

COMUNE DI AMBIVERE



REGOLAMENTO EDILIZIO

IL SINDACO
Dott. Silvano Donadoni

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Nunzio Pantò

IL TECNICO
Geom. Claudio Pozzoni

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 30 DEL 29/11/2012
APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 4 DEL 05/03/2013

VARIANTE 1 ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 29 DEL 30/11/2016
VARIANTE 1 APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 17 DEL 07/06/2017

VARIANTE 2 ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 11 DEL 18/04/2018
VARIANTE 2 APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 25 DEL 31/07/2018

CAPO I – Norme generali

Art. 1 - Contenuto del Regolamento Edilizio

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

Art. 2 - Deroga alle norme del Regolamento Edilizio

Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento, limitatamente ad interventi riguardanti edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, o per interventi atti all'abbattimento delle barriere architettoniche (Legge nr. 13/89 – Legge Regionale nr. 6/89 – D.M. nr. 236/89 – D.P.R. 06/06/2001 nr. 380).

La deroga può essere concessa sia a salvaguardia dell'interesse collettivo generale, sia a salvaguardia di un interesse specifico privato, rispondente ai fini perseguiti dall'Amministrazione stessa.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.

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

Specificatamente dette deroghe possono essere rilasciate nel caso di recupero di edifici esistenti al fine di salvaguardare i caratteri storici-architettonici per quanto attiene a superficie ed altezza dei locali, nonché ai rapporti aeroilluminanti.

Le deroghe vengono concesse dal Sindaco su conforme parere espresso dal responsabile dell'ASL.

A motivata e documentata richiesta possono adottarsi soluzioni tecniche diverse da quelle previste dalle norme predette, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento dello stesso fine della normativa derogata.

CAPO II – Titoli abilitativi e procedure per gli interventi urbanistici ed edilizi

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

Ad eccezione degli interventi per i quali la legge consente l'attività edilizia libera, chiunque intenda eseguire interventi edilizi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale dovrà essere in possesso di idoneo titolo abilitativo secondo quanto previsto nelle vigenti disposizioni di legge (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e Legge Regionale per il Governo del territorio L.R. n. 12/2005 e s.m.i.).

Le pratiche afferenti al titolo abilitativo devono essere preferibilmente compilate su appositi moduli predisposti dall'Ufficio Tecnico e devono contenere tutti i seguenti dati:

- 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 la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- generalità del tecnico, con indicazione dell'ordine o del collegio professionale d'appartenenza;
- ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
- specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli paesaggistici, o di altra natura (idrogeologico, forestale ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento.

Agli effetti della individuazione degli adempimenti preliminari e dei provvedimenti abilitativi necessari per l'attività edilizia le tipologie d'intervento sono quelle definite agli articoli 3 e 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed all'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Art. 4 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

L'attività edilizia che si riferisca ad aree ed edifici soggetti alla disciplina del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. deve essere corredata dai necessari provvedimenti autorizzativi.

Detti provvedimenti potranno essere richiesti anche contestualmente alla presentazione della pratica edilizia, presentando, comunque, all'autorità competente separata istanza corredata dalla necessaria documentazione

Art. 5 – Interventi nelle aree cimiteriali

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, lapidi, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria, dal Piano Regolatore Cimiteriale e da tutte le disposizioni emanate in materia.

Art. 6 - Opere non soggette a titolo abilitativo

Non sono soggette alla richiesta di titolo abilitativo edilizio:

- le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;
- le opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
- le opere pubbliche dei Comuni;
- le opere esentate per espressa disposizione legislativa;
- le opere d'estrema urgenza e necessità necessarie all'eliminazione di situazioni di pericolo;
- l'eliminazione di opere abusive e le opere oggetto di ordinanza di ripristino di interventi abusivi;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- gli arredi da giardino;
- le opere e installazioni di segnaletica stradale;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici-agrari;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- le opere di manutenzione ordinaria;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- le strutture temporanee di cantiere.

Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

In aggiunta alle opere sopra elencate e previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Limitatamente agli interventi di cui alla precedente lettera a) l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Art. 7 – Documentazione per l'esame dei progetti

La domanda di Permesso di costruire, la presentazione della Denuncia di inizio attività oppure della Segnalazione Certificata Inizio Attività per la realizzazione di interventi edilizi devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici. Di seguito si elencano gli elaborati/documenti che a seconda della tipologia d'intervento devono essere allegati all'istanza di Permesso di costruire ed alla presentazione di denuncia di inizio attività oppure di Segnalazione Certificata Inizio Attività:

- a) estratto di strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato (Piano Regolatore Generale e Piano di Governo del Territorio) con individuazione degli ambiti di intervento;
- b) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- c) estratto aerofotogrammetrico con individuazione degli ambiti di intervento e dell'orientamento;
- d) copia della documentazione attestante il titolo che abilita alla richiesta o dichiarazione sostitutiva in atto notorio dell'avente titolo;
- e) autocertificazione congiunta del progettista e richiedente di conformità dello stato di fatto e del rilievo presentato rispetto agli atti abilitativi divenuti efficaci e con indicazione degli estremi delle stesse;
- f) documentazione fotografica a colori in formato A4 con schema dei punti di ripresa, atta a rappresentare lo stato dei luoghi di intervento e loro adiacenze, nella misura e qualità idonea alla definizione delle caratteristiche dell'intervento progettuale;
- g) riproduzione grafico/analitica del terreno riportante le quote sia planimetriche che altimetriche con punti fissi verificabili in loco, nonché calcolo delle superfici (in scala 1:500);
- h) stato di fatto - piante riferite ad ogni piano in scala non superiore a 1:100, debitamente quotate, con indicate le destinazioni d'uso;
- i) stato di fatto - prospetti in scala non superiore a 1:100 riferiti ad ogni lato;
- j) stato di fatto - sezioni in scala non superiore a 1:100 debitamente quotate, almeno due ortogonali di cui una passante per il vano scala;
- k) stato di raffronto (in giallo le demolizioni ed in rosso le nuove costruzioni) - piante riferite ad ogni piano in scala non superiore a 1:100;
- l) stato di raffronto (in giallo le demolizioni ed in rosso le nuove costruzioni) - prospetti in scala non superiore a 1:100 riferite ad ogni lato;
- m) stato di raffronto (in giallo le demolizioni ed in rosso le nuove costruzioni) - sezioni in scala non superiore a 1:100;
- n) stato di progetto - planimetria in scala non superiore a 1:500, di rappresentazione della proprietà e del suo rapporto con il contorno in un sufficiente intorno comprendente la superficie dell'area, l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti il lotto di intervento, gli accessi sulla strada e la verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto, i percorsi interni con relativi materiali, l'area a verde filtrante e le piantumazioni, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le posizioni di eventuali corsi d'acqua con i relativi distacchi, le posizioni di eventuali elettrodotti con i relativi distacchi, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi, sbancamenti e riporti;
- o) stato di progetto - piante in scala non superiore a 1:100 riferite ad ogni piano, debitamente quotate, con indicate le destinazioni d'uso, i rapporti aeroilluminanti, le superfici di ogni locale, le canne fumarie e di esalazione;
- p) stato di progetto - pianta della copertura in scala non superiore a 1:100 con mostrati i dispositivi contro le cadute dall'alto (art. 3.2.11 del vigente R.L.I.);
- q) stato di progetto - prospetti in scala non superiore a 1:100 riferiti ad ogni lato con l'indicazione dei materiali impiegati e dei colori prescelti (qualora l'edificio in progetto fosse in aderenza con altre costruzioni, i prospetti dovranno comprendere anche queste ultime);
- r) stato di progetto - sezioni in scala non superiore a 1:100 debitamente quotate con mostrato il profilo del terreno esistente (almeno due ortogonali di cui una passante per il vano scala);
- s) planimetria volta a verificare le dotazioni di spazi di sosta e parcheggio previsti dalle vigenti disposizioni, in relazione alla natura dell'intervento e alle destinazioni d'uso finali;
- t) scheda dei dispositivi contro le cadute dall'alto (art. 3.2.11 del vigente R.L.I.);
- u) particolari significativi dell'opera in progetto (sezioni verticali, sezioni orizzontali e prospetti, elementi caratteristici dell'edificio) in scala 1:10 o 1:20 con indicazioni delle dimensioni, spessori, materiali e

colori; si precisa che tutti gli impianti tecnologici (canne fumarie, impianti di condizionamento, ecc.) dovranno essere indicati sui prospetti, coperture o altri elaborati grafici nell'effettiva posizione prevista;

- v) campionatura dei materiali (intonaci e rivestimenti esterni, manto di copertura, serramenti, parapetti esterni, ecc.);
- w) dichiarazione di conformità, relazione dettagliata ed elaborati grafici relativi al superamento delle barriere architettoniche previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia;
- x) certificato del portatore di handicap che attesti la residenza dello stesso nell'edificio oggetto d'intervento (nel caso di opere per il superamento delle bb.aa.);
- y) certificato medico comprovante la situazione di handicap della persona stessa (nel caso di opere per il superamento delle bb.aa.);
- z) autorizzazione prevista del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- aa) atti di assenso da parte di terzi per interventi in deroga nei casi ammessi o in deroga alle norme di Codice Civile nei casi ammessi (es. atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti per aperture di vedute su fondi di terzi a distanza inferiore rispetto a quanto previsto dal Codice Civile, o per aggravio delle servitù di veduta già esistenti quali apertura nuove finestre);
- bb) valutazione di impatto paesistico di cui alle norme di attuazione PARTE V del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- cc) schede catastali del fabbricato per gli interventi sull'esistente;
- dd) indicazione della recinzione con particolari in scala 1:20;
- ee) calcolo della superficie drenante secondo quanto stabilito dall'art. 3.2.3 del vigente R.L.I.;
- ff) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 o 1:200 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50;
- gg) progetto con visto di approvazione dei VV.FF. o dichiarazione del progettista di esenzione;
- hh) analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture e analisi del degrado per gli interventi sull'esistente;
- ii) rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione per gli interventi sull'esistente;
- jj) modello ISTAT regolarmente compilato per interventi di nuova costruzione;
- kk) scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato (Piano Regolatore Generale e Piano di Governo del Territorio) per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi;
- ll) prospetto dettagliato del calcolo del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti e contributo commisurato al costo di costruzione con allegato modello ministeriale per la determinazione del contributo relativo al costo di costruzione D.M. 10/05/1977);
- mm) computo metrico estimativo - per interventi sull'esistente e per interventi su edifici a destinazione terziaria - redatto sulla scorta dell'ultimo bollettino della CCIAA di Bergamo disponibile;
- nn) autorizzazione/nulla osta, da parte degli enti competenti, per interventi da eseguirsi entro fasce di rispetto speciali (rete ferroviaria, strade provinciali);
- oo) per i progetti di nuova costruzione ed interventi sul patrimonio edilizio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche documentazione prevista dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica;
- pp) progetto degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 o in alternativa dichiarazione di esenzione;
- qq) relazione in materia di contenimento di consumi energetici;
- rr) documentazione di natura geologica-tecnica volta ad attestare la fattibilità dell'intervento;
- ss) documentazione in materia di terre e rocce da scavo.
- tt) progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato e qualificato, redatto in conformità al disposto del Regolamento Regionale 23/11/2017, n. 7 recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica;
- uu) istanza di concessione allo scarico, presentata all'autorità idraulica competente, per tramite del SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) o SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive), se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale;
- wv) richiesta di allacciamento, presentata al gestore (Comune), nel caso di scarico in fognatura;
- ww) all'accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato;

L'elenco di cui sopra deve essere inteso come non esaustivo nel senso che al fine di valutare compiutamente l'intervento è sempre ammesso richiedere della documentazione aggiuntiva.

