaerba, con diametro adeguato alla pianta.

6. Alla base della pianta e per una superficie rapportata al tipo d'essenza interessata, deve essere evitato l'impermeabilizzazione del terreno e sullo stesso deve

essere disposto un tondello metallico (ove vi sia transito di veicoli) di forma e dimensioni adeguate a proteggere le radici; tali tondelli dovranno avere finitura coerente con la pavimentazione circostante.

7. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura, anche per periodi temporanei.

8. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni volta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio delle radiazioni solari, ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Art. 8. (Allacciamento degli edifici ai servizi a rete)

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.

2. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e delle telecomunicazioni nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.

3. L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi.

4. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante.

5. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

6. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici sull'intero territorio Comunale sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

7. L'installazione di nuovi apparati, in caso di condomini l'impianto dovrà essere centralizzato ed i residenti dovranno avvalersi di un unico apparecchio ricettivo; nel caso di fabbricati non costituenti condominio l'antenna dovrà essere unica e collocata in copertura; in ogni caso le antenne dovranno essere collocate in copertura.

Art. 9. (Qualità degli interventi progettati)

1. La qualità dei singoli progetti edilizi oggetto di richiesta di permesso di costruire e il loro impatto sull'ambiente urbano, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui al precedente Art. 7. , ad opera della Commissione Edilizia, come previsto dall'Art. 127.

2. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono

risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a garantire l'armonizzazione dell'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.

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

4. Gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti, degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, devono determinare un rapporto di equilibrio con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti; le modifiche esterne degli edifici dovranno garantire l'omogeneità con gli elementi già esistenti. In caso di sopralzo o recupero dei sottotetti, dovrà essere garantito il rispetto dell'omogeneità dell'edificio, in termini di composizione architettonica e partitura dei prospetti.

5. Il progetto dovrà altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e sui materiali da impiegarsi.

6. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.

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

8. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico, devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità, utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano, che consentono la valorizzazione dello spazio pubblico oltre a facilitare operazioni di ispezionalità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

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

Art. 10. (Caratteristiche degli impianti luminosi)

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici, in fase di progettazione o d'appalto devono essere eseguiti secondo criteri antinquinamento luminoso a ridotto consumo energetico, secondo Legge regionale n. 17/2000 del 27 marzo 2000, delibera della G.R. n. 7/2611 del 11.12.2000, delibera della G.R. n. 7/6162 del 20.09.2001 e la Legge Regionale n. 38/04 del 2 dicembre 2004.

2. Sono considerati antinquinamento luminoso a ridotto consumo energetico solo gli impianti aventi un'intensità luminosa massima di 0 cd per 1000 LUMEN a 90° ed oltre; gli stessi devono essere equipaggiati di lampade con la più alta efficienza possibile in relazione allo stato della tecnologia; gli stessi inoltre devono essere realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminosità media mantenute previsto dalle norme di sicurezza, qualora esistenti e devono essere provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre entro le ore ventiquattro le emissioni di luce degli impianti in misura inferiore al trenta per cento (30%) rispetto al pieno regime di operatività. La riduzione va applicata quando le condizioni d'uso della superficie illuminata sono tali che la sicurezza non ne venga compromessa.

3. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento devono essere installati esclusivamente apparecchi per zona 1 "altamente protetto ad illuminazione limitata" per le quali le case costruttrici, importatrici e fonderie abbiano certificato tra le

caratteristiche tecniche la loro rispondenza alla Legge Regionale 17/2000. Tali apparecchi devono essere installati in modo da soddisfare criteri del comma 2.

4. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Tutte le insegne luminose di non specifico ed indispensabile uso notturno devono essere spente entro le ore ventitre ed entro le ore ventidue nel periodo di ora solare.

5. Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, svincoli stradali, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 LUMEN a 90° ed oltre.

6. Nell'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.

7. E' assolutamente vietato utilizzare per meri fini pubblicitari, fasci di luce rotanti o fissi di qualsiasi tipo.

8. Nell'illuminazione di edifici e monumenti devono essere privilegiati sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso. Nel caso in cui ciò non risulti possibile e per i soggetti di particolare e comprovato valore architettonico i fasci di luce devono rimanere almeno 1 metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e comunque, entro il perimetro degli stessi, provvedendo allo spegnimento parziale o totale, o alla diminuzione della potenza impiegata entro le ore ventiquattro.

9. E' concessa deroga per le sorgenti di luce internalizzate e quindi non inquinanti, per quelle con emissione ai 1500 LUMEN cadauno in impianti di modesta entità (fino a trecento metri con singolo punto luce), per quelle ad uso temporaneo.

10. Le disposizioni relative ai dispositivi per la sola riduzione dei consumi sono facoltative per le strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico.

11. Entro quattro anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento le sorgenti luminose non rispondenti agli indicati criteri per il contenimento del consumo energetico devono essere sostituite e modificate mediante l'uso di sole lampade al sodio ad alta o bassa pressione.

12. Per l'adeguamento degli impianti luminosi di cui al comma 1. i soggetti privati possono procedere in via immediata all'installazione di apposito schermo sulla armatura, ovvero alla sola sostituzione dei vetri di protezione della lampade, nonché delle stesse, purchè assicurino caratteristiche finali analoghe a quelle previste dal presente regolamento.

13. Tutte le sorgenti alternative inquinanti, già installate come globi, lanterne o similari, entro quattro anni devono essere schermate o comunque dotate di idonei dispositivi in grado di contenere e dirigere a terra il flusso luminoso comunque non oltre 15 candele per 1000 LUMEN a 90° ed oltre, nonché vetri di protezione trasparenti.

14. E' concessa deroga, secondo specifiche indicazioni che verranno concordate con gli organi competenti, per le sorgenti di luce internalizzate quindi, non inquinanti, per quelle emissioni non superiori a 1500 LUMEN cadauna (fino ad un massimo di tre centri con singolo punto luce), per quelle ad uso temporaneo o che vengano spente normalmente entro le ore 21 nel periodo ora solare e entro le ore 23 nel periodo di ora legale.

15. Per le sanzioni del presente articolo si applicano quelle previste dalla Legge Regionale n. 17/2000.

Art. 11. (Parametri urbanistici)

1. Le norme di carattere urbanistico che incidono sui parametri urbanistico-edilizi sono contenute negli strumenti della pianificazione comunale così come previsto dall'art. 28 comma 2 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12.

Art. 12. (Recinzioni)

1. Le murature, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti, in tutto o in parte alla pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso.

2. Le recinzioni e le siepi non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; col provvedimento abilitativo per la loro realizzazione possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale ed il rispetto del contorno ambientale e, per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

3. Fatto salvo quanto precisato al comma precedente e quanto previsto dal Piano delle Regole, nonché dalle norme dei singoli Piani Attuativi, o da prescrizioni relativi a singoli Permessi di Costruire, le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno essere di altezza massima di metri 2 ed essere di tipo aperto per almeno 50% della superficie complessiva, fronteggianti la pubblica via.

4. I cancelli pedonali a carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno delle proprietà. I nuovi cancelli carrabili dovranno essere progettati nel rispetto dell'art. 46 comma 4 del D.P.R. 495/92: Regolamento attuativo del Nuovo Codice della Strada, approvato con D.Lgs. 285/92;

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

6. Nelle zone agricole, le nuove recinzioni potranno essere costituite esclusivamente con una delle seguenti tipologie:

- a) siepi;
- b) pali in legno e filo metallico;
- c) paletti metallici (con fondazione completamente interrata) privi di muretto di contenimento fuori terra e rete metallica plastificata;
- d) staccionata in legno con pali di sostegno in legno.

Tutte le suddette tipologie di recinzione suindicate dovranno avere altezza massima non superiore a 1,50 m, risultare prive di muretti e/o manufatti in cemento emergenti dal piano campagna, e essere conformate in modo tale da consentire il transito degli animali selvatici (distanza dal terreno libera minima 10 cm).

7. Tutti gli elementi costituenti le recinzioni ed i cancelli, compresi i manufatti accessori, quali le pensiline a copertura degli accessi, non devono sporgere sul suolo pubblico, né avere scarichi di acqua piovana su spazio pubblico; per quanto concerne le pensiline a copertura degli accessi ai lotti, è consentita una sporgenza sino a 30 cm., solo nel caso in cui esista il marciapiede, comunque debbono essere posti ad una altezza massima di mt. 3,50 dal marciapiede rialzato e nel caso non esista marciapiede l'altezza minima è di mt. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Art. 13. (Variazioni di destinazione d'uso)

1. Al fine di favorire il miglioramento dell'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo, l'Amministrazione Comunale adotta misure atte a garantire la capacità di innovazione e la complementarità funzionale all'interno degli edifici.

2. È sempre consentita la variazione della destinazione d'uso attuata mediante la sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di un'attività o funzione esercitata con altra che, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, sia considerata compatibile con la zona funzionale.

3. La variazione comportante opere edilizie è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono tali opere ed alla verifica del

Piano dei Servizi in luogo del reperimento totale e parziale delle aree o dotazioni di attrezzature nelle aree o edifici interessati.

4. Per le variazioni di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione d'opere edilizie, per attività di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 comma 1, lettera d), del D.Lgs. 114/98 devono reperire aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui al Piano dei servizi.

Art. 14. (Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici)

1. In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

Art. 15. (Accessibilità, visitabilità, adattabilità: deroghe)

1. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:

- 1.1. i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
- 1.2. gli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;
- 1.3. gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
- 1.4. gli edifici soggetti a vincolo di cui al D.Lgs del 22.01.2004 n° 42, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.

2. Negli edifici residenziali unifamiliari ovvero plurifamiliari privi di parti comuni fruibili, è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

Art. 16. (Indicatori ed altri apparecchi)

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

- 1.1. le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- 1.2. i cartelli per segnalazioni stradali;
- 1.3. le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- 1.4. le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviaria;
- 1.5. i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- 1.6. i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
- 1.7. gli orologi elettrici;
- 1.8. i sostegni per i fili conduttori elettrici;

- 1.9. gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- 1.10. le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai comma precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.
6. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi della portineria dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.
7. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 17. (Numero civico degli edifici)

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

Art. 18. (Numerazione interna)

1. L'Amministrazione comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
2. L'amministrazione comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).
3. L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

Art. 19. (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.

2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.

3. Il responsabile del Servizio competente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune e ove necessario richiedere l'intervento del personale tecnico dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

4. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - al pari che negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili. Si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti, nonché dell'art. 3.2.10 del Regolamento Locale di Igiene.

Art. 20. (Marciapiedi e spazi di uso pubblico)

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini, realizzati in conformità con i disposti delle Leggi 13/89 e s.m.i.

2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

3. Le pavimentazioni stesse devono essere disposte in maniera tale da garantire un normale deflusso delle acque meteoriche verso le reti di scarico;

4. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari.

5. I proprietari dei parcheggi devono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

6. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti di cui al precedente punto 2 sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.

7. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.

8. L'installazione di insegne e cartelli pubblicitari su tali spazi oltre ad essere soggetti alle disposizioni dettate dal nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento, sono soggette ad apposito provvedimento di Concessione d'uso dello spazio Pubblico, avente valenza di Titolo Abilitativo per l'esecuzione delle opere. Esso verrà rilasciato in base alla specifica disciplina deliberata dall'A.C. nel vigente Regolamento delle insegne e dei mezzi di Pubblicità.

Art. 21. (Accesso alla rete viaria)

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.

2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:

4.1 nelle restanti strade l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

5. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

5.1 nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di mt. 4,50 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°.

Art. 22. (Nuovi passi carrabili)

1. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:

1.1. la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 4,50 m. e non sia superiore a 6,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;

1.2. la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista;

2. Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

Art. 23. (Accessi ai parcheggi)

1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

1.1 rampe di accesso antisdrucciolevoli di idonea pendenza, non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:

– 5,50 m. nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia

– 6,00 m. in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di 3,50 metri e massimo di 9,50 metri;

- 1.2. percorsi pedonali larghi almeno 0.60 m. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
 - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
 - in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
- 1.3. tratti in piano lunghi almeno 4.50 m. per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
- 1.4. rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali; dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
 - 6.00 m. per l'accesso ai boxes
 - 5.50 m. per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;
- 1.5. per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
2. Nella costruzione di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.
3. Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche nel caso di interventi edilizi modificativi che comportino variazioni di classificazione e di superficie, anche in diminuzione, superiori al 20% della superficie in pianta o comunque eccedenti i 180 mq..
4. E' ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione, al proprio interno, degli spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare diretto o proveniente dallo spazio privato avvenga in condizioni di sicurezza; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.
5. Nelle nuove costruzioni e in edifici sottoposti a ristrutturazione, sia pubblici che privati, residenziali e non, esclusi gli edifici unifamiliari, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi sarà assicurato tramite ascensori accessibili e/o da servorampa.