Tutti gli elaborati cartacei devono essere firmati dell'avente titolo e dal progettista (con relativo timbro dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza).

I progettisti devono essere dei Tecnici iscritti ai rispettivi Albi professionali nel limite delle proprie competenze.

Tutti gli elaborati cartacei devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il numero della tavola, le generalità dell'aveute titolo e del progettista. Almeno metà della testata degli elaborati sopra elencati deve essere libera di segni per consentire l'apposizione di eventuali timbri e firme da parte della struttura competente.

Art. 8 – Relazione illustrativa

Ad esclusione degli interventi compresi nella tipologia della manutenzione ordinaria, ogni progetto di opera edilizia e di trasformazione del territorio deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa anche sintetica contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative.

I paragrafi della relazione saranno relativi a:

- descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito catastale e dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
- tipo di intervento e destinazione d'uso;
- requisiti urbanistici, vincolistica e condizioni speciali;
- caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
- opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
- per interventi modificativi dei parametri urbanistici: calcolo dei volumi, delle superfici e delle altezze di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
- per interventi di riconosciuto valore: relazione storico - architettonica relativa all'intero edificio od alla parte interessata dall'intervento;
- per gli edifici artigianali-industriali: relazione tecnico-sanitaria specialistica che contenga: il genere di attività 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 tossiconocivi ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.

Art. 9 - Permesso di costruire convenzionato

L'istanza di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di opere di urbanizzazione e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale deve contenere oltre alla documentazione elencata negli articoli precedenti quanto segue: progetto definitivo dell'opera oggetto di convenzionamento e schema di convenzione o in alternativa atto d'obbligo unilaterale in cui vengano disciplinate le modalità d'intervento. In particolare la Convenzione/Atto d'obbligo unilaterale dovrà definire i tempi di realizzazione, le idonee garanzie economiche e tecniche, le sanzioni, le operazioni di collaudo e consegna, le modalità di impiego e le competenze riguardo alla manutenzione.

Il rilascio del Permesso di costruire convenzionato rimane subordinato alla consegna di:

- progetto esecutivo dell'opera oggetto di convenzionamento;
- convenzione/atto unilaterale d'obbligo registrata e trascritta sulla scorta dello schema approvato dal competente organo comunale.

All'atto della consegna delle opere al comune, l'operatore dovrà consegnare documentazione grafica e tecnica, anche su supporto informatico, riportante fedelmente ed al dettaglio l'opera realizzata.

Art. 10 - Interventi di demolizione

Gli interventi demolitivi devono essere corredati, sia in caso di demolizione totale che parziale, dagli elaborati idonei a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere.

Il rilascio del titolo abilitativo per la demolizione è subordinato:

- all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
- all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfestazione eventualmente necessaria;

- all'impegno di procedere alla chiusura degli sgomberi di fognatura che rimarranno inutilizzati;
- all'impegno a sistemare ed eventualmente delimitare, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata.

Ogni intervento di demolizione deve essere preceduto dall'individuazione del recapito dei materiali di risulta presso adeguate discariche autorizzate

In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti di cui immediatamente sopra, il competente organo comunale può provvedere d'ufficio, in danno dell'inadempiente.

A lavori ultimati deve essere richiesto certificato di demolizione per consentire l'aggiornamento della situazione catastale.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di: manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione, sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto della medesima richiesta e del medesimo titolo abilitativo.

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

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché compatibili con le previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune, al fine di verificare l'ottemperanza all'obbligo dell'eventuale pagamento del contributo di costruzione nonché la conformità allo strumento urbanistico.

Tale comunicazione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- estratto di mappa catastale, di strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato (Piano Regolatore Generale e Piano di Governo del Territorio) ed estratto aerofotogrammetrico con individuazione del fabbricato oggetto di intervento;
- planimetria di rilievo dell'unità o delle unità immobiliari di cui è previsto il mutamento di destinazione d'uso con calcoli analitici delle superfici lorde di pavimento di ciascuna unità immobiliare;
- scheda catastale dell'unità oggetto di cambio d'uso;
- relazione descrittiva in ordine al mutamento di destinazione riportante i riferimenti alla disciplina urbanistica applicabile al fabbricato e prospetto di verifica dell'ammissibilità delle nuove destinazioni d'uso per tipologia e dimensione, secondo quanto previsto dalla strumentazione urbanistica;
- prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ove dovuti.

Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso effettuati con opere edilizie, si applica la disciplina relativa al tipo di intervento edilizio con il quale viene attuato il mutamento di destinazione.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire

Art. 12 – Accesso ai documenti

E' garantito l'accesso agli atti pubblici e alle informazioni in possesso del Comune secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge e dal Regolamento comunale per l'accesso ai documenti amministrativi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 24.02.2003 n. 12.

Art. 13 – Autocertificazione

Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento i soggetti legittimati a presentare le domande possono avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione in tutti i casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi in materia.

Tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, possono essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione, in forma di atto notorio, redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Art. 14 - Conferenza dei Servizi

Per quanto attiene l'istituto della Conferenza dei Servizi e la possibilità di ricorrere allo stesso, si rinvia ai disposti contenuti nella L. n. 241/1990 e s.m.i. .

Art. 15 - Parere preliminare

Quando l'intervento edilizio incide sull'assetto urbanistico oppure ha rilevanza architettonica può essere oggetto di istanza di parere preliminare.

Il progetto preliminare è costituito almeno da:

- una relazione contenente la descrizione dello stato di fatto dell'immobile, la definizione e la sommaria descrizione dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso, delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare, l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi nonché i calcoli di verifica del rispetto degli indici e dei parametri urbanistico/edilizi di zona;
- elaborati grafici, in scala pari o superiore a 1:200, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento e delle soluzioni previste in relazione al contesto urbano ed ambientale.

Il contenuto delle relazioni e delle planimetrie, di cui ai due commi precedenti deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi, per i quali il richiedente chiede parere preliminare.

Nel caso in cui la documentazione allegata all'istanza sia completa il Responsabile del Servizio Tecnico entro 90 giorni dalla presentazione del progetto preliminare formula il parere comunicandolo al richiedente.

Il termine di cui sopra può essere interrotto una sola volta dal responsabile del servizio tecnico, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. La pratica di parere preliminare viene archiviata senza esito qualora la documentazione richiesta dal settore tecnico non pervenga entro trenta giorni dalla data di ricezione della richiesta di documentazione integrativa.

Il parere preliminare favorevole, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituisce parte integrante dell'istruttoria relativa al successivo eventuale atto abilitativo, purché esso sia presentato nel termine di mesi sei dalla data di comunicazione del parere e salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico/edilizie, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste. Il parere preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni/integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare o ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

Art. 16 - Presentazione delle istanze

Le istanze di permesso di costruire e di accertamento di conformità devono essere presentate in conformità alla normativa vigente in materia di imposta di bollo e devono essere presentate al protocollo del Comune.

In questo caso, ai fini della decorrenza dei termini di legge e di regolamento, farà fede la data di ricevimento dell'istanza da parte del Ufficio protocollo Comunale. Le istanze possono anche essere spedite a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. In caso di presentazione in forma diretta, l'Ufficio ricevente rilascia ricevuta dell'avvenuta presentazione apponendo timbro e data del ricevimento.

Al richiedente sarà successivamente comunicato il numero di protocollo e il nominativo del Responsabile del procedimento.

In base alla legislazione vigente nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali hanno titolo a presentare pratiche di atti abilitativi edilizi i seguenti soggetti:

- proprietario, nel caso si comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- l'amministratore del condominio per quanto concerne i beni comuni;
- singolo condomino previo consenso dell'Assemblea condominiale quando l'intervento avviene su parti comuni;
- rappresentante volontario laddove nominato con l'indicazione della procura;
- rappresentante legale del proprietario;
- titolare di diritto di superficie;
- usufruttuario nei limiti dell'art. 986 del C.C.;
- enfiteuta;
- titolare di diritto di servitù limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;
- concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- il conduttore, l'affittuario o il promissario acquirente, nel caso in cui, in base al contratto, abbia la facoltà, espressamente conferitagli per iscritto dal proprietario, di eseguire interventi edilizi limitatamente agli interventi previsti nello stesso;
- colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;

- tutti gli altri soggetti legittimati in base a norme specifiche.

Art. 17 - I provvedimenti

I provvedimenti abilitativi all'attività edilizia e gli eventuali provvedimenti di sanatoria sono rilasciati dal Responsabile del Settore competente.

Ai provvedimenti abilitativi di tipo permesso di costruire viene allegata una copia dei disegni vistata dal competente Ufficio.

Il provvedimento di determinazione del contributo di costruzione è adottato sulla base delle vigenti disposizioni di legge e delle tariffe stabilite dall'Amministrazione comunale.

Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. .

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

Art. 18 - Rilascio e pubblicizzazione dei provvedimenti abilitativi

Della avvenuta emanazione del provvedimento il Responsabile del Settore dà notizia al richiedente con avviso indicante la data del provvedimento, le prescrizioni a cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo di costruzione.

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

Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di rilascio del permesso di costruire, è invitato a provvedere al ritiro dell'atto medesimo, dopo aver assolto agli obblighi ivi previsti, ossia dopo aver provveduto al pagamento del contributo di costruzione.

Chiunque in posizione giuridicamente rilevante può prendere visione presso gli Uffici comunali dei permessi di costruire nonché degli atti abilitativi edilizi in genere e dei relativi atti di progetto secondo le modalità specificate nel Regolamento Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale 24.02.2003 n. 12 e secondo la normativa vigente.

Art. 19 - I provvedimenti di diniego

Qualora a conclusione dell'istruttoria di un'istanza di parte si ravvisi una proposta di diniego, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, viene comunicato tempestivamente agli istanti, ai sensi dell'art. 10 bis della L.n. 241/90 e s.m.i., il motivo che osta all'accoglimento della domanda.

Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti.

La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale emessa dal Responsabile del Servizio competente.

Art. 20 – Varianti

Qualora nel corso dei lavori si intendano apportare modifiche al progetto assentito, deve essere presentata opportuna variante. Negli elaborati a corredo del progetto di variante deve essere indicato lo stato approvato, lo stato comparativo, lo stato di progetto e dovrà essere richiamato il precedente atto abilitativo.

Per le opere rientranti nella casistica di cui all'art. 41 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., può essere presentata comunicazione eseguita attività prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Non possono in ogni caso essere assentite con denuncia di inizio attività varianti che comportino il mancato rispetto delle condizioni e prescrizioni di validità dell'atto originario.

Art. 21 - Volturazione

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 30 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà, chiedere al Comune la volturazione del permesso di costruire o darne comunicazione, in caso di Denuncia d'inizio attività. Tale volturazione non comporta riesame del titolo abilitativo e non può essere effettuata oltre il termine di validità dello stesso.

Art. 22 – Certificato di agibilità

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando l'immobile sia idoneo a richiedere l'agibilità a norma del testo unico sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265/1934, nonché a norma del titolo III del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione urbanistica del Piano medesimo.

Sono vietati l'occupazione e l'utilizzo di un immobile prima di aver ottenuto il certificato di agibilità; la mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 3 dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. .

La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori e deve indicare:

- 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 la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità.

La procedura per l'ottenimento del certificato di agibilità è quella esplicitata nell'art. 25 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Art. 23 - I provvedimenti relativi a situazioni di inabitabilità o inagibilità

Al Responsabile del Settore competente competono la dichiarazione di inagibilità e di inabitabilità di una costruzione o di parte di essa.

Nei casi previsti dall'art. 3.1.13 del regolamento d'igiene, l'inabitabilità è dichiarata su conforme e motivata proposta del competente organo dell'A.S.L..

Art. 24 – Le ordinanze

Le ordinanze che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente regolamento, sono emanate dal Responsabile del Settore competente previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Art. 25 – Annullamento e revoca

L'annullamento e la revoca integrale o parziale degli atti di cui ai precedenti articoli, sono disposti dallo stesso organo che ebbe ad adottare gli atti medesimi o che, al momento della determinazione, sia competente al riguardo, previa acquisizione dei pareri degli stessi uffici od organi intervenuti in relazione agli atti da annullare o da revocare.

Art. 26 - Gli accertamenti

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

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

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

Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa motivata richiesta scritta e secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge e dal Regolamento di cui al precedente articolo 12.

Art. 27 - Limite di validità ed efficacia degli atti legittimanti l'attività edilizia

L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini seguenti:

- a) per i permessi di costruire, un anno per l'inizio decorrente dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del titolo abilitativo e tre per l'ultimazione, decorrenti dalla data di inizio dei lavori;
- b) per D.I.A. (denuncia di inizio attività), un anno per l'inizio decorrente dalla data di efficacia della denuncia stessa e tre per l'ultimazione, decorrenti dalla data di inizio dei lavori;
- c) per S.C.I.A. (segnalazione certificata inizio attività) un anno per l'inizio decorrente dalla data di presentazione della segnalazione stessa e tre per l'ultimazione, decorrenti dalla data di presentazione della segnalazione stessa.

Entrambi i termini di inizio ed ultimazione dei lavori possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. Nessuna opera potrà essere effettuata fino a quando, a seconda dei casi, non sia emessa proroga o non sia stato acquisito nuovo titolo edilizio.

Per le opere da ultimare si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o alla segnalazione certificata inizio attività

non dovranno essere allegati nuovi elaborati se non il computo metrico estimativo delle opere non ultimate, se trattasi di intervento oneroso.

L'efficacia del provvedimento abilitativo, che è sempre subordinata al conseguimento di tutte le eventuali autorizzazioni, nulla osta o pareri previsti dalla normativa vigente, è sempre subordinata al pagamento del contributo di costruzione se dovuto, ai sensi della vigente normativa.

Gli atti abilitativi sono sempre rilasciati salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e del presente regolamento, anche qualora il provvedimento non contenga espressa menzione al riguardo, lo stesso dicasi per gli interventi approvati con silenzio-assenso.

CAPO III – Parametri edificatori

Art. 28 - Parametri urbanistici ed edilizi

Per quanto concerne la definizione dei seguenti parametri urbanistici: Superficie territoriale (St), Superficie fondiaria (Sf), Superficie coperta (Sc), Superficie permeabile (Sp), Indice di Edificabilità (Ie), Indice di Permeabilità (Ip), Rapporto di Copertura (RC) si rimanda alle definizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione a corredo dello strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato (Piano Regolatore Generale e Piano di Governo del Territorio).

Per quanto concerne la definizione dei parametri edilizi di seguito si illustrano le corrispondenti specifiche al riguardo:

- So - superficie occupata: superficie risultante dalla unione della superficie coperta (Sc) e delle superfici risultanti dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate sotterranee come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali incluse le rampe scoperte di accesso ai piani interrati e le piscine scoperte, escluse le intercapedini di larghezza netta non superiore a 1,00 m.
- Slp - superficie lorda di pavimento: somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati abitabili che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,70. A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30 cm. I maggiori spessori, se realizzati in conformità ai disposti della L.R 20.04.1995 n. 26 e s.m.i., non vengono computati nella Slp. In particolare la slp verrà così computata:
 - per gli edifici a carattere residenziale di nuova costruzione, direzionale e commerciale, sono comunque computati nella slp i sottotetti, con altezza interna media superiore a m. 1,50;
 - per gli edifici a carattere residenziale esistenti, direzionale e commerciale sono comunque computati nella slp i sottotetti anche non agibili, con altezza interna media superiore a m. 2,40;
 - dal computo delle slp sono in generale esclusi:
 - le logge aperte almeno su un lato ed i balconi, ancorché collegati verticalmente tra loro;
 - i porticati aperti e le pensiline esterne o in aderenza ai fabbricati, aventi una profondità inferiore a mt. 2,50 e comunque inferiori al 15% della slp dell'Unità Immobiliare di riferimento (U.I.);
 - i porticati, le pensiline e le gallerie aperte, anche eccedenti il limite di cui sopra, purché di uso collettivo e a tale scopo asserviti;
 - i volumi tecnici come da L.n. 12/2005
 - i sottotetti con altezza interna media inferiore a m. 1,50;
 - gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole, e simili.
 - i vani scala degli edifici residenziali con almeno due unità immobiliari per corpo scala.
- V – volume: prodotto della SLP complessiva per un'altezza virtuale di 3,00 m. Nel Centro Storico ed in casi specifici e particolari, il volume viene determinato considerando tutti i volumi fuori terra ricompresi nell'involuppo geometrico del fabbricato (scatola), considerando anche le parti di copertura a falda o padiglione.
- H – altezza: la determinazione dell'altezza viene effettuata sulla scorta dei criteri fissati nel Piano di Governo del Territorio.

Art. 29 – Superficie drenante e scoperta

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione deve avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata.

Per il calcolo dell'area drenante gli autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono da considerarsi filtranti al 50% mentre gli autobloccanti in P.V.C. sono da considerarsi filtranti al 100%.

Art. 30 - Distacchi fra gli edifici

La distanza tra i fabbricati si misura "a squadra" avendo come riferimento la proiezione orizzontale del perimetro del fabbricato, misurata al piede dell'edificio, compresi eventuali volumi aggettanti.

Fatto salvo quanto previsto dal codice civile in materia di costruzioni, non hanno rilevanza, agli effetti della misurazione delle distanze tra edifici, le parti edificate in interrato.

Nel caso di edifici che si fronteggiano la distanza minima tra pareti deve essere pari all'altezza della parete più alta, valutata nel tratto che si contrappone alla parete antistante, e comunque non inferiore a m 10,00. Nell'ambito di quanto previsto dalla normativa di legge vigente, la strumentazione urbanistica generale potrà prevedere distanze diverse.

Il distacco di cui ai precedenti due commi non si applica negli ambiti territoriali individuati come zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68.

Ai fini del calcolo delle distanze sono esclusi:

- a) gronde, cornicioni, pensiline e sporti aventi uno sbalzo inferiore o uguale a m. 1,50;
- b) ascensori e/o piattaforme elevatrici esterni da realizzare, in conformità alla vigente normativa in materia di barriere architettoniche, negli edifici legittimati con provvedimenti antecedenti la data di entrata in vigore della presente disposizione.

Quando i corpi aggettanti sono collegati fra loro da piano a piano, costituiscono fronte del fabbricato agli effetti delle distanze dai confini.

In qualsiasi zona territoriale omogenea è sempre possibile realizzare costruzioni in aderenza a costruzioni esistenti oppure lungo il confine di proprietà.

Nell'ambito dei piani attuativi, e limitatamente alle aree interne agli stessi, sono sempre ammesse distanze tra i fabbricati inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, purché coerenti con la strumentazione urbanistica generale.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche per la realizzazione di interventi di ampliamento in sopraelevazione. In questo caso, le distanze sono misurate con riferimento al perimetro del soprizzo stesso.

Art. 31 - Distanze dai confini

La distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà si misura "a raggio" avendo come riferimento la proiezione orizzontale del perimetro del fabbricato, misurata al piede dell'edificio, compresi eventuali volumi aggettanti, fino al punto più vicino del confine di proprietà.

Fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile in materia di costruzioni, non hanno rilevanza agli effetti della misurazione delle distanze dai confini le parti edificate in interrato.

La distanza dei fronti dei fabbricati dai confini di proprietà del lotto sul quale insistono, dovrà essere pari alla metà dell'altezza complessiva del fronte di altezza maggiore e comunque non inferiore a m. 5,00.

Si può costruire sul confine o a distanza inferiore rispetto a quanto previsto dal comma precedente, purché si provveda a convenzionare con il proprietario confinante la futura eventuale edificazione la quale deve rispettare i criteri di distanza previsti dalle norme del precedente art. 30 ("Distacchi tra gli edifici"). L'atto di convenzionamento con il confinante deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari.