Art. 24. (Aree inedificate, edifici in disuso e cave)

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie e - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di

rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

3. Il responsabile del Servizio preposto può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,00 m e non superiore a 2,50 m e aspetto decoroso.

4. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

5. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore, previa sanzione amministrativa.

Titolo III - Gli edifici

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 25. (Campo di applicazione)

1. Le norme di cui al presente Titolo devono essere sempre osservate negli interventi di nuova costruzione nonché negli interventi di ristrutturazione che consistano nella totale demolizione e ricostruzione dei fabbricati ovvero nella sostituzione edilizia; nei rimanenti interventi di ristrutturazione le presenti norme sono vincolanti salve le speciali disposizioni di cui ai successivi Art. 29 e seguenti.

2. Fermo quanto disposto dal comma 1 per gli interventi di ristrutturazione, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ove esistano degli impedimenti tecnici documentabili i quali non consentono il completo soddisfacimento dei requisiti previsti dai successivi articoli, purchè le soluzioni proposte comportino miglioramenti igienico sanitari documentabili, sono ammesse deroghe inerenti tali aspetti, per il rilascio è necessario acquisire il parere della competente struttura tecnica dell'A.S.L.. Ove tale condizione non si verificasse, le presenti norme sono vincolanti solo limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi di recupero.

3. I requisiti relativi agli spazi di abitazione, agli spazi di servizio ed ai locali accessori di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione dei soli titolari, salvo diverse specifiche regolamentazioni.

4. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Art. 26. (Tutela ambientale)

1. Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico e da vibrazioni, in modo da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni e in modo da agevolare la raccolta di dati sullo stato di tali situazioni di inquinamento.

2. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e tutela delle acque.

3. Secondo la vigente normativa nazionale e regionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a - come non costituiscano a loro volta - fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.

4. All'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali nonché all'atto del rilascio dei provvedimenti che abilitano

all'utilizzazione degli stessi, l'Amministrazione Comunale verifica il rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico.

5. Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi altro tipo o fonte di inquinamento nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri.

CAPO 2 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DEGLI EDIFICI**Art. 27. (Distanze e altezze)**

1. Negli interventi di nuova costruzione la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore a 5 m. Al di sotto di tale distanza, le costruzioni sono ammesse, a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita, mediante atto legalmente trascritto da prodursi all'Amministrazione a cura del proprietario dominante.

2. Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera tale da fronteggiare, anche parzialmente, fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, in sede di verifica grafica una retta, inclinata di 45° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dal paramento esterno della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze. Per i casi in cui ciò non sia possibile dovrà essere verificato, per entrambi gli edifici prospicienti anche se esistenti, quanto disposto dall'art. 3.4.13 del R.L.I..

3. Le altezze dei nuovi fabbricati prospicienti spazi pubblici devono soddisfare la condizione di cui al comma 2 e comunque assicurare il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli stessi spazi pubblici circostanti.

4. I progetti edilizi devono in ogni caso essere redatti in conformità a quanto stabilito dall'Art. 4. del presente Regolamento.

Art. 28. (Edificazione sul confine)

1. In deroga alle previsioni del precedente Art. 27. 1 è ammessa l'edificazione in fregio al confine di spazi privati nei casi di:

- 1.1. nuove costruzioni, conformi alle previsioni degli strumenti di Pianificazione Comunali;
- 1.2. nuove costruzioni per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù;
- 1.3. nuove costruzioni anche in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- 1.4. nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale;
- 1.5. nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- 1.6. autorimesse private di un solo piano fuori terra;
- 1.7. recinzioni;
- 1.8. cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

Art. 29. (Locali seminterrati e sotterranei)

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione.

2. I locali seminterrati costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i seguenti requisiti:

- a) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- b) vespaio aerato di m. 0,50 di altezza ad intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di fonoisolamento di cui alle norme vigenti;
- c) aeroilluminazione naturale diretta come previsto nel capo 4 del presente titolo o condizionamento e illuminazione artificiale;
- d) scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali.

3. I locali sotterranei costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti di cui al comma 2. I locali sotterranei possono essere destinati agli usi di cui al medesimo comma 2, con esclusione delle attività di cucina. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto di deroga dell'Autorità sanitaria.

4. I locali seminterrati e sotterranei privi dei requisiti di cui al comma 2 non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti a locali accessori quali depositi, archivi, lavanderie nonché servizi igienici. Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei sono accessibili dal vano scala comune; se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso, solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e **riscaldamento**.

Art. 30. (Scale)

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone. La scala di accesso agli alloggi (maggiore di uno), se unica, deve essere chiusa su ogni lato e coperta.

2. Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari.

3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiori a mq 1 per ogni piano servito. Potrà essere consentita l'illuminazione dell'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq 0,40 per ogni piano servito e ove sia presente un adeguato spazio libero tra le rampe o tra rampa e parete.

4. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

Art. 31. (Locali sottotetto)

1. I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti privi dei requisiti di abitabilità, salvo quanto previsto dal successivo Art. 84. , possono essere adibiti - con esclusione dell'abitazione - a locali servizio alla residenza, quali ripostiglio - guardaroba, lavanderia nonché servizi igienici con superficie minima di mq. 2 e lato minimo di m. 1.20 anche a ventilazione forzata. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso, solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e **riscaldamento**.

Art. 32. (Volumi tecnici e balconi)

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

2. L'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo.

3. L'altezza dei parapetti e dei davanzali non può essere inferiore ad un metro e dieci, con l'obbligo di realizzare balaustre, unicamente con andamento verticale delle stecche, poste tra loro a non più di 10 cm..

Art. 33. (Servizi indispensabili degli edifici)

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

1.1. riscaldamento;

1.2. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;

1.3. raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Nelle nuove edificazioni e negli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria devono essere previsti spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani effettuata in modo separato;

1.4. trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

1.5 protezione dagli incendi.

1.6 eventuale aerazione forzata.

Art. 34. (Decoro degli edifici e manutenzione dei prospetti)

1. Gli edifici, sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, debbono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

2. In particolare, le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o che sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre, anche soltanto per ambiti territoriali di particolare rilievo, schede per fronti, facciate, allineamenti, ecc., mediante le quali definire le caratteristiche essenziali da rispettare al fine di garantire la soddisfazione delle esigenze di decoro.

3. E' vietata la tinteggiatura parziale dell'edificio, quando essa determini il deturpamento dell'aspetto dell'abitato, dell'ambiente urbano o del paesaggio.

4. Negli edifici appartenenti a più proprietari, le tinte delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

5. Le tubazioni telefoniche, elettriche, ed eventualmente quelle del gas non debbono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi che, nel rispetto delle norme di sicurezza previste per questi servizi a rete, siano tali da garantire una idonea soluzione architettonica.

6. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti e pertinenze in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per quando riguarda l'estetica, il decoro e l'igiene dell'abitato.

7. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

8. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici o privati, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, l'Autorità Comunale ha facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine, trascorso inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

Art. 35. (Campionature)

1. E' facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Commissioni Edilizie di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

2. In ogni caso è obbligatorio il deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel provvedimento di permesso di costruire, o nel progetto allegato alla denuncia di inizio di attività.

3. E' facoltà della Giunta Comunale approvare un Repertorio Comunale dei colori, dei materiali, del verde, delle finiture, da applicarsi sia sugli edifici e spazi pubblici che su quelli privati, al fine di garantire le migliori condizioni di armonico assetto dell'edificato.

4. Una volta approvato il Repertorio di cui al comma precedente, esso va applicato nelle fattispecie previste dal presente Capo.

CAPO 3 - CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**Art. 36. (Altezze minime dei locali)**

1. L'altezza media netta dei locali non deve essere minore di 2,70 m..
2. L'altezza media netta può essere ridotta a 2,40 m. nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie. L'altezza negli altri spazi di servizio quali antibagni, corridoi, disimpegno, ripostigli, cabine armadio può essere ridotta a 2,10 m..
3. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m per i locali abitabili e non deve essere inferiore a 1,80 m per i locali accessori, fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 in materia di altezza minima. 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 consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.
4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie nette che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per gli spazi di abitazione, se formalmente già autorizzati a tal uso, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai.

Art. 37. (Superficie degli alloggi)

1. La dimensione degli alloggi è espressa in mq. di superficie netta abitabile ed è compatibile con l'ipotesi della pianta libera.
2. L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 30 mq.. se per una persona e non inferiore a 40 mq. se per due persone

Art. 38. (Superficie minima utile degli ambienti)

1. La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

*	camere uso di una persona	mq 9,00
*	camere a due letti	mq 14,00
*	soggiorno	mq 14,00
*	cucina	mc 21,00
*	locale studio	mc 21,00
*	servizio igienico (con lato minimo di m 1,70 per alloggi con s.l.p. maggiore di mq. 70)	mq 4,00.

Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 2,00 e un lato minimo di m. 1,20.
2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.
3. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2.00 mq. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni con detta destinazione d'uso, sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile con tazza wc e lavabo sospesi.

Art. 39. (Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici)

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 180 (per le cucine e spazi cottura) e di cm. 200 (per servizi igienici) con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - b) soffitto di materiale traspirante;
 - c) per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.
2. L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno.

Art. 40. (Soppalchi)

1. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
2. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
3. Qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sia almeno di m. 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:
 - le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
 - la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.
5. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento locale d'Igiene solo per locali non destinati ad uso di abitazione.
6. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al capo 4 del presente titolo ad eccezione dell'altezza.
7. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

CAPO 4 – TUTELA AMBIENTALE E QUALITÀ DEGLI AMBIENTI CONFINANTI**Art. 41. (Condizionatori e Impianti Tecnologici)**

1. Gli impianti tecnologici non devono essere di norma ubicati in facciata, ad eccezione dei terminali degli impianti ammessi dalla normativa vigente per cavi e tubazioni.

2. Nello specifico gli impianti di condizionamento a servizio di unità immobiliari residenziali o ad esse assimilabili non sono ammessi in facciata, se non in corrispondenza delle parti cieche dei balconi o comunque adeguatamente mascherati.

3. Per quanto concerne le canne fumarie sono sconsigliate canne fumarie esterne in acciaio o altri materiali metallici negli edifici del centro storico, in cui le canne fumarie dovranno essere incassate; in ogni caso per l'installazione di nuove canne fumarie, anche a servizio di singole unità immobiliari, dovranno essere adottate soluzioni integrate con elementi formali ed architettonici dell'edificio.

4. Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, con qualsiasi destinazione, tutti gli impianti tecnologici devono essere indicati negli elaborati grafici ed esplicitamente autorizzati.

Art. 42. (Comfort acustico)

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

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

- a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- c) rumori da calpestio;
- d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- e) rumorosità provocata da attività contigue.

3. Per quanto riguarda i rumori esterni ed i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di limiti superiori del 5% rispetto ai valori d'isolamento prescritti nel D.P.C.M. 5.12.1997 (s.m.i.).

4. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, i limiti di rumore devono essere inferiori del 5% rispetto al D.P.C.M. 5.12.1997 (s.m.i.).

5. E' fatto salvo il rispetto degli indici previsti dalla normativa vigente ed il rispetto delle classi attribuite per ciascuna zona dal piano di zonizzazione acustica.

Art. 43. (Edilizia sostenibile-risparmio energetico)

1. Il Comune, al fine di ricercare, negli interventi edilizi in genere, il miglioramento delle condizioni di salubrità e comfort degli spazi abitativi nonché la riduzione dell'impatto sull'ambiente delle attività di costruzione e di antropizzazione degli spazi, incentiva la ricerca di soluzioni alternative all'edilizia tradizionale volte al risparmio energetico, con l'utilizzo di tecnologie non tradizionali, quali l'impiego di pannelli solari o altri dispositivi, sia per gli interventi di nuova costruzione, che quelli di ristrutturazione.

2. L'introduzione nella progettazione e la successiva realizzazione di dispositivi ed impianti che consentano modalità di risparmio energetico ed eco-sostenibile (che dovranno essere adeguatamente certificate) e dunque l'adozione di tecnologie che consentano il raggiungimento di requisiti supplementari rispetto a quanto richiesto dalle

normative vigenti in merito al contenimento dei consumi energetici, ecc. potranno comportare incentivazione di tali interventi o altre facilitazioni.

3. Le incentivazioni di cui al comma 2 verranno disciplinate tramite apposito Regolamento attuativo che definirà i requisiti oggettivi di cui un'opera edilizia deve disporre per accedere alle incentivazioni medesime e sarà approvato con apposita delibera del Consiglio Comunale.

4. In ogni caso, le costruzioni dovranno garantire e soddisfare le seguenti prescrizioni minime, fermo restando quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti o dai Piani Attuativi:

- gli edifici di nuova costruzione dovranno garantire la migliore esposizione possibile in relazione all'apporto di energia solare;
- gli ambienti ove si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno, per quanto possibile, essere disposti a sud, sud-est e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole;
- gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento ed illuminazione (box, ripostigli, lavanderie ed altri locali accessori, disimpegno, ecc.) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto tra il fronte freddo e gli spazi più utilizzati;
- le aperture più ampie saranno collocate da sud-est a sud-ovest, mentre ad est saranno disposte quelle minori e a nord saranno ridotte al minimo indispensabile;
- le facciate rivolte ad Ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- le interdistanze tra edifici contigui all'interno dello stesso lotto dovranno garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate;
- per gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa è fatto obbligo nelle nuove costruzioni e negli interventi a partire dalla manutenzione straordinaria degli infissi, utilizzare serramenti con vetrocamera e cavità contenete gas a bassa conduttività;
- l'installazione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua nelle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri ed il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico sanitario;
- sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di sistemi termoregolatori naturali per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, che rispettino le seguenti condizioni:
 - a) siano progettate in modo da integrarsi con l'organismo edilizio;
 - b) dimostrino, attraverso parametri verificabili, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per il riscaldamento invernale;
 - c) siano realizzati con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale;
 - d) i sistemi sopraccitati non dovranno alterare i R.A.I. previsti dal R.L.I., ne' potranno contribuire per i locali limitrofi al raggiungimento degli stessi;
 - e) i volumi ottenuti attraverso la realizzazione dei sistemi sopraccitati si configureranno quali locali tecnici, senza permanenza di persone; dovranno quindi avere dimensioni minime e funzionali

- esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico e presentare una sola apertura per assicurarne la manutenzione;
- f) il progetto deve essere espressamente approvato dalla commissione edilizia e sarà soggetto a permesso di costruire e dovrà garantire il rispetto di tutte le condizioni di cui sopra;
- allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, per tutte le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione residenziale o a partire dalla manutenzione straordinaria per gli interventi sul commerciale e direzionale, dovrà essere assicurata la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per il riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile sia ripartita in base al reale consumo di ogni singolo proprietario o locatario. Nei casi di cui sopra è fatto obbligo di installare opportuni sistemi di regolazione locale (termostati, valvole termostatiche, ecc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura entro i livelli prestabiliti dei singoli ambienti riscaldati evitando sprechi;
 - gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti; per gli interventi a partire dalla manutenzione straordinaria delle pareti perimetrali è obbligatorio il miglioramento delle condizioni preesistenti in materia di trasmittanza termica, così come per gli interventi di manutenzione straordinaria delle coperture;
 - per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni totali degli edifici, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 9 gennaio 1991 n. 10, il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (cd) deve essere inferiore al 30% del limite massimo fissato dal Decreto Interministeriale 30 luglio 1986;
 - è consentito l'aumento di volume prodotto dagli aumenti di spessore delle murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per lo spessore eccedente i 30 cm per quelli di nuova costruzione, secondo quanto previsto dalla normativa regionale, fatte salve le norme di codice civile e distanze prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti;
5. Negli edifici di nuova costruzione e in quelle nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è consigliato l'impiego di caldaie a condensazione;
6. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica;
7. E' suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare;
8. Per i nuovi edifici di uso, terziario, commerciale, industriale è suggerita l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari;
9. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire almeno il 50% dell'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio;
10. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli;
- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno dell'edificio;
 - in caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere

installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

11. Sia nelle nuove costruzioni che in quelle esistenti è suggerito, allo scopo di ridurre i consumi di acqua potabile, prevedere la realizzazione di sistemi per l'utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. La cisterna deve essere dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato ad un pozzo perdente per gli scarichi da smaltire per l'eventuale acqua in eccesso e di un'adeguata sistema di pompaggio per fornire l'acqua alle persone necessaria gli usi suddetti. L'impianto idrico formato non può essere alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

CAPO 5 - NORME IGIENICHE**A) Qualità dell'aria****Art. 44. (Riscontro d'aria)**

1. Per tutte le unità immobiliari di s.l.p. superiore a mq. 70 o dotate di più di una camera da letto, deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo.

Art. 45. (Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica)

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento.

2. È ammessa nei seguenti casi:

- 1) locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- 2) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
- 3) locali bagno di alloggi sino a mq. 70 di s.l.p. e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti; locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotati di wc aerato naturalmente.

3. Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita, previo parere dell' A.S.L..

Art. 46. (Aerazione di tipo indiretto)

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

- a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
- b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

Art. 47. (Apertura di serramenti)

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi, oltre a quanto prescritto dall'Art. 3.4.11. capitolo 4 del titolo III del Regolamento Locale di Igiene.

2. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.

3. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.

4. La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

5. La superficie finestrata che garantisce il ricambio d'aria può essere ridotta a 1/12 del piano di calpestio negli ambienti dotati di serramento apribile da pavimento all'intradosso finito del soffitto.

B) Requisiti illuminotecnici

Art. 48. (Illuminazione)

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.
2. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:
 - a) locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - b) i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
 - d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni.
 - f) servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

Art. 49. (Requisiti di illuminazione naturale e diretta)

1. L'illuminazione naturale diretta deve essere del tipo perimetrale e negli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo è consentito anche del tipo mista.

2. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/8 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

3. Per profondità maggiori valgono le disposizioni dell'Art. 3.4.15. del capitolo Titolo III del Regolamento Locale di igiene.

4. La superficie illuminante che deve essere computata in tabella sul progetto è 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 =proiezione della sporgenza sulla parete e L =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.

5. La porzione di parete finestrata che - in base allo sviluppo grafico dello schema seguente - si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.

6. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.

Schema esplicativo superficie illuminante utile

Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

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

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

b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione

**c = superficie anche se finestrata comunque non utile
ai fini dell'illuminazione (c = cm 60)
La superficie finestrata utile è uguale a : $b + 1/3 a$**

Art. 50. (Parti trasparenti)

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana" anche da persone sedute.

2. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti e ove vi siano impedimenti tecnici al raggiungimento del suddetto requisito e previo parere della competente struttura tecnica dell'A.S.L..

C) Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrotermici

Art. 51. (Ambienti di servizio)

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

Art. 52. (Ambienti con impianti di combustione)

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

2. Nelle camere da letto e nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

3. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

Art. 53. (Aerazione dei servizi igienici)

1. Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno.

2. Nei 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; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Art. 54. (Dotazione minima di canne)

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.

2. Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi

di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti. Analogamente nel caso di unità immobiliari che necessitino di canne di esalazione, le stesse dovranno essere realizzate secondo le norme vigenti.

Art. 55. (Aerazione tramite corti, patii, cavedi)

1. Solo negli interventi di adeguamento di vecchi edifici l'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti e del R.L.I. vigente.

Art. 56. (Corti o cortili)

1. In tutto il territorio comunale qualunque spazio privato su cui si aprano finestre utili agli effetti dell'illuminazione naturale dei locali, sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente Regolamento Edilizio.

2. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

3. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.

4. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.

5. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.

6. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.

7. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati, deve essere unitaria.

Art. 57. (Patii)

1. I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

2. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

3. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.

Art. 58. (Cavedi tecnici o passi d'uomo)

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

2. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

3. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

4. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

Art. 59. (Impermeabilità e secchezza)

1. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

2. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

3. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

4. La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/h m allorché la sovrappressione è di 100 Pa..

5. Al fine di impedire formazioni di muffe o condense all'interno dei locali, dovranno essere adottati tutti i provvedimenti atti ad evitare ponti termici.

D) Scarichi e rifiuti**Art. 60. (Tipi di scarico)**

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:

- a) acque meteoriche (bianche);
- b) acque luride civili (nere);
- c) acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.

2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento e comunque anche negli altri casi disciplinati dal R.L.I., si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque tecnologiche.

3. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.

4. Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L.R. del 27.05.1985 n. 62 e successive modificazioni e integrazioni, e del D.Lgs de 11.05.1999 n. 152 e successive modificazioni e integrazioni.

5. La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm. 100.

Art. 61. (Accessibilità all'ispezione ed al campionamento)

1. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.

2. Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

Art. 62. (Reti e pozzetti)

1. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.

2. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

3. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli della tabella III dell'Allegato 5 della D.Lgs. del 11.05.1999 n° 152 e s.m.i., qualora abbiano recapito nella fognatura comunale ed a quelli della tabella A della stessa Legge, qualora abbiano recapito in un corso d'acqua superficiale.

4. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.

5. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'ASL territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

Art. 63. (Obbligo di conferimento)

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi di cui all'articolo seguente.

2. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi non vengono computati nella s.l.p..

3. Le canne di caduta sono vietate.

Art. 64. (Locale deposito)

1. I fabbricati plurifamiliari devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.

2. Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni minime di almeno 0,75 mq per unità immobiliare servita. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.

Art. 65. (Caratteristiche del locale deposito)

1. Il locale deve avere:

- a) altezza minima di m. 2 e superficie adeguata, secondo i parametri indicati nell'articolo precedente, e comunque non inferiore a mq. 4;
- b) porta metallica a tenuta, di dimensioni minime di m. 1,00 per m. 1,80;
- c) pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- d) torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;

- e) allacciamento ad una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio;
- f) scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio;
- g) accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

Art. 66. Accesso alla copertura

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

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq 0,70$ m e altezza di $\geq 1,20$ m;
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri ed attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a $0,50$ m²;
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - Superficie $\geq 0,50$ m²;
 - Se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq 0,70$ m; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a $0,65$ m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - Se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ m;
- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

2. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali. In caso di aperture orizzontali o inclinate i sistemi di accesso devono essere adeguati alla difficoltà di passaggio.

3. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili sono altresì ammesse altre idonee tipologie di accesso alla copertura nel rispetto del successivo punto 3.

Art. 67. Installazioni di sicurezza per l'accesso a luoghi elevati

1. Gli edifici devono essere muniti di **idonei manufatti** (es. scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) **tali da consentire l'accesso** sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

2. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

3. La presente disposizione **non elimina** l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

Art. 68. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli, ecc.

1. Per gli edifici laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, tra battello, scale aeree, piattaforme elevabili, ecc.);

- il punto esterno all'edificio deve operare l'accesso in relazione alla posizione di copertura dei sistemi di ancoraggio.
2. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici del fascicolo dell'opera o documento equivalente (vedi punto 9).

Art. 69. Dispositivi di ancoraggio

1. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

2. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

3. I dispositivi di ancoraggio devono essere realizzati ed installati secondo la "Regola dell'arte". L'esecuzione secondo i requisiti previsti dalla norma **UNI EN 795** del 31.05.1998 "**Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove**" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti, soddisfa la "Regola d'arte".

4. Questi dispositivi richiedono che:

- a) siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- b) siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- c) nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- d) il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Le soluzioni adottate ai commi 4.a), 4.b), 4.c), 4.d) devono essere evidenziate negli elaborati grafici del fascicolo dell'opera o del documento equivalente (vedi punto 9).

Art. 70. A lavori ultimati

1. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del produttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto nel fascicolo dell'opera o del documento equivalente (vedi punto 9);
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

2. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

Art. 71. Edifici con estese superfici finestrate

1. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico del fascicolo dell'opera o documento equivalente (vedi punto 9), le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

Art. 72. Informazioni

1. In luogo prossimo all'accesso della copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale.

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

3. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi (vedi punto 4).

4. L'esecuzione dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di un'azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

Art. 73. Fascicolo dell'opera

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

2. La predisposizione del fascicolo dell'opera è regolamentata dal D.Lgs. 494/96 agli art. 4 – comma 1, lettera “b” e 5 – comma 1 bis – del D.Lgs. 494/96. La mancata predisposizione di tale fascicolo è sanzionata dall'art. 21 del medesimo Decreto Legislativo.

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

4. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori o dichiarazione fine lavori, se persona diversa dal progettista. Il proprietario o comunque il Responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.) deve essere in possesso di tale documentazione.

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

Titolo IV - Gli interventi ed i provvedimenti

CAPO I. GLI INTERVENTI

Art. 74. (Tipologia degli interventi edilizi)

1. La tipologia degli interventi edilizi è definita dalla legislazione nazionale e regionale.
2. Le declinazioni puntuali delle tipologie degli interventi sono contenute nei successivi articoli da 75 a 87.
3. L'applicazione di tali declinazioni costituisce oggetto di ricognizione periodica da parte dell'Amministrazione Comunale.
4. Gli atti conseguenti a tale attività ricognitoria verranno pubblicati a norma di statuto.
5. Gli interventi di recupero o di adeguamento del patrimonio edilizio esistente comprendono le categorie edilizie dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione e gli interventi di cui ai successivi Art. 84. e Art. 85. Detti interventi sono disciplinati dal presente titolo IV capi 1 e 2.
6. Qualora gli interventi edilizi presentino al proprio interno caratteristiche differenti, la loro tipologia viene classificata come principale la destinazione d'uso qualificante e complementare o accessoria o comunque compatibile con la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
7. E' possibile realizzare contemporaneamente all'interno del singolo edificio procedimenti edilizi tra loro diversi; in ogni caso più interventi edilizi soggetti al regime abilitativo o alla denuncia di inizio attività o a relazione asseverata non possono condurre ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

Art. 75. (Manutenzione ordinaria)

1. Sono "*interventi di manutenzione ordinaria*", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti (Art. 27 comma 1 lettera a) L.R. 11 marzo 2005) e come indicato nella D.G.R. n. 6/38573 del 25.09.1998 – fascicolo 2, allegato A.
2. 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 né aggiungere nuovi elementi.
3. Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché 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.
4. 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 purché 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 originali.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Nessuna.