Ai fini del calcolo delle distanze sono esclusi:

- a) gronde, cornicioni, pensiline e sporti aventi uno sbalzo inferiore o uguale a m. 1,50;
- b) ascensori e/o piattaforme elevatrici esterni da realizzare, in conformità alla vigente normativa in materia di barriere architettoniche, negli edifici legittimati con provvedimenti antecedenti la data di entrata in vigore della presente disposizione.

Quando i corpi aggettanti sono collegati fra loro da piano a piano, costituiscono fronte del fabbricato agli effetti delle distanze dai confini.

Con specifico motivato provvedimento amministrativo, al fine di garantire il rispetto dell'unitarietà dei caratteri compositivi e/o formali delle cortine edilizie, può essere richiesto l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica generale o, in mancanza, dal D.M. n. 1444/1968 e dal Codice Civile e nel rispetto della disciplina del Codice della Strada.

Allo stesso modo, per motivate ragioni estetiche e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia.

Le disposizioni di cui ai due precedenti commi si applicano ai fronti interni solo nel caso questi prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche per la realizzazione di interventi di ampliamento in sopraelevazione. In questo caso, le distanze sono misurate con riferimento al perimetro del sopralzo stesso. Salvo diverse specificazioni della strumentazione urbanistica generale e fatti salvi gli interventi convenzionati e le normative specifiche (Codice della Strada) ai fini della distanza dai confini si considerano anche le aree pubbliche e le strade esistenti o di progetto adiacenti ai lotti oggetto d'intervento.

Art. 32 - Distanze dalle strade

Nelle nuove costruzioni e ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale e negli ampliamenti fronteggianti le strade devono essere rispettati gli arretramenti dal confine stradale così come definiti per i vari tipi di strade dal Codice della Strada approvato con D.Lgs. n. 285/1992 e dai relativi regolamenti di attuazione D.P.R. n. 495/1992 e n. 147/1993 e loro successive modifiche ed integrazioni.

Nelle ricostruzioni all'interno delle zone classificate come centri e nuclei storici e nelle zone di recupero è consentita la costruzione a filo della linea stradale o lungo l'allineamento previsto dalla strumentazione urbanistica oppure lungo gli allineamenti degli edifici adiacenti.

CAPO IV – Requisiti degli ambienti e delle costruzioni

Art. 33 - Requisiti delle costruzioni e degli alloggi: rimando al Regolamento Locale di Igiene

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili ed ai requisiti minimi degli stessi sono definiti dalle Norme del Regolamento Locale di Igiene che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente Regolamento ed al quale si rimanda.

Tutti i progetti edilizi devono quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente Regolamento e di quelle del Regolamento Locale di Igiene di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale 25/07/1989 n. 45266 e successive modificazioni ed integrazioni assunte successivamente.

Art. 34 - Strutture di copertura

La conformazione geometrica della copertura deve essere inscrivibile in un solido avente le seguenti caratteristiche:

- altezza massima del colmo, misurata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile all'intradosso della copertura, non superiore a m 3,50;
- piani inclinati di raccordo tra il perimetro ed il colmo contenuti in una pendenza non superiore al 45%.

Le coperture con pendenza inferiore al 3% (tre per cento) sono ammesse esclusivamente all'esterno degli ambiti definiti nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio come Nuclei di Antica formazione.

In particolari casi, quali per esempio soluzioni improntate all'efficienza energetica, è facoltà concedere soluzioni alternative e/o pendenze superiori e/o volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture.

Art. 35 – Dispositivi contro le cadute dall'alto

Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento totale della copertura.

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

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 maggiore o uguale a 0,70 metri e altezza di 1,20 metri;
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio: superficie maggiore o uguale a 0,50 mq. e lato minore maggiore o uguale a 0,70 m.;

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.

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.

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.

Per gli edifici industriali, commerciali, agricoli, laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non siano 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, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

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

Questi dispositivi di ancoraggio 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.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: "Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

Questi dispositivi richiedono che:

- 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;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- 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;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto del titolo edilizio oppure della comunicazione attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

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

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile nonché dovrà essere presentata in sede di istanza di certificato di agibilità.

Art. 36 - Seminterrati e sotterranei

Per seminterrato si intende quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il preesistente profilo di campagna; per interrato quel locale che si trova completamente sotto l'originario profilo di campagna.

I locali seminterrati ed interrati non possono essere destinati ed utilizzati come spazi principali dell'abitazione.

I locali seminterrati ed interrati possono essere utilizzati ad uso diverso dall'abitazione a condizione che siano rispettate le prescrizioni vigenti al riguardo in tema di igiene e sicurezza, fatte salve eventuali norme urbanistiche più restrittive.

Art. 37 - Cortili e cavedi

Si definisce cortile l'area scoperta compresa fra corpi di fabbrica e/o aree verdi e/o tra spazi pubblici, destinata al passaggio delle persone, a dar luce ed aria agli ambienti interni dei fabbricati o ad altre funzioni.

Si definisce cavedio l'area scoperta interamente delimitata da fabbricati.

Soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici è ammessa la diretta aeroilluminazione esclusivamente di servizi igienici, corridoi e disimpegni attraverso cavedi.

Art. 38 - Scale di sicurezza

Le scale di sicurezza da realizzarsi a servizio degli edifici devono essere di norma collocate all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi e infortuni.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare tali scale all'interno, le scale di sicurezza possono essere collocate all'esterno degli edifici esistenti, purché progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio a servizio del quale vengono costruite e nel rispetto del contesto circostante.

Tali scale, qualora realizzate con esclusione di chiusure perimetrali, non vengono computate nel conteggio degli indici di edificabilità.

Art. 39 - Ascensori

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

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

Art. 40 - Volumi tecnici

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

I volumi da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

I volumi tecnici non vengono computati in termini urbanistici (volume, superficie lorda di pavimento e superficie coperta).

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

I manufatti predetti sono considerati come volumi tecnici e devono inserirsi armonicamente nel contesto.

Art. 41 – Pergolati e gazebo

All'interno delle aree di pertinenza degli edifici privati è sempre consentita la realizzazione di strutture di tipologia "arredo da giardino" quali pergolati, gazebo ed altri manufatti ad essi assimilabili aventi le seguenti caratteristiche:

- poggiate al suolo senza vincoli di tipo permanente;
- distanza non inferiore a 3 m dai fabbricati non di pertinenza.

Sono consentite piccole casette in legno destinate a legnaia o deposito attrezzi per il giardinaggio di altezza massima di m. 2 e di superficie lorda non superiore a mq. 6,00. Tali manufatti oltre alle prescrizioni di cui sopra non devono essere più di uno per ciascun edificio asservito.

Art. 42 - Allacciamento alle reti tecnologiche

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

Ogni edificio deve dotarsi di idonei manufatti nei quali avranno recapito le condutture distributive dei servizi in oggetto e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori).

Per quanto possibile, gli allacciamenti alle diverse reti tecnologiche devono essere contestuali al fine di evitare successive manomissioni di suolo pubblico.

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

I punti d'accesso ai pozzetti d'ispezione ed i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata e, possibilmente, non in asse con il transito delle ruote dei veicoli, al fine di eliminare scuotimenti e conseguenti rumori.

Art. 43 - Allacciamenti alle reti fognarie

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico in apposito recapito, secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente e dal regolamento di fognatura dell'ente gestore del servizio.

Nella progettazione delle fognature dei nuovi fabbricati o nelle nuove aree di urbanizzazione, le reti di acque bianche e nere devono essere separate, indipendentemente dal fatto che sia presente la rete fognaria comunale unitaria.

Le acque nere devono essere convogliate nella rete della fognatura comunale previa interposizione di fossa biologica, pozzetto ispezionabile a chiusura ermetica e pozzetto sifonato tipo Firenze. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione.

Salvo particolari condizioni di quota della falda è fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane, ad esclusione eventualmente di quelle di prima pioggia.

Il controllo e la gestione delle acque pluviali è effettuato, ove possibile, mediante sistemi che garantiscono l'infiltrazione, l'evapotraspirazione e il riuso.

La realizzazione di uno scarico delle acque pluviali in un ricettore è dovuta in caso di capacità di infiltrazione dei suoli inferiore rispetto all'intensità delle piogge più intense. Il medesimo scarico deve avvenire a valle di invasi di laminazione dimensionati per rispettare le portate massime ammissibili di cui all'articolo 8.

Lo smaltimento dei volumi invasati deve avvenire secondo il seguente ordine decrescente di priorità:

- a) mediante il riuso dei volumi stoccati, in funzione dei vincoli di qualità e delle effettive possibilità, quali innaffiamento di giardini, acque grigie e lavaggio di pavimentazioni e auto;
- b) mediante infiltrazione nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo tramite pozzi perdenti da ubicare in proprietà privata, compatibilmente con le caratteristiche pedologiche del suolo e idrogeologiche del sottosuolo, con le normative ambientali e sanitarie e con le pertinenti indicazioni contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio (PGT) comunale. Le acque provenienti da cortili o parcheggi possono essere recapitate in pozzo perdente previa posa in opera di pozzetto disoleatore e dissabbiatore;
- c) scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale, con i limiti di portata di cui all'articolo 8;
- d) scarico in fognatura, con i limiti di portata di cui all'articolo 8.

Tutti i locali seminterrati e sotterranei devono essere dotati di scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi.

Si rimanda in ogni caso a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia e a quanto prescritto nell'eventuale Regolamento di fognatura dell'ente gestore del servizio.

Art. 44 - Lotti di terreno inediti direttamente utilizzati per attività produttive o deposito

L'uso del terreno per attività di deposito può avvenire solo alle seguenti condizioni:

- presenza di recinzione;
- presenza di siepi atte ad evitare che l'area qualora assuma un aspetto degradato o disordinato possa essere vista dall'esterno;
- conformità urbanistica per quanto riguarda la destinazione d'uso.

I proprietari sono obbligati a mantenere le loro aree destinate ad attività produttive o deposito non coperte da edifici perfettamente pulite e in condizioni igieniche decorose. L'area utilizzata come deposito o attività produttiva dovrà essere dotata di opportuna rete di raccolta e smaltimento acque secondo la vigente normativa.

Art. 45 – Autorimesse ed aree a parcheggio

Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia.

Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenze superiori al 20% e devono essere munite di apposite griglie per la raccolta delle acque onde evitare il deflusso sulla proprietà pubblica.

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

Quando la conformazione strutturale dell'organismo edilizio o le dimensioni dell'area di pertinenza non consentano la formazione al proprio interno di spazi di manovra adeguati è ammessa la realizzazione di accessi ai parcheggi tramite sistemi automatizzati di elevazione e movimentazione meccanizzata.

In tal caso devono comunque essere realizzati spazi di attesa delle autovetture, dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulle sedi stradali.

Agli effetti del calcolo della superficie minima di parcheggio da individuare, ai sensi della Legge n. 122/1989 e s.m.i., nell'ambito delle aree per insediamenti produttivi o commerciali per i quali potrebbe non essere individuato un parametro volumetrico, il volume teorico al quale rapportare il parametro di cui alla Legge 122/1989 sarà convenzionalmente determinato moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza teorica di ml. 3,00.

Con decorrenza dal 1° Giugno 2014 ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia devono prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

Art. 46 – Cartelli pubblicitari, manifesti, insegne

E' soggetto ad autorizzazione, art. 23, comma 4, D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i., il posizionamento, a scopo di pubblicità, di oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate, sia private che pubbliche, o d'uso pubblico.

Per la posa di mezzi pubblicitari, visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, è necessaria l'autorizzazioni di competenza dei rispettivi enti.

Le insegne dovranno essere eseguite in modo conveniente e decoroso e trovare opportuna sede fra le linee architettoniche dell'edificio in modo da non interromperle o nasconderle alla vista ed essere, anche nei colori, intonate all'edificio stesso.

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

Le insegne a bandiera, consentite solo quando abbiano limitata sporgenza devono rispettare il limite di altezza dal suolo, stabilito dall'art. 56 ("Strutture aggettanti su suolo pubblico"), nei centri e nuclei storici sono di norma vietate.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di negare l'autorizzazione quando si intenda porre l'insegna su edifici storici od artistici o costituenti un insieme architettonico di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, nonché dei materiali e della tinteggiatura, l'apposizione di essa potrebbe risultare in contrasto con il pubblico decoro e con il contesto architettonico circostante.

Le autorizzazioni sono sempre revocabili e sono comunque revocate quando i mezzi pubblicitari non siano mantenuti puliti ed in buono stato.

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

Non sono per nessun motivo permesse le iscrizioni dipinte sul nudo muro delle facciate delle case, siano esse in fregio alla strada o comunque visibili da luoghi pubblici.

Le insegne dovranno essere sempre mantenute in condizioni di buona conservazione e decoro.

Art. 47 - Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità

L'Amministrazione comunale può per ragioni di pubblico servizio e senza alcun compenso per i proprietari, previo avviso alla proprietà medesima, applicare sul fronte dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura:

- le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
- i cartelli indicatori dei servizi di trasporto;
- specchi ed avvisatori per l'orientamento e la segnalazione del traffico;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

I manufatti sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione comunale, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

Tutte le spese occorrenti per la prima sistemazione sono a carico del Comune, nei casi però di riattamento o modificazione degli edifici, gli oneri relativi alla riapplicazione di quanto sopra sono a carico dei privati.

Art. 48 – Strade e piazze

Le strade e le piazze devono essere trattate in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità, utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni d'ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

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

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

Le strade di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali realizzati in conformità con i disposti della L.n. 13/1989 e della L.R. n. 6/1989, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il progetto di nuove opere viabilistiche e la sistemazione delle infrastrutture esistenti, per quanto possibile, deve attenersi alle disposizioni del D.M. 05/11/2001 e s.m.i. e del Codice della Strada con relativo regolamento.

Nell'ambito degli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e i parcheggi, le misure di invarianza idraulica e idrologica di cui al Regolamento Regionale 23/11/2017, n. 7, sono da prevedere sia per interventi di riassetto, adeguamento, allargamento di infrastrutture già presenti sul territorio, sia per nuove sedi stradali o di parcheggio, con riferimento alle componenti che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'impermeabilizzazione. Le corrispondenti misure di invarianza idraulica e idrologica sono da calcolare in rapporto alla superficie interessata da tali interventi.

Art. 49 - Strade private

Quando uno o più proprietari intendono aprire una via di proprietà privata, devono presentare al Comune il relativo progetto ed ottenerne l'approvazione, senza che questa costituisca nessun impegno da parte del Comune per renderla di proprietà pubblica; devono altresì addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto notarile da trascrivere, dal quale risulti l'obbligo loro di sistemare, mantenere ed illuminare la strada stessa nei modi che sono prescritti dal Comune e di provvedere agli scarichi secondo la vigente normativa in materia.

Il progetto deve essere composto da almeno i seguenti elaborati:

- tracciato della nuova strada in scala 1:2000 o 1:1000, con l'indicazione dei mappali ed i nomi dei proprietari;
- planimetria della nuova strada in scala 1:500;
- profilo longitudinale dell'asse in scala 1:100 ovvero 1:200;
- sezioni trasversali, complete di cunette e manufatti accessori in scala 1:50;
- sezione trasversale tipo in scala 1:10;
- progetto impianto illuminazione che dovrà essere conforme alla L.R. n. 17/2000 e s.m.i.;
- studio geotecnico ed idraulico di supporto;
- altri elementi che possono apparire necessari alla completezza del progetto, come le indicazioni circa lo scarico delle acque superficiali con previsione di massima delle acque da portare, la descrizione di tombinature, manufatti, tubazioni e i calcoli di stabilità quando occorrono;
- progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato e qualificato
- relazione atta a fornire ogni altra notizia utile alla completa rappresentazione delle opere da realizzare.

Le strade private aperte al pubblico devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso, prevedere idonei percorsi pedonali o ciclopedonali, essere pavimentate, canalizzate ed illuminate.

La larghezza delle nuove strade private di varia natura viene determinata visto lo strumento urbanistico vigente ed adottato, il Codice della Strada ed in relazione alle caratteristiche funzionali ed ambientali.

Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione comunale.

I piani attuativi individuano la destinazione e la tipologia di ciascuna strada posta all'interno del Piano attuativo medesimo.

Art. 50 – Portici, gallerie e passaggi pedonali

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

I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale idoneo ed appropriato all'ambiente ed alla funzione e sempre debitamente illuminati.

Nel caso di proprietà privata la manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono a carico dei proprietari.

Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.

L'Amministrazione comunale può disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.

Nella realizzazione degli interventi ammessi devono essere accuratamente salvaguardati e recuperati i sentieri, i passaggi pubblici pedonali e le mulattiere anche se attualmente dimessi. In sede di rilascio del Permesso di costruire convenzionato può essere imposto il recupero e la riattivazione dei percorsi esistenti come opera di urbanizzazione primaria afferente l'intervento.

Art. 51 - Passi carrabili

I passi carrabili sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dal Codice della Strada e relativo regolamento, nonché nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo.

I passi carrabili devono essere realizzati in modo tale che l'accesso dalla corsia stradale su cui si aprono sia consentito senza invadere la corsia opposta.

Ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico salvo comprovate diverse esigenze.

La realizzazione del passo carraio deve prevedere l'adozione di soluzioni volte a garantire la continuità in quota del percorso pedonale, ciclabile o ciclo-pedonale e deve prevedere l'abbassamento del marciapiede o della pista solo per impossibilità tecnica di realizzare attraversamenti del passo carraio in quota.

In ogni caso l'abbassamento deve tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il ripristino a regola d'arte della continuità del marciapiedi o della pista ciclopedonale, in caso di apertura di nuovo passo carraio, di modifica del passo carraio esistente (spostamento, allargamento, ecc.) o di chiusura di passo carraio esistente, deve avvenire a cura del privato, secondo le modalità indicate dal comune.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.

L'accesso tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sussistano comprovate esigenze di movimento all'interno e/o all'esterno dell'area interessata.

Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio o per attività produttive, commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrali debbono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.

L'accesso dalle strade alle autorimesse interrate deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucchiolevoli di tracciato e pendenza idonei, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per i pedoni e di idonei tratti terminali in piano.

Il passo carrabile deve essere sistemato in maniera tale da evitare qualsiasi deflusso di acqua sulla proprietà pubblica.

L'arretramento dei cancelli carrabili deve essere determinato in funzione della lunghezza degli automezzi che lo percorrono e comunque non deve essere inferiore a m. 4,5.

L'arretramento dei cancelli viene misurato a partire dalla sede stradale esistente o di progetto se prevista nella strumentazione urbanistica.

Il Responsabile del settore Tecnico in caso di comprovato impedimento e previo parere favorevole da parte dell'Ufficio di Polizia Locale può concedere deroghe alle disposizioni di cui sopra unicamente a condizione che i vincoli di carattere oggettivo che impediscono l'applicazione della norma vengano esplicitati in apposita relazione da parte del progettista e che vengano adottati accorgimenti, quali per esempio apertura automatica a distanza, che garantiscano idonee condizioni di sicurezza pedonale e veicolare.

Art. 52 - Edicole e chioschi

L'idoneità di edicole e chioschi è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni ed aspetto in relazione alla definizione stessa di edicola o chiosco e con riferimento anche agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

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

Essi non devono rappresentare ostacolo alla circolazione e devono essere inoltre posizionati in modo tale da non limitare la fruibilità degli spazi pubblici (marciapiedi, attraversamenti pedonali, etc.) da parte dei soggetti portatori di handicap.

Tutte le installazioni devono garantire condizioni di sicurezza e fruibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti.

Art. 53 - Recinzione e muri di sostegno

Le recinzioni ed i muri di sostegno aventi carattere definitivo, posti lungo le vie e le piazze pubbliche o aperte al pubblico transito devono avere carattere decoroso, anche in relazione della destinazione dell'area da recintare, e compatibili con l'ambiente.

Il proprietario può, in qualunque tempo, delimitare il proprio terreno edificato o meno con elementi leggeri consoni all'ambiente.

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

- con muro pieno;
- con muretto o cordolo sovrastato da reti o barriere;
- con reti;
- con pali infissi al suolo e rete di protezione.

Per quanto possibile esse devono allinearsi agli eventuali manufatti preesistenti.

Le recinzioni possono essere realizzate solo laddove esse non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente ed abbiano altezza complessiva non superiore a m 2,00, misurata a partire dal fondo più basso.

Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, ed essere prevalentemente trasparenti per m 1,50 nella parte terminale.

In corrispondenza degli accessi potranno essere consentite porzioni di recinzione in muratura piena per l'apposizione di targhe, insegne, pulsantiere e citofoni, ecc. e per la formazione di eventuali pensiline d'ingresso.