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 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, purché 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, sempreché non comportino modifiche dei locali né 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.

Art. 76. (Manutenzione straordinaria)

1. Sono "*interventi di manutenzione straordinaria*", le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari (Art. 27 comma 1 lettera b) L.R. 11 marzo 2005) e come indicato nella D.G.R. n. 6/38573 del 25.09.1998 – fascicolo 2 , allegato A;

2. La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che comportano anche modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo di singole unità immobiliari.

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

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

5. 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 purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

6. 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, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

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

8. 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 letto).

- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione 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, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché 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, disoleamento, 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.

Art. 77. (Restauro e risanamento conservativo)

1. Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, (Art. 27 comma 1 lettera c) L.R. 12/2005) e come indicato nella D.G.R. n. 6/38573 del 25.09.1998 – fascicolo 2 , allegato A;

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

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

4. Si distinguono due tipi di intervento:

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

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

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 recuperarne l'uso, purché 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 sé 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, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli

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

Art. 78. (Ristrutturazione edilizia)

1. Sono 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,

l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica (Art. 27 comma 1 lettera d) L.R. 12/2005) e come indicato nella D.G.R. n. 6/38573 del 25.09.1998 – fascicolo 2 , allegato A;

2. 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 purché 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, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

3. 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 purché 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 purché 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-SANITARI.

- 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).

H. INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Art. 79. (Nuova costruzione)

1. Sono interventi di “nuova costruzione”, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti (Art. 27 comma 1 lettera e) L.R. 12/2005) e come indicato nella D.G.R. n. 6/38573 del 25.09.1998 – fascicolo 2 , allegato A.

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:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 80. (Varianti non essenziali)

1. Sono varianti non essenziali al progetto approvato le modifiche ricadenti nelle seguenti opere:

- varianti a Permessi di Costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire;
- le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che, anche comportanti parziale mutamento delle destinazioni d'uso nei limiti di cui al

precedente Art. 13. , siano tali da non alterare le linee ordinarie dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti.

2. Non costituiscono variazioni di sagoma e rientrano tra le varianti non essenziali, le varianti ubicative consistenti nella parziale rilocalizzazione dell'opera.

Art. 81. (Permessi di Costruire per varianti essenziali)

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:
 - a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005;
 - b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:
 - 1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:
 - 1.1) al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;
 - 1.2) al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;
 - 1.3) all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre tremila metri cubi;
 - 2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:
 - 2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;
 - 2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;
 - 2.3) all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;
 - c) modifiche:
 - 1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
 - 2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 27 della Legge regionale n. 12 del 11.03.2005, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;
 - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.
2. Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio della Permesso di Costruire, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le norme relative alla Permesso di Costruire. Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente – nel corso della validità del Permesso di Costruire - interventi sul 10% massimo della slp originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.

Art. 82. (Varianti per le opere su immobili vincolati)

1. Per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, si applicano gli articoli precedenti, fatta salva la necessità che tali opere siano provviste dei provvedimenti previsti dal D.Lgs 42/2004 ed alla disciplina delle aree regionali protette.

Art. 83. (Demolizioni)

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

2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

3. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

Art. 84. (Recupero dei sottotetti)

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è previsto per gli immobili a sola destinazione residenziale e per gli immobili con destinazione mista, purché la funzione residenziale sia già presente al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di inizio Attività, ed a solo scopo residenziale.

2. Sono ammesse opere necessarie per ottenere la traslazione della quota di imposta dell'ultimo solaio orizzontale al fine del raggiungimento dell'altezza media ponderale prevista per legge per l'ammissibilità dell'intervento di recupero, purché sia rispettata l'altezza minima richiesta dalle norme vigenti nei locali sottostanti.

3. Quando, ai fini del calcolo della volumetria da recuperare, sia utilizzata un'altezza minima superiore a m. 1,50, è necessario realizzare tavolati o arredi fissi a delimitazione fisica tra il volume abitabile e quello escluso dal calcolo della s.l.p.. Tale delimitazione non è necessaria qualora venga utilizzata l'altezza minima di m. 1,50 per il calcolo dell'altezza media ponderale secondo la legislazione vigente.

4. Agli effetti della volumetria utile, per la determinazione dell'altezza media ponderale, per ogni singola unità immobiliare, il calcolo del volume corrispondente ad abbaini a cappuccine, esistenti o da realizzare, è ammesso esclusivamente in misura e quantità necessarie per assicurare i requisiti minimi di aereoilluminazione di cui agli artt. 38-52.

5. Il calcolo del K termico di dispersione delle strutture deve essere equiparato al calcolo di tutta la scatola termica.

6. Gli interventi non devono costituire alterazione della morfologia urbana. Sono esclusi dal recupero i volumi interpiani e i vani tecnici. In armonia con il contesto dell'edificato e nel rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificio oggetto dell'intervento, devono essere individuati gli elementi compositivi più idonei.

7. Gli edifici interessati devono risultare dotati di tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito può essere dichiarato tramite autocertificazione. Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sulla base del volume reale.

8. La richiesta di Permesso di Costruire per opere di ristrutturazione volte al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non può essere presentata a sanatoria di opere abusive già realizzate, per le quali si applicano le disposizioni vigenti in materia.

9. Qualora l'intervento sia finalizzato alla creazione di nuove e autonome unità immobiliari, le norme di cui agli artt. 14 -15 si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Art. 85. (Parcheggi pertinenziali)

1. Nel sottosuolo del lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati, al servizio di edifici, parcheggi pertinenziali; fermo il disposto degli articoli 21, 22 e 23.

2. Nel sottosuolo degli immobili o di aree pertinenziali esterne, ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici ed alle convenzioni attuative, ma non al Piano Urbano del Traffico, se vigente.

3. Possono essere realizzati, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente Regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.

4. Nei casi di deroga, di interventi in soprassuolo e di interventi all'interno di volumi preesistenti, all'atto della presentazione della comunicazione di inizio lavori occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atti di vincolo registrati e trascritti. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario coincidano, in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.

5. Gli interventi descritti nel presente articolo sono realizzati mediante gli specifici provvedimenti di cui al capo 2 del presente Titolo IV.

Art. 86. (Parcheggi non pertinenziali)

1. Nel rispetto delle vigenti norme degli strumenti urbanistici e delle norme di cui agli articoli 27 e 28 del presente Regolamento, possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti al Permesso di Costruire onerosa, che non concorrono a formare volume né superficie lorda di pavimento, così individuati:

1.1. nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti.

Art. 87. (Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti)

1. Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito. Le relative tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.

2. Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo. I relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree ed arbustive.

4. Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla

fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali. Le relative tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.

3.1 Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
- b) i manufatti devono rispettare le disposizioni di cui ai precedenti articoli 27 e 28;
- c) i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della denuncia di inizio attività o dal rilascio dell'autorizzazione edilizia.

3.2 In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza la prescritta autorizzazione edilizia, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.

3.3 Le disposizioni di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2. si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate o messe a disposizione dall'Autorità comunale.

3.4 I manufatti, i chioschi e le edicole permanenti, destinate al commercio, devono possedere le caratteristiche ed i profili progettuali prescritti al punto 3; qualora gli stessi vengano installati su aree e spazi privi di potenzialità edificatoria non costituiscono oggetto di provvedimento edilizio ma sono installati secondo le modalità previste dai provvedimenti che autorizzano l'uso del suolo e la realizzazione del manufatto in relazione alle attività da esercitarsi.

CAPO 2. I PROVVEDIMENTI**Art. 88. (Permesso di Costruire)**

1. Sono soggette a Permesso di Costruire gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione.

2. Tali opere partecipano agli oneri ad esse stesse relativi.

3. Il Permesso di Costruire viene rilasciato dal Responsabile del Settore competente qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, su proposta del Responsabile del procedimento, sentito il parere della Commissione Edilizia.

4. Nell'atto di Permesso di Costruire vengono riportati tutti gli elementi essenziali del provvedimento, ivi comprese la qualificazione dell'intervento e la motivazione. Vengono altresì indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, che decorrono a far tempo dalla notifica della comunicazione del rilascio del permesso di costruire.

Art. 89. (Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire)

1. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al versamento del contributo del permesso di costruire, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti.

2. Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie.

3. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo del contributo concessorio devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori.

4. Il contributo del permesso di costruire di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero ridotto, nei casi espressamente previsti dalla Legge.

Art. 90. (Autorizzazione per interventi in zone di tutela paesistico ambientale)

1. Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici in ambito di tutela paesistico-ambientale, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, debbono presentare contestuale richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale. Identica richiesta deve essere presentata quando venga inoltrato alla Commissione Edilizia il progetto preliminare di cui al successivo Art. 119.

2. La Commissione Edilizia, nella composizione prevista dall'Art. 132. , esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale e formula il proprio parere sotto il duplice profilo di competenza. Il provvedimento edilizio non può essere rilasciato prima o comunque disgiuntamente dall'emanazione dell'autorizzazione paesistica da parte del Responsabile preposto.

3. Ove la richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale venga inoltrata al fine di ottenerne il rilascio preliminarmente alla presentazione della denuncia di inizio attività, il Responsabile preposto, sentita la Commissione Edilizia nella composizione di cui al comma 2, adotta il provvedimento di competenza entro trenta giorni dalla richiesta.

Art. 91. (Denuncia di inizio attività)

1. Salva in ogni caso la facoltà di procedere mediante Permesso di costruire, in immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. del 22.01.2004 n° 42, gli interessati possono avviare, mediante ricorso alla denuncia di inizio attività corredata da relativa autorizzazione dell'organo preposto alla tutela, interventi edilizi non eccedenti la manutenzione straordinaria dopo trenta giorni dalla presentazione di detta denuncia.

2. In immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. del 22.01.2004 n° 42, gli interessati possono avviare mediante ricorso alla denuncia di inizio attività, dopo trenta giorni dalla presentazione della stessa, i seguenti interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici:

- a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere interne.

Gli interventi edilizi finalizzati all'attività agro-silvo-pastorale non devono comportare alterazione permanente dello stato dei luoghi.

3. Ferma restando la necessità di produrre, congiuntamente alla denuncia di inizio attività, le autorizzazioni previste dalle leggi n. 431/85, n. 183/89 e n. 394/91, gli interessati possono avviare, dopo trenta giorni dalla presentazione di detta denuncia, l'esecuzione di interventi per:

- a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) nuova edificazione;
- c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- f) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non modifichino la destinazione d'uso;
- g) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- h) varianti non essenziali minori di cui all'Art. 80.;
- i) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, secondo quanto previsto dall' Art. 85. , primo comma.

4. La facoltà di cui al comma 3 è estesa alle seguenti opere:

- a) parcheggi pertinenziali in soprassuolo a norma del precedente Art. 85. comma 3;
- b) interventi di arredo urbano;
- c) sistemazione di aree scoperte e realizzazione di spazi aperti verdi con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto;
- d) manufatti provvisori;
- e) installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

5. La facoltà di cui ai precedenti commi del presente articolo ricorre qualora gli immobili interessati non siano assoggettati dagli strumenti urbanistici a specifiche discipline di tutela e non sia espressamente esclusa dal presente Regolamento. Ove gli immobili interessati siano assoggettati unicamente alle disposizioni di cui al D.Lgs. del 22.01.2004 n° 42, la preventiva autorizzazione viene rilasciata dal Responsabile preposto, sentita la Commissione Edilizia nella composizione prevista dall'Art.129.