Eventuali soluzioni, diverse quanto a trasparenza, potranno essere comunque ammesse tenendo conto del loro positivo inserimento ambientale e della loro rispondenza a specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere.

Gli allineamenti delle recinzioni e dei muri di sostegno in adiacenza a spazi pubblici o di pubblico transito sono definiti dal responsabile del settore Tecnico tenuto conto di:

- caratteri ambientali della zona d'intervento;
- esigenze di coordinamento con le eventuali recinzioni limitrofe;
- esigenze di sicurezza del traffico;
- esigenze di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi;
- eventuali allineamenti preesistenti;
- previsioni di nuove costruzioni di strade di P.R.G;
- previsioni di interventi su strade esistenti di P.R.G.;
- rispetto delle norme del Codice della Strada.

CAPO V – Elementi degli edifici

Art. 54 - Zoccoli e decorazioni

Lo zoccolo dei fabbricati prospicienti la pubblica via deve essere costituito da materiali durevoli e resistenti ed avere un'altezza di almeno m 0,60.

Questa disposizione vale anche per i fabbricati costruiti in arretramento, quando la zona di arretramento non venga cintata.

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

Prescrizioni particolari possono essere impartite qualora si tratti di edifici di particolare pregio.

Art. 55 - Serramenti

Tutte le aperture verso le vie pubbliche o aperte al pubblico debbono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, eccetto che l'apertura verso l'esterno sia richiesta da ragioni di sicurezza, in teatri, cinema, luoghi di riunioni ecc. .

Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano all'esterno verso strada.

Art. 56 - Strutture aggettanti su suolo pubblico

La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc.) viene valutata caso per caso in relazione a specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali.

Essa può essere assentita solo se l'aggetto non sia superiore al 20% della larghezza stradale e con un massimo di 1,50 m, e sia posto a non meno di m 4,50 di altezza, misurata fra l'intradosso e il suolo a filo della parete.

Se la strada è munita di marciapiedi, nel rispetto dei limiti di cui sopra, l'altezza minima consentita deve essere non inferiore a m 3,50 (misurata fra l'intradosso e il marciapiedi, a filo della parete).

Tutti gli oggetti fissi e mobili che sporgono dalle fronti sulla pubblica via o verso i cortili, devono essere assicurati in maniera da impedire che per impeto di vento e per qualunque altra causa abbiano a cadere.

Art. 57 – Gradini esterni e sconci derivanti da variazioni del piano stradale

Non sono tollerati i gradini posti fuori dalla linea dei muri di fabbrica verso lo spazio pubblico o aperto al pubblico.

Sono eccettuate le gradinate di edifici di riconosciuto pregio storico ed architettonico.

Nessuno può mai praticare, senza il preventivo benestare dell'Amministrazione, innovazioni di sorta al piano stradale, con rialzi, avvallamenti od altro, qualunque sia lo scopo.

Art. 58 – Tubazioni di gas, cavi elettrici e telefonici

Tutti i cavi e le tubazioni degli impianti tecnologici e tutti i loro componenti, devono, salvo diverse disposizioni di legge, essere interrati o posti sotto traccia nelle murature.

Ove sia assolutamente necessaria la loro applicazione sulla fronte degli edifici, i cavi e le condutture devono essere collocati in guisa da risultare, per quanto possibile, il meno pregiudizievole nei riguardi estetici e devono all'uopo adottarsi i provvedimenti ritenuti più idonei per conseguire lo scopo.

Sono comunque vietati attraversamenti disordinati sulle facciate.

Art. 59 – Pluviali

Il tetto di ogni fabbricato deve essere munito di canale metallico di ampiezza sufficiente a contenere e scaricare le acque pluviali.

Nel caso di fronti prospettanti aree pubbliche detti pluviali sino alla altezza di almeno metri 3,5 dal suolo stradale debbono preferibilmente essere incassati nel muro.

Nel caso di rottura di qualche tubo conduttore delle acque piovane verso la via pubblica o aperta al pubblico, il proprietario è tenuto a farne eseguire immediatamente la riparazione.

Le acque meteoriche provenienti dalla copertura ed in generale quelle provenienti dalle proprietà private non devono in ogni caso essere recapitate sulle proprietà comunali.

Art. 60 – Antenne

Per antenna parabolica si intende l'apparato tecnologico atto alla ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e alla ricezione di servizi via satellite, compresa la distribuzione all'interno dei singoli edifici. La loro installazione non è soggetta all'acquisizione di titolo abilitativo, se non implica opere di carattere edilizio ai fini dell'installazione.

L'installazione di antenne paraboliche, salvo le normali antenne televisive poste sulle coperture degli edifici, deve rispettare i criteri che seguono.

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione edilizia con più di cinque unità immobiliari, è obbligatoria la posa in opera di un'antenna centralizzata, sia essa terrestre o satellitare per ogni tipo di ricezione tale da richiederla.

Per esigenze di tutela dell'immagine urbana, le antenne paraboliche, i pali e tutti gli altri apparati tecnici devono risultare raggruppati in un'unica zona ed avere colorazione adeguata, atta ad integrarsi nel contesto ambientale in cui sono installate. Essi devono essere collocati sulla falda di copertura, senza sporgenza dal perimetro del tetto, se possibile sul lato opposto alla pubblica via in posizione tale da minimizzare l'impatto visivo. Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto del D.M. 37/2008 a tutela della sicurezza degli impianti.

Le antenne paraboliche devono essere installate in modo da non ostacolare il corretto deflusso dei fumi dai camini/comignoli e delle acque cadenti in copertura.

Sono preferibilmente da escludere installazioni in facciata. Le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, giardini e cortili non devono essere visibili da luoghi e spazi pubblici.

Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

Art. 61 - Abbaini, lucernari ed aperture in falda

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

Art. 62 – Installazione di apparecchiature tecnologiche

L'installazione di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza deve ispirarsi ai principi di salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico del paesaggio e di tutela dell'impatto visivo ed ambientale.

In particolare le unità esterne d'impianti di condizionamento/climatizzazione devono essere preferibilmente collocate:

- opportunamente schermate su terrazze o lastrici solari, addossate o all'interno di tetti o volumi tecnici emergenti o all'interno di parapetti in muratura o ringhiere schermate allo scopo di non procurare emergenza visiva;
- all'interno di vani affacciati su corti interne o prospetti secondari, non affacciati su pubbliche vie e non visibili da esse e/o da punti di vista panoramici; in assenza di vani è possibile inserire gli apparecchi di piccole dimensioni in nicchie realizzate nelle murature.

Se l'impianto si realizza nell'ambito di un intervento più complesso di riorganizzazione dell'intero organismo edilizio (che interessi le parti comuni), è obbligatorio che esso s'inserisca completamente all'interno degli ambienti.

Art. 63 – Numero civico dei fabbricati

Ogni ingresso pedonale e carrabile dei fabbricati in progetto e/o esistenti deve essere individuato da corrispondente numero civico.

Quando si costruiscono nuovi fabbricati i proprietari o gli aventi titolo debbono, contemporaneamente alla richiesta di agibilità, chiedere al Comune l'assegnazione del numero civico.

Il Comune assegna a ogni fabbricato il numero civico e fa apporre, a cura e spese del proprietario, l'indicatore del numero stesso.

I proprietari sono tenuti alla conservazione e rinnovazione a proprie spese delle targhette, quando esse venissero distrutte o danneggiate.

Può tuttavia, essere concessa l'applicazione di indicatore numero civico di tipo diverso da quello consegnato dal Comune, quando i numeri riescano facilmente leggibili a distanza non minore di quella che rende leggibili gli indicatori di tipo ordinario e purché gli stessi non si presentino come elementi di contrasto con il contesto architettonico circostante.

In caso di demolizione di fabbricati che non debbono più essere ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne d'accesso, il proprietario deve comunicare al Comune il numero od i numeri civici che vanno a scomparire e restituire le relative targhette.

Art. 64 – Finiture esterne e disciplina del colore

La finitura delle facciate deve essere eseguita con materiali adatti allo scopo e durevoli. L'uso di rivestimenti impone idoneo ancoraggio con la struttura retrostante. E' pure possibile il mantenimento a vista del cemento armato purché la sua superficie sia trattata con idonei protettivi che ne impediscano il degrado.

Per l'utilizzo di facciate continue e di vetrate a specchio può essere richiesta la presentazione di uno specifico studio preliminare di inserimento nel contesto.

Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici devono essere preferibilmente estesi all'intero fabbricato, prescindendo dalle divisioni proprietarie o catastali; tale obbligo si estende a tutti gli elementi costitutivi del prospetto.

La colorazione delle facciate e dei serramenti deve essere concordata con gli uffici comunali ed il colore delle facciate deve rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica.

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

In particolare qualora l'immobile sia suddiviso in senso orizzontale fra due o più proprietari, ai fini architettonici si considera come un solo stabile indiviso, e possono essere assentite le sole riforme e sistemazioni che si estendono a tutta la fronte dell'edificio e ne conservano l'omogeneità.

Nel caso in cui l'immobile sia suddiviso in senso verticale le prescrizioni anzidette sono applicate nel caso in cui la sistemazione produce un manifesto incoerente frazionamento dello stabile.

Nei casi di edifici in cortina in cui non sia possibile individuare le coloriture originarie devono essere utilizzate cromie che si rapportino in modo adeguato ed armonico con le tinte delle facciate degli edifici circostanti.

Le operazioni di reintonacatura e di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alla leggibilità di preesistenti decorazioni, decorazioni a rilievo, fregi e altri elementi decorativi già esistenti sulle facciate che al contrario devono essere conservati e valorizzati.

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

CAPO VI – Manutenzione degli edifici

Art. 65 - Manutenzione degli edifici

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

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

Gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare situazioni di inconveniente igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di manutenzione e pulizia, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.

Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

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

L'Amministrazione comunale rimane sollevata da qualsiasi responsabilità che derivi dalla mancata manutenzione degli immobili di proprietà privata.

Art. 66 - Manutenzione delle aree scoperte

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio.

Le aree libere inedificate e le pertinenze dei fabbricati non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano e di pulizia da parte di enti o dei soggetti proprietari.

Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato all'articolo precedente.

Le aree inedificate che determinano o che possono determinare situazioni di inconveniente igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.

Il Responsabile del Settore competente 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 cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a m 2,00 e non superiore a m 3,00 e un aspetto decoroso.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori.

L'Amministrazione comunale rimane sollevata da qualsiasi responsabilità che derivi dalla mancata manutenzione degli immobili di proprietà privata.