6. Nel caso in cui siano dovuti Oneri di Urbanizzazione e Contributo Costo di Costruzione, il versamento degli stessi dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione al protocollo generale; in un'unica soluzione o con

rateizzazione, secondo le modalità deliberate dall'organo competente. Decorso infruttuosamente tale termine si applicheranno le sanzioni e gli interessi previsti dalla vigente normativa;

7. Il deposito di:

- a) denuncia dei Cementi Armati in duplice copia, in conformità all'Art. 65 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., comprensiva di relazione Geotecnica come previsto dal D.M. del 21.01.1981 e s.m.i.;
- b) la relazione sul contenimento energetico (Legge del 09.01.1991 n° 10) e il progetto degli impianti (Legge del 05.03.1990 n° 46) in duplice copia, in conformità all'Art. 125 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., e/o dichiarazioni del progettista attestanti che le opere in progetto non sono soggette all'obbligo della progettazione degli impianti, di cui all'Art. 6 comma 2 della L. 46/1990, in relazione all'Art. 4 comma 1 del D.P.R. 447/1991;
- c) certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai VV.FF., o dichiarazione del progettista attestante che le opere in progetto non sono soggette all'obbligo di ottenimento preventivo del C.P.I., poichè non ricomprese nell'elenco di cui al Decreto Interministeriale n° 1973 del 27 settembre 1965 in quanto escluso dall'elenco allegato al Decreto Ministero dell'Interno del 16 febbraio 1982;
- d) una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 05.12.1997, come previsto dal comma I dell'Art. 7 della Legge Regionale del 10.08.2001 n° 13, **qualora i progetti siano relativi ad interventi su patrimonio edilizio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche;**
- e) una valutazione e dichiarazione, a firma di Tecnico competente in Acustica Ambientale, che attesti il rispetto dei requisiti acustici delle opere in progetto, stabiliti dal D.P.C.M del 05.12.1997: *determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*, come previsto dal comma II dell'Art. 7 della Legge Regionale del 10.08.2001 n° 13, **qualora i progetti siano relativi alle nuove costruzioni;**
- f) una relazione, a firma di Tecnico competente in Acustica Ambientale, sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, come previsto dal comma III dell'Art. 7 della Legge Regionale del 10.08.2001 n° 13, **qualora i progetti siano relativi a nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti;**

dovranno essere depositati contestualmente alla presentazione della denuncia o comunque entro trenta giorni dall'avvenuto deposito della D.I.A., previa sospensione dei lavori.

Art. 92. (Attività edilizia libera)

1. Ferma la necessità di produrre le eventuali autorizzazioni rilasciate dagli organi preposti alle funzioni di tutela, possono essere immediatamente realizzate tramite comunicazione i seguenti interventi che non necessitano di preventivo titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
2. La presentazione della comunicazione avviene secondo le modalità di cui all'Art. 6 del D.P.R. del 06.06.2001 n° 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 93. (Permesso di costruire in deroga)

1. Possono essere rilasciate Permessi di Costruire in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche.
2. Nei casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale da inoltrarsi alla competente Sovrintendenza ai Monumenti - se del caso - per il rilascio dei relativi nulla osta, il Responsabile del Servizio competente adotta specifico provvedimento di Permesso in deroga.
3. Possono essere assentiti ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative nei casi entro i limiti dell'Art. 19 L.R. 6/89.

Art. 94. (Interventi edilizi in deroga)

1. Possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento, del Regolamento locale d'Igiene ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di realizzazione di volumi tecnici.
2. Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, le opere interne alle costruzioni e le opere interne alle singole unità immobiliari, ove esistono degli impedimenti tecnici documentabili i quali non consentono il completo soddisfacimento dei requisiti previsti, purchè le soluzioni proposte comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante denuncia di inizio attività anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero rispondenti ai requisiti igienico-prestazionali definiti dal Capitolo 4 del Titolo III del vigente Regolamento Locale d'Igiene, purchè corredata dal parere della competente struttura tecnica dell'A.S.L..
3. Nei casi di cui al precedente comma 2, a corredo della denuncia di inizio attività dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti. Non sono in ogni caso consentite riduzioni degli indici di superficie, di aeroilluminazione naturale a valori inferiori ai minimi previsti, se non già esistenti.

Art. 95. (Deliberazioni su opere pubbliche)

1. Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale e/o determinazione del Responsabile del Servizio competente con le quali vengano approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti del Permesso di Costruire.
2. I progetti di opere pubbliche, sin dalla fase preliminare della localizzazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in

materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale. Parimenti, tali progetti dovranno essere corredati dal prescritto parere delle Autorità Sanitarie.

3. La deroga nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle regole dei Piani attuativi

4. Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo i relativi Permessi di Costruire.

Art. 96. (Permesso di Costruire in sanatoria)

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di Permesso di costruire o in totale difformità dallo stesso, ovvero con variazioni essenziali, ovvero in assenza di denuncia inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 22, comma 3 del D.P.R. 380/01, o in difformità da essa, possono costituire oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

2. Il Permesso di Costruire in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

3. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria senza che il Responsabile del Settore competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi rifiutata ed il competente Servizio avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.

4. Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

5. Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità dalla stessa nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale e sia stata accertata da parte dell'autorità preposta l'effettiva sussistenza del danno ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione ovvero alla rimessa in pristino.

Art. 97. (Opere edili in sanatoria)

1. Ove siano state eseguite opere senza il prescritto titolo abilitativo ovvero mediante ricorso alla denuncia di inizio attività nei casi in cui ciò non fosse consentito dalla vigente disciplina, potrà essere rilasciato titolo abilitativo in sanatoria alle stesse condizioni di cui all'Art. 96. comma 2 applicando le sanzioni previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/01.

2. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di titolo abilitativo in sanatoria senza che il Responsabile del Settore competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e il competente Servizio avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

3. Si applicano le disposizioni di cui all'Art. 37 del D.P.R. 380/01.

Titolo V - L'esecuzione degli interventi e la vigilanza

Art. 98. (Vigilanza e responsabilità)

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza attraverso la puntuale verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle stesse nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.

2. I soggetti in possesso di titolo abilitante devono rispettare tutte le norme di cui al presente Titolo V, in quanto applicabili agli interventi edilizi da realizzare, e devono comunque segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Art. 99. (Inizio dei lavori)

1. I lavori edili hanno inizio:

- a) per la casistica di cui all'art. 6 D.P.R. 380/2001 – attività edilizia libera – dopo 5 giorni dall'avvenuto deposito al protocollo comunale;
- b) allo scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
- c) entro il termine indicato nel provvedimento edilizio.

2. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

3. Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.

4. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

Art. 100. (Visite tecniche e ultimazione dei lavori)

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve richiedere ai competenti Uffici comunali una prima visita tecnica, entro 60 giorni dall'ultimazione delle strutture, ed una a intervento ultimato, per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso (agibilità).

2. Gli Uffici tecnici comunali accertano l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato, inoltrando dettagliato rapporto al responsabile del procedimento per l'adozione delle determinazioni di competenza.

3. Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

Art. 101. (Richiesta e consegna dei punti fissi)

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al responsabile preposto la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di Permesso di Costruire, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

3. Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale; trascorsi dieci giorni dalla segnalazione dell'avvenuta picchettatura possono iniziare i lavori. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto tutte le spese sono a carico del richiedente.

4. Se risultassero in luogo difformità tra le misure dichiarate i progetto e quelle effettivamente rilevate, il titolo abilitativo sarà subito annullato nelle forme di legge.

5. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 102. (Recinzioni provvisorie)

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.

4. Il titolare del titolo abilitativo, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del titolo abilitativo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

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

7. I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.

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

Art. 103. (Strutture provvisionali)

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

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

3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Responsabile preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

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

Art. 104. (Bonifica dei terreni e materiale di risulta)

1. Al fine di assicurare nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente, vengono individuate - quali siti da sottoporre a verifica per la tutela ambientale del territorio - le seguenti aree:

- attività industriali dismesse;
- attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;
- discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;
- aree oggetto di piani urbanistici attuativi anche in variante allo Strumento Urbanistico vigente, in relazione alle quali la competente Unità operativa dell'ARPA ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo.

2. Fermi i divieti già stabiliti al riguardo dalle specifiche disposizioni del vigente Regolamento locale d'Igiene, i progetti edilizi di qualunque natura che implicino la realizzazione di scavi ovvero mutamento di destinazione d'uso nelle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto dei limiti di cui al comma medesimo. In caso contrario, deve essere presentato il progetto di bonifica previsto dal 2° comma dell'art. 17 D.lgs. 5/2/1997 n. 22 ovvero da

ulteriori disposizioni, del cui esito deve essere data comunicazione al Servizio competente dell'istruttoria edilizia.

3. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento o il riutilizzo in loco di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare al Responsabile del Servizio e/o dell'istruttoria nonché alla competente Unità operativa dell'ARPA i dati relativi alla quantità e alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Art. 105. (Sicurezza e disciplina generale del cantiere)

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antiinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.

2. Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore e il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- realizzazione di scavi, nel rispetto di quanto previsto dal successivo Art. 106. e sulla base di idonee prove penetrometriche;
- posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
- installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
- utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

3. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni di m 0,75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. Il cartello e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

4. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi.

5. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.

6. Il Responsabile del Settore competente tanto dell'amministrazione comunale quanto dell'ASL, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori, e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

Art. 106. (Operazioni di scavo)

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

2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.

3. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Art. 107. (Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici)

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il quinto giorno dal ritrovamento, al Responsabile dell'unità organizzativa che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

3. Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo in aree a rischio archeologico, gli stessi devono essere corredati dal nulla - osta della Soprintendenza Archeologica di cui al successivo Art. 115. 1.B.I. Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno delle aree a rischio, i relativi progetti devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica, che dovrà esprimere il proprio assenso entro il quindicesimo giorno dal ricevimento del progetto formulando, se del caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

Art. 108. (Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico)

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

Art. 109. (Funzioni di vigilanza)

1. Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Gli elementi, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti dal Responsabile del procedimento ovvero già autocertificati dal progettista e, più in generale, i

presupposti sui quali è stato rilasciato il provvedimento edilizio non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.

2. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Gli Uffici Tecnici Comunali hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

3. Ove il controllo tecnico accertasse l'illecita realizzazione di opere edilizie su suolo pubblico ovvero su terreni sottoposti a vincoli di inedificabilità, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato all'ufficio competente per l'avvio del procedimento sanzionatorio.

4. Il responsabile di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità dalla medesima, con variazioni essenziali, su suolo pubblico ovvero su terreni inedificabili viene tempestivamente avvisato dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei suoi confronti. La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, si concluderà con la determinazione del tipo di sanzione da applicare entro sessanta giorni dalla data di accertamento dell'abuso. Nei trenta giorni successivi a tale scadenza dovrà essere irrogato il provvedimento sanzionatorio a firma del Responsabile del Servizio e tale provvedimento dovrà altresì essere notificato al soggetto interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

5. Il responsabile degli abusi consistenti nelle difformità riconducibili alle opere descritte al precedente Art. 81, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero – nei termini e in base ai presupposti di legge - inoltra domanda di Permesso di Costruire in sanatoria. Viene in ogni caso avviato il procedimento sanzionatorio. Ove l'abuso venisse accertato in corso di esecuzione, i lavori vengono immediatamente sospesi; le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi.

6. Il responsabile degli abusi di cui al precedente Art. 80 può chiedere il titolo abilitativo in sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, si applicano la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge rapportate al valore venale, determinato dall'ufficio tecnico erariale, della parte di opere realizzate in difformità.

Art. 110. (Sanzioni edilizie)

1. Le sanzioni urbanisto-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del D.P.R. 380/2001:

- a) Art. 27 - Vigilanza sulla attività urbanistica- edilizia;
- b) Art. 31 – Interventi eseguiti in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali;
- c) Art. 33 – Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità;
- d) Art. 38 – Interventi eseguiti in base a Permesso di Costruire annullato;
- e) Art. 34 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire;
- f) Art. 35 – Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici;
- g) Art. 30 – Lottizzazione abusiva;

- h) Art. 37 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di inizio Attività e accertamento di conformità;
- i) Art. 38 – Interventi eseguiti in base a permesso annullato;
- l) Art. 132 – Sanzioni.

2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono erogate dal Responsabile del Settore competente.

3. Per l'applicazione della sanzioni di cui agli Art. 31 e 34 del D.P.R. 380/2001, le fattispecie di variazioni essenziali sono indicate dal regolamento e secondo dall'art. 54 della Legge Regionale 12/2005.

4. Fermo restando l'applicazione delle sanzioni amministrative, anche per le opere realizzate in assenza di Denuncia di inizio Attività ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del D.P.R. 380/2001, deve essere presentata pratica edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, volta ad accertare la conformità alle normative vigenti, o ad acquisire agli atti planimetria aggiornata.

5. Per gli interventi edilizi di cui all'art. 22 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e di cui alla Legge Regionale 12/2005, non soggetto a Denuncia di inizio Attività ai sensi della Legge statale, si applicano le procedure previste per le opere soggette a Permesso di Costruire.

6. Il Responsabile del Procedimento provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della Legge 241/1990, a comunicare all'interessato e ad eventuali cointeressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento sanzionatorio; (la constatazione per iscritto sul posto – esempio in cantiere – corrisponde a comunicazione di avvio del procedimento):

- a) in tali comunicazioni devono essere indicate:
 - a.1) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - a.2) il servizio ed il soggetto Responsabile del Procedimento;
 - a.3) la persona legittimata ad assumere l'atto finale e alla quale vanno inoltrati puntualizzazioni.

7. In assenza del prescritto cartello, previsto dall'art. 105 comma 3° del presente Regolamento, si applica la sanzione pecuniaria da un minimo di € 200,00 sino ad un massimo di € 600,00.

8. Per l'applicazione della sanzione di cui all'art. 24 del presente Regolamento, di aver lasciato nello stato di abbandono, si applicherà una sanzione pecuniaria da un minimo di € 2.000,00.= sino ad un massimo di € 6.000,00.=.