Art. 67 – Interventi sugli edifici

Tutte le parti degli edifici, destinati a rimanere visibili da spazi pubblici o aperti al pubblico debbono corrispondere alle esigenze del decoro edile per ciò che si riferisce ai materiali da impiegarsi, alle linee

ornamentali, alle tinte, alle decorazioni che, oltre ad essere per se stessi decorose e rispondenti alle esigenze estetiche, dovranno anche possibilmente armonizzare con materiali, linee, decorazioni, tinte, degli edifici vicini, con speciale riguardo alla eventuale importanza artistica di questi.

Dell'osservanza di tali norme è, per ciascun edificio, responsabile il proprietario, al quale, a completamento degli obblighi a lui spettanti per quanto concerne sicurezza e igiene, compete, in relazione a quanto sopra e nei riguardi del pubblico decoro, anche l'obbligo di mantenere tutte le parti dell'edificio, comunque in vista al pubblico, in buono stato di manutenzione.

Confermando gli articoli che precedono quando il proprietario non adempie a tale obbligo o lasci incompleti i lavori autorizzati con pregiudizio del decoro edilizio, viene ordinata l'esecuzione dei lavori che l'Amministrazione ritenga opportuni, fissando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori stessi, termine che, salvo casi eccezionali determinate da specialissime contingenze, non può essere suscettibile di proroga.

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

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

Nel caso di interventi sui fronti, gli stessi devono comunque essere coerenti e unitari rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

CAPO VII – L'intervento

Art. 68 - Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima dell'inizio dei lavori di nuove costruzioni il committente deve richiedere all'Ufficio Tecnico comunale la determinazione dei punti fissi ai quali egli deve esattamente attenersi.

Entro 15 giorni dalla ricezione della domanda, il Settore competente provvede alla consegna dei punti fissi ed alla redazione e sottoscrizione del relativo verbale.

Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarsi alle operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

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

Art. 69 - Inizio dei lavori

Nei casi prescritti dalla vigente normativa l'inizio dei lavori deve essere, a cura dell'interessato, comunicato per scritto al competente Servizio comunale indicando, contemporaneamente, il nome del direttore dei lavori e del costruttore.

I lavori debbono essere diretti da un professionista iscritto ad idoneo Albo professionale il quale, sugli stessi disegni di progetto, deve apporre timbro d'iscrizione all'Albo in segno di accettazione ad assumere la direzione dei lavori medesimi.

Come ammesso dagli articoli 6 e 83 del presente Regolamento i lavori possono essere iniziati anche prima dell'ottenimento del titolo abilitativo, quando si tratti di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza e di tutela della pubblica incolumità: in questi casi, deve, però, esserne fatta immediata denuncia e presentata a posteriori la documentazione tecnica necessaria.

Art. 70 – Responsabilità

L'instatario del titolo abilitativo, l'assuntore ed il direttore dei lavori, ognuno rispettivamente per la parte che gli compete, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamenti, come delle modalità esecutive fissate nell'atto abilitativo di costruzione.

Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle disposizioni che verranno in seguito impartite dall'Amministrazione, tanto per le opere già eseguite, quanto per quelle ancora da eseguire.

I titoli abilitativi si intendono sempre accordati sotto riserva dei diritti di terzi.

Art. 71 - Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva

Dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, i relativi titoli per lo svolgimento dell'attività edilizia unitamente agli esemplari dei disegni, o copie conformi delle stesse, nonché i documenti previsti dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., devono sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari, agenti od incaricati comunali.

Analoga disposizione si applica agli atti relativi alle strutture, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

Deve essere affissa nel cantiere un cartello/tabella, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano almeno indicati: gli estremi dell'atto abilitativo, l'oggetto dei lavori, il committente, l'impresa esecutrice, il progettista architettonico, il direttore dei lavori architettonico, il progettista delle strutture, il direttore lavori delle strutture, il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.

Art. 72 – Mancanza o modifica del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice

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

Analoghe disposizioni si applicano nel caso di variazione dell'Impresa esecutrice.

Art. 73 - Interruzione dei lavori

Nel caso di interruzione dei lavori il committente degli stessi deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, al fine di prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.

Devono altresì essere eseguiti tutti quegli interventi necessari ad evitare deturpamenti dell'ambiente nonché indispensabili per rendere decorosa e pulita l'area interessata dall'interruzione.

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

Art. 74 - Denuncia di ultimazione delle opere

Non appena ultimati i lavori deve esserne fatta denuncia al competente Servizio.

Qualora ricorrano le situazioni di cui all'art. 24, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. entro i successivi quindici giorni dalla fine lavori dovrà essere presentata istanza di certificato di agibilità.

Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità, ivi comprese preferibilmente anche le sistemazioni esterne, ove previsto.

Nel caso di denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 42, comma 14, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. contestualmente al certificato di collaudo finale dovrà essere trasmessa ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Nel caso di interventi assentiti con Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività e Segnalazione Certificata di Inizio Attività contestualmente alla comunicazione di fine lavori devono essere trasmessi su supporto magnetico (CD-Rom) in formato dwg/dxf gli elaborati progettuali riferiti alla situazione "as built". In particolare allo scopo di mantenere aggiornata la cartografia comunale è richiesta planimetria mostrante l'immobile interessato dai lavori e l'ambito circostante.

CAPO VIII – Norme generali per i cantieri

Art. 75 - Sicurezza nei cantieri

Tutti gli interventi edilizi devono essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro in ottemperanza ai disposti del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. . In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente. Chiunque esegua opere edilizie deve mettere in atto tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o a cose e ad attenuare, nel limite del possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire della esecuzione di tali opere.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione.

Qualora se ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, previo parere degli Enti competenti (ASL e Direzione Provinciale del Lavoro) potrà essere emessa diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie ed, in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 76 - Recinzione dei cantieri

I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni con materiali idonei, avere un'altezza non inferiore a m. 2,00 ed essere presegnalati nelle ore notturne.

I lavori su immobili (siano essi fabbricati o aree) prospicienti o insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa degli immobili medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione.

Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali.

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

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.

La recinzione deve essere mantenuta con aspetto decoroso, e deve essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente anche a seguito di danneggiamento.

L'Amministrazione può prescrivere specifiche modalità tecnico-decorative artistiche per l'ottenimento del miglior risultato visivo.

Art. 77 – Strutture provvisionali e macchinari mobili

Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti, impalcature, scale parapetti, ecc.) devono avere caratteristiche idonee a garantire stabilità e sicurezza e devono essere conformate alle norme antinfortunistiche.

Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi di sollevamento e ogni altro macchinario non possono essere posti in uso se non siano muniti di regolare certificato di collaudo.

Come meglio indicato nel successivo articolo 78, qualora l'uso delle apparecchiature richieda anche in forma provvisoria e temporalmente limitata l'occupazione di area pubblica o di sovrastare aree destinate al transito di persone e di mezzi non di cantiere dovrà essere preventivamente ottenuta la necessaria autorizzazione/concessione comunale e garantita un'adeguata sorveglianza, illuminazione e gestione del transito delle persone e dei mezzi da parte di personale dell'Impresa.

Art. 78 – Operazioni di scavo

Nelle operazioni di scavo deve essere assicurata la stabilità dei fronti in modo che resistano alla spinta del terreno e che non venga compromessa la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

Tale sicurezza va inoltre verificata con operazioni di controllo e/o di monitoraggio periodiche le quali devono interessare non solo lo scavo ma anche la zona circostante e gli immobili che possono essere interessati in relazione alle caratteristiche dello scavo stesso.

Qualora venissero riscontrate anomalie, quali infiltrazioni d'acqua, lesioni degli edifici o variazioni nei valori delle misure di monitoraggio il Direttore dei lavori dovrà darne comunicazione al Comune e provvedere alla sospensione dei lavori che potranno essere ripresi dopo l'effettuazione degli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi e dei manufatti esistenti.

Art. 79 - Salvaguardia degli spazi pubblici e d'uso pubblico

L'utilizzo, per l'attività di cantiere o per la posa di ponteggi, del suolo pubblico o la manomissione dello stesso deve essere preceduto da apposita autorizzazione/concessione nella quale vengano indicate le prescrizioni cui attenersi per non danneggiare il suolo, da restituire, alla scadenza della concessione, nelle medesime condizioni in cui lo si è ricevuto. Solo dopo l'ottenimento della predetta concessione, l'area pubblica o d'uso pubblico potrà venire inclusa nella recinzione di cantiere, in conformità al regolamento di occupazione spazi ed aree pubbliche, garantendo sempre in sicurezza il traffico veicolare e pedonale.

Qualora dall'attività di cantiere derivino effetti molesti, vibrazioni o altro, per gli spazi pubblici o d'uso pubblico, il Comune potrà prescrivere specifiche misure per evitarli, attenuarli o attenuarne le conseguenze.

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

Coloro che per l'esecuzione dei lavori producano deterioramenti alla pavimentazioni delle strade comunali sono tenuti all'immediato ripristino, rimanendo responsabili per eventuali danni causati a persone e/o cose.

Per l'esecuzione di opere per cui occorre manomettere il sottosuolo pubblico il costruttore deve in precedenza, prendere accordi per evitare ogni danno ai manufatti attinenti i sottoservizi pubblici, usare in seguito a ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneamente avviso agli Uffici od Imprese che esercitano quei servizi perché prendano gli opportuni provvedimenti.

Art. 80 - Divieto di ingombrare spazi esterni alla recinzione

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

Solo in caso di necessità indicata e comprovata dagli interessati in un'esplicita richiesta, l'Amministrazione potrà autorizzare il deposito di materiali su spazi pubblici o d'uso pubblico al di fuori della recinzione di cantiere con le cautele stabilite per i singoli casi dal competente Servizio comunale e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali.

Art. 81 - Allontanamento dei materiali di risulta

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

Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, per gli interventi su strutture con presenza di materiali amiantiferi si applicano le procedure previste dal D.Lgs. n. 277/1991, dalla L. n. 257/1992 e loro successive modifiche e integrazioni e dalle indicazioni tecniche ed amministrative emanate dalle Autorità competenti.

Nelle opere di demolizione devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone ed a cose.

È vietato altresì calare materiale di demolizione verso la via pubblica; quando ciò sia reso necessario il materiale stesso verrà calato entro panieri, o per appositi condotti, o mediante corde ad altri mezzi precauzionali.

Il trasporto dei materiali di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade e dispersione lungo il percorso.