Art. 111. (Tolleranze di cantiere)

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- per le misure inferiori o uguali a mt. 5 : 1,00%
- per le misure oltre mt. 5 e fino a mt. 15 : 0,50%
- per le misure superiori a mt. 15 : 0,20%.

2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. inferiori al 5%, ferma restando la s.l.p. complessiva.

Art. 112. (Agibilità)

1. Ad esito della verifica della corretta esecuzione degli interventi e della salubrità dell'opera realizzata, il certificato di agibilità è rilasciato dal Responsabile del

Settore, secondo la legislazione vigente e sulla base della documentazione occorrente, preventivamente indicata con determinazione del Responsabile stesso.

2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alle lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28 comma 4 Legge n. 1150/1942;

3. Sono vietati l'occupazione e l'utilizzo di un immobile prima di aver ottenuto il certificato di agibilità prevista dal Regolamento locale di Igiene e dal D.P.R. 380/2001; la mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001;

4. La domanda di certificazione di agibilità, che deve essere presentata entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori deve indicare:

- a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare a presentare la domanda il base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella stesa domanda;
- b) numero di codice fiscale del richiedente;
- c) estremi del titolo abilitativi in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede il certificato di abitabilità;
- d) estremi denuncia ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data e numero protocollo);
- e) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.

5. A corredo della richiesta di certificato di agibilità, in relazione alla tipologia dell'opera, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) ricevuta comprovante il versamento dei diritti di segreteria, determinato con apposito atto deliberativo;
- b) documentazione prevista dal D.P.R. 162/1999 per quanto concerne ascensori e montacarichi oppure, se già depositata al protocollo comunale, indicazione degli estremi relativi alla presentazione della documentazione prevista dal D.P.R. 162/1999 per l'attivazione degli impianti di ascensore e numero di matricola assegnato;
- c) copia della denuncia di ultimazione dei lavori;
- d) certificato di collaudo statico delle opere realizzate (ove esistono opere in cemento armato e o a struttura metallica soggette ad apposita denuncia), oppure se già depositata al protocollo comunale, indicare gli estremi del collaudo;
- e) richiesta di accastamento dell'edificio, sottoscritto dal richiedente, depositato al catasto o copia della denuncia di variazione;
- f) dichiarazione del Direttore dei lavori sottoscritta dai richiedenti, di conformità dell'opera al progetto approvato, nonché dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti; in tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto di tutte le norma in vigore in materia di sicurezza, prevenzione incendi, contenimento consumo energetico, tutela dell'inquinamento e delle specifiche normative per tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalla leggi e norme vigenti, rilasciato dagli organi competenti;
- g) autocertificazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/2001 circa la conformità delle opere alle normative igienico-sanitarie per i casi previsti oppure versamento diritti ASL per l'acquisizione del parere igienico-sanitario;

- h) certificato di collaudo e/o richiesta di sopralluogo per il collaudo da parte dei Vigili del Fuoco per impianti termici con potenzialità superiore a 30.000Kcal/h;
- i) certificazione di prevenzione incendi, se necessaria, in assenza dovrà essere presentata copia della richiesta di sopralluogo per il rilascio del certificato di prevenzione oltre alla copia della dichiarazione di inizio attività presentata al Comando VV.FF.;
- j) dichiarazione di conformità dell'impresa installatrice per le opere di isolamento termico (art. 127 D.P.R. 380/2001 e ex art. 29 L. 10/1991), o di collaudo nei casi previsti dalla normativa;
- k) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici (art. 126 e seguenti D.P.R. 380/2001 e ex art. 9 Legge 46/1990) o di collaudo nei casi previsti dalle normative vigenti;
- l) dichiarazione di conformità opere abbattimento delle barriere architettoniche (art. 25 c. 3° D.P.R. 380/2001), sotto forma di perizia giurata per i casi previsti dall'art. 82 D.P.R. 380/2001;
- m) atto di pertinenza degli spazi per parcheggi in originale registrato e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari;
- n) altri atti da cui ricorra l'obbligo di presentazione prima del rilascio del certificato di agibilità come specificato dall'avviso di rilascio del Permesso di Costruire o nella D.I.A.

6. Il rilascio della licenza d'uso o soggetto alle procedure di cui al D.P.R. 380/2001 art. 24 e 25.

7. Per le opere non incluse nella casistica di cui all'Art. 24 del D.P.R. 380/2001 ed a condizione che si tratti di opere di modesta entità che non comportino il rilascio dell'immobile da parte degli occupanti, la pratica è ritenuta conclusa con la presentazione della dichiarazione di fine lavori e di conformità al progetto, redatta dal Direttore dei Lavori e dalla documentazione comprovante l'avvenuto accatastamento e/o variazione catastale, ove le opere comportino modifica della rendita catastale.

8. Il certificato di agibilità per le destinazioni diverse dalla residenza non sostituisce gli eventuali nulla-osta, le approvazioni, gli atti autorizzativi o quant'altro previsto dalla norma vigenti per l'esercizio di specifiche attività.

Art. 113. (Interventi non ultimati)

1. Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato, ai sensi degli artt. 76, 77, 78, 79, 83, 84, 85, 86, 87, come l'intervento originario.

2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta ad autorizzazione esplicita.

Titolo VI - Le procedure

Art. 114. (Presentazione della domanda di provvedimento edilizio)

1. Le domande di provvedimento edilizio e la denuncia di Inizio Attività devono essere depositate presso il competente Ufficio protocollo. Preventivamente alla presentazione delle istanze, può essere consultato l'Ufficio tecnico comunale competente, per un pre-esame della pratica stessa.

2. Se nella documentazione presentata non vi è corrispondenza tra quanto indicato sui moduli a stampa e gli elaborati grafici prodotti, ovvero sussistono irregolarità o incompletezze documentali, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.

3. Se la verifica di cui al precedente comma ha esito positivo l'Ufficio comunica, entro 10 giorni, al richiedente i dati relativi responsabile dell'istruttoria nonché il nome del Responsabile del procedimento.

4. Qualora in sede di presentazione o successivamente durante l'istruttoria venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni richieste per la denuncia di inizio attività, il richiedente può dichiarare di presentare la stessa come istanza di Permesso di Costruire. Ove ne sussistano i presupposti, il richiedente può procedere allo stesso modo per la relazione asseverata.

Art. 115. (Progetto di opere edilizie)

1. Il progetto di opere edilizie, a corredo della domanda di Permesso di Costruire, redatta su moduli predisposti dall'Amministrazione comunale, è composto dai seguenti elementi:

A. documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto:

- I. dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente e del progettista, ed eventuale numero di fax;
- II. dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, di cui agli artt. 31 e segg. della legge 47/85, Legge 23 dicembre 1994, n. 724, o Art. 32 del D.L. 269/2003 convertito con la Legge del 25.10.2003 n° 326, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
- III. estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, con colorazione dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;
- IV. copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva;
- V. estratto degli atti di fabbrica relativi all'immobile, per gli interventi sull'esistente;
- VI. planimetria indicante lo stato delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile.

B. Nulla osta preliminari al progetto:

- I. eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici nonché della Soprintendenza Archeologica;
- II. eventuale autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune di Vaprio d'Adda;
- III. eventuale certificato di conformità dell'Ente Parco Adda Nord.

C. Documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:

- I. stralcio del foglio catastale con l'esatta indicazione del lotto con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e conseguentemente il volume edificabile;
- II. planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- III. rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica (ad es. in strisce panoramiche);
- IV. rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore all'1:200 (in scala 1:50 per interventi di restauro) con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative.

D. Documentazione concernente il progetto, relativamente a:

- I. corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie con riguardo a:
 - tavola generale contenente: planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500); prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:500);
 - piante, prospetti, sezioni, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta del piano terreno con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza;
 - scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di PRG per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi;
 - eventuale verifica delle destinazioni d'uso;
 - verifica delle dotazioni di spazi di sosta e parcheggio previsti dalle vigenti disposizioni, in relazione alla natura dell'intervento e alle destinazioni d'uso finali;
 - pianta del piano terreno o degli eventuali piani interessati dagli interventi. L'elaborato dovrà contenere indicazioni sulle pavimentazioni esterne, sulle specie arboree ed arbustive, sugli elementi di arredo e di illuminazione;
 - eventuale modello ISTAT/AE.
- II. requisiti igienico-sanitari documentati tramite:
 - planimetrie in scala opportuna contenenti la verifica dimensionale dei locali interni e dei rapporti aeroilluminanti;
 - planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura;
 - relazione tecnico-sanitaria per gli edifici industriali che contenga: il genere di industria al quale la costruzione deve servire, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti, depositati ed eliminati, i flussi di traffico commerciale, nonché i provvedimenti atti ad eliminare i rumori, gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni nocive e i rifiuti tossico-nocivi ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni;
- III. requisiti di fruibilità documentati tramite:

- piante e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate;
- IV. requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada e alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto;
- V. requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina;
- VI. relazione tecnica descrittiva;
- VII. ulteriore documentazione a corredo consistente nei seguenti elementi:
- calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;
 - calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione;
 - programma di progetto e sua rappresentazione convenzionale, da sottoporre alla valutazione della Commissione Edilizia.
2. La documentazione da produrre a corredo della domanda di Permesso di Costruire per ciascuna delle voci A, B, C, D del primo comma del presente articolo viene integrata o modificata su indicazione dell'Ufficio Tecnico. In relazione alle domande di Permesso di Costruire che integrano gli elaborati a corredo dei Piani Attuativi si procede a norma delle vigenti disposizioni di legge ovvero a norma degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 116. (Allegati al progetto di opere edilizie)

1. Al progetto di opere edilizie devono essere allegate:
- a) esatta verifica del rispetto delle norme vigenti in materia di superamento e/o eliminazione delle barriere architettoniche anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie e/o sensoriali, ai sensi della Legge del 09.01.1989 n° 13, D.M. 236 del 14.06.1989 e L.R. del 20.02.1989 n° 6, da dimostrarsi con apposito elaborato grafico, e corredato da dichiarazione di conformità alle norme e disposizioni relative al superamento e/o eliminazione delle barriere architettoniche anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie e/o sensoriali, ai sensi dell'Art. 1 comma IV della Legge del 09.01.1989 n° 13 e dall'Art. 77 comma IV del D.P.R. del 06.06.2001 n° 380 e s.m.i.; e da specifica relazione ai sensi dell'Art. 10 comma 10.2 del D.M. 236 del 14.06.1989;
 - b) schema della rete fognaria e indicazione dei punti di immissione;
 - c) dichiarazione circa l'assenza di modifiche degli impianti;
 - d) dichiarazione di conformità del progetto alla legislazione esistente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico;
 - e) un'impegnativa del rispetto di tutte le norme vigenti in materia di scarichi e assunzione di ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate, per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in materia;
 - f) relazione idrogeologica redatta da professionista abilitato (iscritto all'Albo) sulla base di appropriata indagine geotecnica e geognostica nonché sulla base di puntuali prove penetrometriche.
2. Completano gli allegati al progetto di opere edilizie:

- a) progetto esecutivo della fognatura realizzata;
 - b) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente; salvo il caso di obbligo di redazione del progetto degli impianti qualora prescritto dall'Art. 6 della Legge del 05.03.1990 n° 46, in questo caso vige l'obbligo di deposito del progetto;
 - c) dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legislazione vigente;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi.
3. La presentazione degli elaborati di cui ai precedenti commi è da porre in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista, sotto propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.

Art. 117. (Verifica e autocertificazione)

1. La verifica dei requisiti di cui al precedente Art. 115. lettera D, numero I, è compito degli uffici dell'Amministrazione comunale.
2. La verifica dei requisiti di cui al precedente Art. 115. , lettera D, numero II, è svolta dal Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L..
3. La sussistenza dei requisiti di cui all'Art. 115. , lettera D, numeri III, IV, V, può essere asseverata dal progettista, sotto la propria personale responsabilità.
4. La mancanza di quanto indicato all'Art. 115. e al comma 1 dell'Art. 116. comporta la reiezione della domanda di provvedimento ovvero l'ordine di sospendere i lavori avviati. Quanto indicato al comma 2 del medesimo Art. 116. può essere prodotto sotto la responsabilità del progettista al momento della comunicazione di fine lavori.

Art. 118. (Verifica preliminare)

1. L'accertamento dei requisiti di cui all'Art. 115. 1 lettera D può essere ottenuta dall'interessato mediante richiesta della corrispondente verifica presentata direttamente all'ufficio competente.
2. La verifica di cui al precedente comma non può essere modificata se non per mutamento delle caratteristiche del progetto o per il sopravvenire di nuove disposizioni normative e pianificatorie.

Art. 119. (Progetto preliminare)

1. Per gli interventi previsti dall'Art. 131. , il progettista può inoltrare alla Commissione Edilizia progetto preliminare di opere edilizie, composto da programma di progetto e sua rappresentazione convenzionale, anche ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione in materia di tutela paesistico-ambientale.
2. La Commissione Edilizia, senza previa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, esprime la propria valutazione sulla qualità architettonica del progetto e sugli eventuali profili di tutela paesistico-ambientale, entro trenta giorni dalla presentazione del progetto preliminare.
3. Sulla domanda di provvedimento edilizio corredata dalle valutazioni favorevoli previste dal precedente comma, l'Amministrazione comunale assume le sue determinazioni senza necessità di parere ulteriore della Commissione Edilizia.

Art. 120. (Atto ricognitivo della densità edilizia)

1. Ove si proceda mediante Permesso di Costruire semplice, le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della conclusione dell'istruttoria. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, salva la facoltà di utilizzare indici diversi che si rendano applicabili successivamente all'asservimento.

2. Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio del Permesso di Costruire e da trasciversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'atto deve indicare la S.l.p. utilizzata, nonché il relativo indice di fabbricabilità riferito all'intera area fondiaria di pertinenza. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Art. 121. (Certificato di destinazione urbanistica)

1. L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, certificato urbanistico che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, l'esatta ubicazione dell'area, la zona omogenea di piano, la destinazione funzionale, gli eventuali vincoli ambientali e paesistici, l'obbligo di asservimento, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste.

2. A tal fine deve essere presentata idonea richiesta che deve contenere:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimato a presentare la domanda in base allo Statuto o a specifico atto deliberativo da indicarsi nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi catastali identificativi dell'area interessata;

3. Alla domanda deve essere allegato estratto catastale in scala 1:1000 e 1:2000 con l'individuazione di tutti i mappali interessati.

4. Il documento di cui al comma 1 ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 122. (Responsabile del procedimento)

1. Il Responsabile del procedimento ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:

- partecipazione dell'interessato e/o degli interessati al procedimento amministrativo, nel rispetto di quanto sancito nell'art. 38 dello Statuto Comunale;
- principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa;
- principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti.

2. Il Responsabile del procedimento inoltra anzitutto idonea comunicazione scritta all'interessato dando notizia di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi", abbiano prodotto.

3. Il Responsabile del procedimento dirige e coordina l'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo della attività di tutti i Servizi - esterno al proprio - eventualmente coinvolte nel procedimento.

4. Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità del momento decisionale. I referenti assumono il ruolo di soggetti responsabili all'interno dell'Amministrazione.

5. Il Responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti dei Servizi esterno alla propria - il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il Responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Settori comunali preposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione dei vari Servizi e/o Settori coinvolti nell'istruttoria alle riunioni della Conferenza, deve intendersi obbligatoria. Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai Responsabili delle altri settori, il Responsabile del procedimento ne dà comunicazione al proprio Direttore Generale, il quale avoca a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.

6. Il Responsabile conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Responsabile del Servizio competente per l'emanazione del provvedimento finale entro e non oltre i dieci giorni successivi alla scadenza del termine di cui agli artt. 124 e 125. Il Responsabile del Servizio competente procede all'adozione del provvedimento finale entro i dieci giorni successivi.

Art. 123. (Conferenza dei servizi)

1. Il Responsabile del procedimento indice la Conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisorii, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e la natura di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.

2. Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.

3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.

Art. 124. (Istruttoria: permesso di costruire)

1. Ove non già prodotto a corredo, entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda di Permesso di Costruire, deve essere richiesto il parere della Commissione Edilizia e del parere così espresso viene dato atto nel fascicolo istruttorio.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di Permesso di Costruire, l'istruttoria del progetto deve essere conclusa a cura del Responsabile del procedimento, dopo aver acquisito il parere della Commissione Edilizia.

3. Il termine di cui sopra può essere sospeso ove il Responsabile del procedimento richieda all'interessato - entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda - la rettifica di dichiarazioni o istanze già prodotte.

4. Il termine di cui al secondo comma è interrotto e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ove il Responsabile del procedimento richieda all'interessato - entro quindici giorni dalla presentazione della domanda - le integrazioni documentali di carattere progettuale, grafico, tecnico ed

economico necessarie sulla scorta delle risultanze istruttorie ovvero delle richieste della Commissione Edilizia.

5. Subito dopo aver proceduto alla verifica dei fatti e alla verifica normativa, il Responsabile del procedimento trasmette, nel termine di cui al comma 2, il progetto al Responsabile del servizio una proposta di provvedimento, corredato da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento richiesto, circa la conformità con gli strumenti urbanistici e col presente regolamento edilizio, nonché in ordine all'esatta qualificazione dell'intervento - rispetto alle classificazioni di legge e regolamentari - sulla base degli elementi progettuali proposti. In sede tecnica viene altresì valutata la possibilità di procedere in deroga alle vigenti disposizioni e viene eventualmente disposto il preventivo accertamento di abusi edilizi che richiedano l'adozione di provvedimenti a sanatoria.

6. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, entro 60 giorni, richiede tali modifiche illustrandone le ragioni. Talerichiesta sospende i termini fissati. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. In tal caso il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Nel caso l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica o non si esprima entro il termine fissato, il procedimento si intende concluso con esito negativo.

7. Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda viene eventualmente indetta la Conferenza dei Servizi finale, al fine di acquisire - da parte delle altre Amministrazione Pubbliche interessate - le intese, i concerti, i nulla osta o assensi comunque denominati, che siano necessari per la definizione del provvedimento e che non siano già stati preventivamente assunti agli atti del procedimento, al momento della presentazione del progetto ovvero nel corso dell'istruttoria.

Art. 125. (Istruttoria attività edilizia relativa ad opere minori)

1. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda relativa ad attività edilizia riguardante la realizzazione di opere minori, l'istruttoria del progetto deve essere conclusa a cura del responsabile del procedimento, dopo aver richiesto - ove previsto - il parere della Commissione Edilizia.

2. Il responsabile del procedimento può chiedere all'interessato la rettifica di dichiarazioni o istanze già prodotte, che risultino erronee o incomplete, entro cinque giorni dalla data di presentazione della domanda. Decorso tale termine, il responsabile del procedimento può richiedere all'interessato - entro dieci giorni dalla presentazione della domanda - le integrazioni documentali di carattere progettuale, grafico ed eventualmente legale che si rendessero necessarie sulla scorta delle risultanze istruttorie.

3. Tale richiesta interrompe i termini per il rilascio del provvedimento edilizio e per la formazione del silenzio assenso. I termini decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

4. Il responsabile del procedimento indice entro quindici giorni dalla presentazione della domanda la Conferenza dei Servizi per l'esame contestuale dei vari aspetti e delle varie tematiche intersettoriali coinvolte ove necessario.

Art. 126. (Interventi urgenti)

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista

incaricato. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.

2. Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile del Servizio e deve presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

Titolo VII -Gli organi

Art. 127. (Commissione Edilizia / Commissione per il paesaggio)

1. La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica.

2. Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata, sia - ove richiesto - nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.

3. Il Sindaco o suo delegato dovrà partecipare alle sedute della Commissione Edilizia (senza diritto di voto) ogni qualvolta verranno presentati atti amministrativi quali:

- a) sulle proposte di Variante al P.G.T.;
- b) sui programmi di riqualificazione urbana;
- c) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
- d) sugli accordi di programma;
- e) sui piani per l'edilizia economica popolare;
- f) sui piani attuativi di iniziativa privata. In tal caso, ove sussistano i presupposti di legge e di regolamento, il parere richiesto si estende alla domanda di Permesso di Costruire a norma del successivo Art. 131. sui programmi integrati di intervento.

Art. 128. (Commissione Edilizia / Commissione per il paesaggio e istruttoria amministrativa)

1. Nell'ambito dell'istruttoria della domanda di provvedimento edilizio, l'Amministrazione può discostarsi, dandone congrua motivazione, dal parere espresso dalla Commissione Edilizia, sia quando esso sia stato acquisito prima della presentazione della domanda, sia quando esso sia stato richiesto - a cura del Responsabile del procedimento - subito dopo detta presentazione.

2. In ogni caso, la Commissione Edilizia non si pronuncia sulla qualificazione dell'intervento proposto.

Art. 129. (Composizione della Commissione Edilizia / Commissione per il paesaggio)

1. La Commissione è composta dai seguenti membri, nominati dalla Giunta Comunale, tutti con diritto di voto:

- quattro soggetti provvisti di titolo di studio di Scuola Media Superiore, dei quali almeno tre in discipline tecniche (geometri, periti edili, ingegneri, architetti, ecc.)
- ai sensi dell'art. 12, lett. G) della Legge n. 469/1968, il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- il componente della struttura sanitaria (ASL);
- un esperto di eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 13 comma 3 della Legge Regionale 6/1989;
- n. 2 esperti in materia ambientale con particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico - ambientale, ai sensi della L.R. 12/2005;

2. I quattro membri elettivi, di cui al comma 1, sono proposti dai Gruppi Consiliari.

3. Gli esperti in materia ambientale vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti a professionisti in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione.

4. I membri elettivi nominano nella prima seduta al loro interno un Presidente ed un Vice Presidente con due distinte votazioni separate.

5. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno tre membri elettivi.

6. I pareri della Commissione Edilizia devono essere congruamente motivati e vanno espressi a maggioranza dei voti: in caso di parità prevale il voto del Presidente o del Vice Presidente quando lo sostituisce.

7. La commissione Edilizia può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

8. Il membro della Commissione deve allontanarsi dall'aula della riunione durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato, o comunque in ogni caso in cui abbia interesse: tale circostanza deve risultare dal verbale della seduta.

9. Cinque giorni prima della riunione della Commissione Edilizia/Commissione per il paesaggio l'elenco delle pratiche all'ordine del giorno viene esposto al pubblico.

10. I cittadini interessati alle pratiche all'esame della Commissione Edilizia, possono sostare nei locali adiacenti al luogo della riunione, allo scopo di poter essere interpellati per chiarimenti e per eventuali richieste di elementi integrativi, qualora la Commissione lo ritenesse opportuno.

Art. 130. (Durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia / Commissione per il Paesaggio)

1. I componenti nominati dalla Giunta Comunale durano in carica fino alla scadenza del mandato della Giunta Comunale che li ha nominati.

2. I componenti della Commissione Edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per più di un terzo delle sedute convocate nell'arco di dodici mesi decadono dall'incarico.

3. I componenti della Commissione Edilizia decadono automaticamente con l'approvazione del presente Regolamento Edilizio.

4. Alla scadenza dei termini di cui ai commi 1 e 3, la Commissione Edilizia/Commissione per il Paesaggio si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova.

Art. 131. (Parere obbligatorio della Commissione Edilizia/Commissione per il paesaggio)

1. La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio sui seguenti interventi:

- a) rilascio permesso di costruire, anche variante;
- b) rilascio permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01;
- c) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla L. n. 1902/52 - L. n. 517/66 - L. n. 1187/68 - L. n. 291/71 e L.R. n. 12/05;
- d) annullamento d'ufficio di P.C.;
- e) parere ex art. 32 della L. n. 47/85, come disposto dall'art. 80 comma 1 della L.R. 12/05, relativamente ai territori assoggettati all'esclusiva disciplina comunale prevista nei piani territoriali di coordinamento dei parchi.

2. I progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, redatti ai sensi della legge 109/94 e sue successive modificazioni ed

integrazioni, sono sottoposti alle valutazioni della Commissione Edilizia esclusivamente nei casi in cui ciò venga espressamente richiesto dagli organi dell'Amministrazione Comunale.

Art. 132. (Casi di esclusione parere Commissione Edilizia/Commissione per il paesaggio)

1. La Commissione Edilizia/Commissione per il paesaggio è di norma esclusa dall'esprimere proprio parere dei seguenti procedimenti:

- a) Denuncia di inizio attività presentata ai sensi dell'art. 22 D.P.R. n. 380/01 e L.R. n. 12/05;
- b) Ristrutturazione interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidono sull'aspetto esteriore del fabbricato;
- c) Realizzazione di recinzioni non di pertinenza di edifici esistenti e non ricadenti in zone vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/04;
- d) Voltura del permesso di costruire;
- e) Diniego del permesso di costruire quando lo stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico edilizie;
- f) Carenza documentale non integrata in fase istruttoria, tale da determinare il diniego del permesso di costruire;
- g) Rettifica di meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'esame della Commissione Edilizia;
- h) Opere pubbliche (per la realizzazione delle quali si sia seguita la procedura di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 380/01.

2. Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 380/01, per gli interventi soggetti al permesso di costruire l'esercizio della facoltà di presentare denuncia di inizio attività in luogo dell'istanza di permesso di costruire, comporta che l'ufficio, in sede di istruttoria, potrà avvalersi dei pareri espressi dalla Commissione Edilizia sia in via generale che per gli interventi analoghi per gli aspetti di competenza della Commissione Edilizia, ciò al fine di garantire l'equità di trattamento a tutti i soggetti interessati.

Art. 133. (Commissione Edilizia per le funzioni ambientali)

1. La Commissione Edilizia Comunale, nell'esercizio delle funzioni amministrative per il rilascio di autorizzazioni del Comune, viene integrata da due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata pluriennale esperienza.

2. Tali esperti vengono nominati dalla Giunta Comunale, scelti da una rosa di nominativi, aventi curriculum individuali ovvero acquisito mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi promossi o riconosciuti dalla Regione. Le funzioni in materia ambientale di componenti all'uopo identificati rimarranno in carico fino all'entrata in vigore del regime definitivo di cui al D.Lgs. n. 42/04.

3. Qualora venga presentato il progetto preliminare di cui al precedente Art. 119, per interventi su immobili tutelati ai sensi del comma 1, si applicano i disposti dell'Art. 90. e la Commissione esamina il progetto stesso nella sua composizione integrata ed esprime parere sia sotto il profilo paesistico-ambientale che sotto il profilo della qualità architettonica ed edilizia.

4. Qualora il parere di cui al precedente Art. 128. sia richiesto dal Responsabile del procedimento e l'immobile interessato dall'intervento sia tutelato ai sensi del comma 1, viene parimenti espresso parere nei termini previsti dall'Art. 90.

Art. 134. (Commissione Edilizia in materia urbanistica)

1. In materia urbanistica, la Commissione Edilizia valuta i caratteri architettonici ed ambientali dei piani attuativi proposti, i contenuti delle soluzioni planivolumetriche prospettate nonché - qualora ne venga richiesta - i contenuti normativi degli strumenti di Variante.

2. La Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere parere:

- f) sulle proposte di Variante al P.G.T.;
- g) sui programmi di riqualificazione urbana;
- h) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
- i) sugli accordi di programma;
- j) sui piani per l'edilizia economica popolare;
- k) sui piani attuativi di iniziativa privata. In tal caso, ove sussistano i presupposti di legge e di regolamento, il parere richiesto si estende alla domanda di Permesso di Costruire a norma del precedente Art. 131. sui programmi integrati di intervento.

Art. 135. (Commissione Edilizia: funzionamento)

1. Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

2. La Commissione elegge al suo interno un Vice-presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso di assenza.

3. Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica aventi diritto di voto. Non vengono conteggiati a tali fini i commissari esperti in materia ambientale, quando non si tratti di progetti di loro competenza.

4. Nel caso di pareri in materia paesistico ambientale, ai fini della validità della seduta è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico – ambientale.

5. Il Comandante dei Vigili del Fuoco (o suo delegato), il componente della struttura sanitaria (ASL) non concorrono alla formazione del numero legale per la validità della seduta.

6. I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.

7. In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente della Commissione.

8. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti ed affini entro il quarto grado.

9. Tutte le sedute della Commissione Edilizia vengono registrate e di ciascuna seduta viene redatto verbale a cura dell'Ufficio. Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti, sarà consentito ai cittadini prendere visione di quanto registrato o verbalizzato.

Art. 136. (Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico – ambientale)

1. La relazione degli esperti in materia paesistico – ambientale da acquisirsi prima della riunione della Commissione Edilizia, può essere sottoscritta, da entrambi gli esperti, non escludendo la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni da allegarsi entrambe ai verbali della Commissione Edilizia.

2. Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione prodotta dallo stesso. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la

data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione Edilizia.

3. La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purchè siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.

4. Qualora la Commissione Edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.

5. E' fatto salvo l'adeguamento al codice unico di cui al D.Lgs. 42/04 al termine del periodo transitorio.

Art. 137. (Pubblicità della seduta)

1. Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche. Se opportuno il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, ma non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Titolo VIII - Norme transitorie e finali

Art. 138. (Abrogazione del Regolamento edilizio del 1980)

1. È' abrogato il Regolamento edilizio, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 72 del 1982, approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia il 16 settembre 1986 con deliberazione n. 12539, e successive modificazioni.

Art. 139. (Entrata in vigore)

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio assumono efficacia ed entrano in vigore a far tempo dalla data della deliberazione di approvazione, esecutiva nelle forme di legge.

2. I procedimenti in essere alla data di cui al comma precedente proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente Regolamento.

3. A far tempo dalla medesima data, per il rilascio dei provvedimenti e per la valutazione delle denunce di inizio attività, anche se concernenti varianti, si applicano le norme contenute nel presente Regolamento.

Glossario

Accessibilità, visitabilità, adattabilità

Accessibilità: la possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire completamente di uno spazio costruito e non, in modo autonomo e senza compromettere la propria sicurezza;

visitabilità: possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire di uno spazio costruito e non, almeno nelle sue componenti essenziali: collegamenti verticali e orizzontali, servizi igienici, spazi di relazione;

adattabilità: la possibilità a modificare nel tempo, con interventi che non interferiscano con le strutture portanti, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile.

Aerazione naturale diretta

È aerazione naturale diretta l'immissione di aria esterna e l'estrazione di aria viziata attraverso infissi esterni apribili.

Aerazione attivata

È aerazione attivata la ventilazione di ambienti che non godono di aerazione naturale e nei quali il ricambio d'aria è assicurato dall'immissione di una determinata portata d'aria esterna e, conseguentemente, l'estrazione di una portata equivalente d'aria viziata.

Aerazione di tipo indiretto

È aerazione indiretta di ambienti quella che avviene da locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta.

Altezza minima dei locali

È la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiori e superiori rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano del pavimento del locale e con il piano orizzontale dell'intradosso del soffitto finito.

Altezza media dei locali o degli spazi interni

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

Altezza virtuale

È il valore convenzionale assunto per calcolare il volume indipendentemente dall'altezza effettiva, viene determinato dal rapporto dell'S.L.P. complessiva dell'edificio per 3 m

Ambiente urbano

È l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi del paese.

Arredo urbano

1. Sono definiti di arredo urbano gli interventi volti alla valorizzazione del quadro urbano e la corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, con particolare attenzione ai soggetti deboli, attraverso la collocazione e realizzazione di:

1.1. distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;

1.2. cartellonistica murale o a struttura autoportante;

1.3. impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

- 1.4. aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori, fontanelle, recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline;
- 1.5. cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;
- 1.6. aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto (percorsi vita, percorsi ciclabili), diversificatamente attrezzate per utenti di tutte le età;
- 1.7. impianti di irrigazione e drenaggio delle aree verdi;
- 1.8. attrezzature per favorire il richiamo e la vita di fauna e avifauna locale quali, richiami, cassette ricovero, mangiatoie, fonti d'acqua nonché particolari essenze vegetazionali (bacche, frutti e fiori);
- 1.9. aree speciali per cani;
- 1.10. monumenti ed edicole funerarie.

Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici degli edifici sia residenziali che produttivi o commerciali, gli impianti:

- elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, condizionamento, sollevamento, per le comunicazioni, le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e la conservazione dei rifiuti solidi urbani in accordo con le normative vigenti.

Interventi relativi ad aree scoperte

1. Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai dodici mesi.

Destinazione d'uso

La funzione o le funzioni attribuite ad un edificio o a una o più porzioni dello stesso.

Fronte della costruzione

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spicco e dal piano o dai piani di intradesso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Fruibilità

Per fruibilità o fruizione s'intende il totale godimento e uso, riconosciuto come diritto, di un'opera d'arte, di un edificio, di un ambiente, di un servizio, senza mettere a repentaglio la propria o altrui sicurezza e senza che siano necessari particolari accorgimenti da parte del soggetto fruitore per tale utilizzo.

Illuminazione naturale diretta

È illuminazione naturale diretta quella proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate, ma comprese tra 1 mt. e 2 mt.

Illuminazione naturale indiretta

È l'illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta.

Illuminazione artificiale

È l'illuminazione proveniente da corpi luminosi alimentati.

Locali seminterrati e sotterranei

Seminterrato è il locale che, per parte della sua altezza, si trova sotto la quota di spiccato.

Sotterraneo è il locale la cui quota di intradosso del solaio di copertura sia inferiore od uguale a quella quota di spiccato.

Locali sottotetto

Sono i locali posti tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e il solaio di copertura di tutta o di parte dell'estensione dell'ultimo piano abitabile stesso.

Locali tecnici

Nelle costruzioni sono quei locali destinati all'alloggiamento degli impianti tecnologici quali: impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione, al servizio dei residenti nelle costruzioni residenziali, degli addetti nelle costruzioni a destinazione produttiva.

Locali accessori

Sono quei locali localizzati nei sottotetti e nei locali seminterrati, senza requisiti di abitabilità, per i quali sono ammesse destinazioni accessorie alla residenza di pertinenza quali ripostigli, lavanderie-guardaroba.

Parcheggi

a) pertinenziali: si intendono i boxes o i posti auto destinati in modo durevole a servizio di unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, negozio, ecc.. Tale destinazione, operata dal proprietario o da altro soggetto avente la disponibilità del bene principale, può concretizzarsi tramite formale atto di vincolo registrato e trascritto ovvero tramite esplicita indicazione in sede di presentazione di progetto edilizio e consente di avvalersi delle agevolazioni previste dalla legge. Nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, intesi quali standards urbanistici, deve essere sempre assicurata la dotazione minima di legge;

b) non pertinenziali: si intendono i boxes o i posti auto realizzati senza che si instauri un rapporto diretto con specifiche unità immobiliari. Essi non comportano aumento del carico urbanistico pur non concorrendo a soddisfare le dotazioni di legge. Detti boxes o posti auto sono soggetti a contributo concessorio e possono essere commercializzati indipendentemente da altri immobili e senza limiti di distanza o di dislocazione.

Piano di spiccato

È il piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

Potenzialità edificatoria

Si intende la capacità di un'area di essere edificata e conseguentemente di sostenere insediamento umano, sia nell'ambito degli interventi di pianificazione attuativa sia nell'ambito degli interventi assentibili mediante Permesso di Costruire semplice. Tale capacità è desumibile in base alle tavole ed alla normativa di P.R.G., dedotti comunque

la rete viaria, le aree di rispetto stradale, le strade private di uso pubblico, le aree e gli spazi di uso pubblico e le aree destinate a verde privato.

Quota di spiccato

È la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico.

Requisiti di abitabilità

Sono requisiti di abitabilità:

- il rispetto delle altezze minime e medie dei locali,
- il rispetto dei valori minimi aeroilluminanti (eccezione fatta per le deroghe ammesse o per diverse disposizioni di legge).

Riscontro d'aria

La possibilità, anche meccanica, di creare all'interno di una unità immobiliare, un movimento d'aria tale da consentirne il riciclo.

Sagoma di un edificio

Contorno che viene ad assumere l'edificio all'interno della congiungente di ogni punto esterno dello stesso dalla quota di spiccato all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Balconi e terrazzi in aggetto non concorrono a delineare la sagoma dell'edificio.

Spazi di abitazione

Sono spazi di abitazione: sale soggiorno, uffici, studi, cucine, spazi di cottura, sale da pranzo, camere da letto, sale da gioco, negozi, sale di lettura ed assimilabili.

Spazi di servizio

Sono spazi di servizio: bagni, gabinetti, antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, dispense.

Spazio di cottura

Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Superficie minima utile degli spazi di abitazione

È la superficie minima utile ammessa per i diversi spazi di abitazione.

Superficie minima utile dell'alloggio

È la superficie minima utile ammessa per l'alloggio.

Superficie filtrante

È la superficie sistemata a verde non costruita sia fuori terra che nel sottosuolo destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano esistente. Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia pressata, in legno con fughe inerbate, in corteccia vegetale e in materiali simili che non compromettano la permeabilità del terreno. La suddetta superficie deve inoltre essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Sicurezza ambientale

Esito positivo della verifica del rispetto di tutti gli indicatori ambientali quali: l'inquinamento acustico, l'inquinamento atmosferico, l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, l'inquinamento idrico, l'inquinamento da radiazioni in genere.

Tipologia

Insieme di elementi figurativi, strutturali e funzionali, tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. È mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

Variazione d'uso

È variazione della destinazione d'uso la sostituzione di un'attività o funzione insediata con una diversa.

Verde verticale

È definito verde verticale l'insieme delle opere a verde impiegate a protezione e/o decorazione delle facciate di edifici e manufatti, realizzate mediante utilizzo di serre, fioriere, grigliati, rivestimenti parietali sagomati e altri manufatti tesi a favorire l'attecchimento e lo sviluppo di idonee specie vegetali.

Verde pensile

È definito verde pensile la sistemazione a verde di terrazzi e piani di copertura, mediante inerbamenti parziali o totali e piantumazione di idonee specie vegetali, realizzati su riporti di terreno coltivato opportunamente dimensionati e strutturati.

Visione lontana

Campo visivo libero da ostacoli imminenti, che consenta la visuale tra interno ed esterno.

Testo approvato dal Consiglio Comunale il 15 dicembre 2005
Deliberazione reg. n. 75/2005 esecutiva dal 21 gennaio 2005
In vigore dal 25 gennaio 2006