Il gestore del cantiere congiuntamente è tenuto a provvedere all'immediata rimozione del materiale dalla parte di strada pubblica su cui né è avvenuto il deposito o la dispersione.

Art. 82 - Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico

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

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

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

Art. 83 - Interventi urgenti e imprevisti

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione e sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo. Tali opere si possono effettuare solo nel rispetto del tipo d'intervento previsto dal P.R.G. per l'immobile interessato.

Gli interventi urgenti ed imprevisti sono comunque soggetti a comunicazione da effettuarsi entro cinque giorni dall'effettivo inizio dei lavori. Successivamente all'esecuzione delle opere di primo intervento deve essere acquisito il necessario titolo abilitativo per proseguire i lavori intrapresi per evitare pericoli imminenti.

Ove, nel caso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verifichino crolli, il Direttore dei lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente Servizio Comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi.

I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo il rilascio del titolo per la variante necessaria.

Art. 84 - Tolleranze di cantiere

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini e le misure minime fissate per legge nonché gli allineamenti verso gli spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti discostamenti rispetto alle misure lineari indicate nel progetto per ciascun manufatto edilizio:

- per misure previste dal progetto inferiori o uguali a mt. 5 : 0,60%;
- per misure previste dal progetto superiori a mt. 5 e fino a mt. 15 : 0,40%;

- per misure previste dal progetto superiori a mt. 15 : 0,20%.

Nel caso di discostamenti nell'ordine dei valori indicati al comma precedente non è richiesta alla fine lavori la presentazione di nuovi elaborati grafici di variante in corso d'opera.

CAPO IX – Aree edificabili e norme generali per le costruzioni

Art. 85 - Salubrità dei terreni edificabili

Un terreno è fabbricabile solo quando è dotato di sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride e meteoriche, ovvero di sistemi di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.

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

Dette verifiche devono essere sempre effettuate ai fini delle trasformazioni urbanistico-edilizie di aree produttive dismesse. In tutte le aree industriali dismesse qualsiasi intervento è subordinato alla verifica della salubrità dell'area mediante indagini ambientali mirate ai pericoli potenziali determinati dall'attività industriale pregressa e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D.M. n. 471/1999 e s.m.i.. Non si procede a trasformazione urbanistica-edilizia in assenza di certificazione e/o di parere favorevole da parte dell'autorità competente, a seguito delle verifiche esperite, per la successiva edificabilità dell'area.

Art. 86 - Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso

Come in precedenza stabilito negli articoli 65 e 66 le aree inedificate ovvero abbandonate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o altro in disuso, le cui condizioni possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. Tali interventi devono, comunque, precedere le opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.

Il Responsabile del Settore competente 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 o cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a m 2,00 e non superiore a m 3,00 e un aspetto decoroso.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventori.

Art. 87 - Riutilizzo dei materiali - Materiali di costruzione

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

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

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

- sicurezza in caso di incendio
- non emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

Per i materiali che rientrano nelle tipologie previste dai decreti attuativi della Direttiva CEE 89/106/CE, si ritiene comprovato il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente.

Art. 88 - Materiali per la costruzione di edifici adibiti ad attività produttive e a depositi

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

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

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

Art. 89 – Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas Radon

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi di relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

Il riferimento a tali criteri e sistemi è costituito dal "Decreto Regionale D.D.G. 12678 del 21/12/2011 – Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i., allegate al presente regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma.

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al capitolo 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di progetto ed in fase di abitabilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

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

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

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

CAPO X – Requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

Art. 90 – Principi generali

Le disposizioni in materia di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e di risparmio energetico sono definite, oltre che negli articoli del presente capo X, nel Regolamento per l'efficienza energetica degli edifici del P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) e nell'allegato Energetico al presente Regolamento Edilizio (all. 2) quale parte integrante e sostanziale della presente norma.

Art. 91 – Efficienza degli impianti elettrici

Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

È obbligatorio per gli edifici del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
- per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

Art. 92 – Disposizioni finalizzate al risparmio ed al riutilizzo della risorsa idrica

I progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- a) devono prevedere l'introduzione negli impianti idrico - sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata;
- b) devono prevedere, per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo della acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici;

nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso, possibilmente interrate, comunque accessibili solo al personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale.

Art. 92-bis – Azioni per la mobilità sostenibile

Conformemente a quanto previsto al comma 1 dall'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoria, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale aventi superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche (anche a pagamento) per la ricarica dei veicoli alimentati elettricamente.

Dette infrastrutture devono avere caratteristiche distributive tali da consentire la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascuna autorimessa, siano essi pertinenziali o no.

A tal fine sono considerate idonee le infrastrutture che soddisfano i seguenti requisiti:

- per gli spazi a parcheggio aperti (anche se coperti) e semplicemente delimitati da segnaletica orizzontale (righe a terra e simili); una colonnina (o cassetta a muro o altro manufatto) recante almeno 2 prese per l'allacciamento ogni 100 spazi di sosta o frazione;
- per i singoli spazi a parcheggio confinati da strutture murarie o simili (box): una presa per l'allacciamento ogni box.

Le infrastrutture devono avere caratteristiche tali da garantire il funzionamento in ogni condizione igrometrica prevedibile nel territorio comunale secondo le statistiche metereologiche riferite agli ultimi 10 anni e devono essere conformi a tutte le norme vigenti in materia di sicurezza ed a tal fine certificate dall'installatore.

I punti di ricarica dovranno essere adeguatamente individuabili mediante idonea segnaletica e facilmente raggiungibili.

CAPO XI – Norme finali e transitorie

Art. 93- Rinvio a leggi speciali

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

Art. 94 - Abrogazione di norme preesistenti

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si deve considerare abrogato il Regolamento precedente ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti Norme.

Nella eventualità che le norme, per effetto dell'entrata in vigore di nuove leggi, subiscano variazioni le analoghe norme contenute nel presente Regolamento devono intendersi automaticamente modificate.

Laddove è indicato il termine Piano Regolatore Generale o semplicemente la sigla P.R.G oppure il termine Piano di Governo del Territorio o semplicemente la sigla P.G.T. è da intendersi lo strumento urbanistico al momento adottato e/o vigente.

Art. 95 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Ai sensi dell'art. 29 della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i. il presente Regolamento assume efficacia dalla data di eseguibilità della deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione.

Restano salvi i permessi di costruire rilasciati, le denunce di inizio attività e le segnalazioni certificate di inizio attività divenute efficaci e tutte le varianti non sostanziali agli atti abilitativi formatesi prima dell'adozione del presente Regolamento Edilizio.

Art. 96 - Modifiche al Regolamento Edilizio

L'Amministrazione comunale può apportare modifiche integrali o parziali al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario ovvero opportuno.

Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/05.

Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.

Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le norme di cui all'art. 29 della L.R. 12/05.

Art. 97 - Vigilanza sugli interventi

Il Responsabile del Settore competente esercita la vigilanza come previsto dalla Parte I, Titolo IV, Capo I del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle Norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Art. 98 - Provvedimenti amministrativi

Il Responsabile del Settore competente, quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza dei titoli abilitativi, adotta i provvedimenti di cui alla Parte I, Titolo IV, Capo II del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nonché delle eventuali altre Norme Legislative in materia.

Art. 99 - Sanzioni

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

Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'art. 17 della L. 24/11/1981 n. 689, consistente nel pagamento di una somma non superiore a euro 500, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e successive modificazioni. Gli importi minimi e massimi di detta sanzione amministrativa per le infrazioni a ciascun articolo saranno definiti con apposita Deliberazione di Giunta Comunale, secondo il criterio della gravità dell'infrazione regolamentare.

INDICE

CAPO I – Norme generali

Art. 1 - Contenuto del Regolamento Edilizio

Art. 2 - Deroga alle norme del Regolamento Edilizio

CAPO II – Titoli abilitativi e procedure per gli interventi urbanistici ed edilizi

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

Art. 4 - Codice dei beni culturali e del paesaggio

Art. 5 - Interventi nelle aree cimiteriali

Art. 6 - Opere non soggette a titolo abilitativo

Art. 7 - Documentazione per l'esame dei progetti

Art. 8 - Relazione illustrativa

Art. 9 - Permessi di costruire convenzionati

Art. 10 - Interventi di demolizione

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

Art. 12 - Accesso ai documenti

Art. 13 - Autocertificazione

Art. 14 - Conferenza dei Servizi

Art. 15 - Parere preliminare

Art. 16 - Presentazione delle istanze

Art. 17 - I provvedimenti

Art. 18 - Rilascio e pubblicizzazione dei provvedimenti abilitativi

Art. 19 - I provvedimenti di diniego

Art. 20 - Varianti

Art. 21 - Volturazione

Art. 22 - Certificato di agibilità

Art. 23 - I provvedimenti relativi a situazioni di inabitabilità

Art. 24 - Le ordinanze

Art. 25 - Annullamento e revoca

Art. 26 - Gli accertamenti

Art. 27 - Limite di validità ed efficacia degli atti legittimanti l'attività edilizia

CAPO III – Parametri edificatori

Art. 28 - Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 29 - Superficie drenante e scoperta

Art. 30 - Distacchi fra gli edifici

Art. 31 - Distanze dai confini

Art. 32 - Distanze dalle strade

CAPO IV – Requisiti degli ambienti e delle costruzioni

Art. 33 - Requisiti delle costruzioni e degli alloggi: rimando al Regolamento Locale di Igiene

Art. 34 - Strutture di copertura

Art. 35 - Dispositivi contro le cadute dall'alto

Art. 36 - Seminterrati e sotterranei

Art. 37 - Cortili e cavedi

Art. 38 - Scale di sicurezza

Art. 39 - Ascensori

Art. 40 - Volumi tecnici

Art. 41 - Pergolati e gazebo

Art. 42 - Allacciamento alle reti tecnologiche

Art. 43 - Allacciamenti alle reti fognarie

Art. 44 - Lotti di terreno inedificati direttamente utilizzati per attività produttive o deposito

Art. 45 - Autorimesse ed aree a parcheggio

Art. 46 - Cartelli pubblicitari, manifesti, insegne

Art. 47 - Applicazione di segnalazioni di pubblica utilità

Art. 48 - Strade e piazze

Art. 49 - Strade private

Art. 50 - Portici, gallerie e passaggi pedonali

Art. 51 - Passi carrabili

Art. 52 - Edicole e chioschi

Art. 53 - Recinzione e muri di sostegno

CAPO V – Elementi degli edifici

Art. 54 - Zoccoli e decorazioni

Art. 55 - Serramenti

Art. 56 - Strutture aggettanti su suolo pubblico

Art. 57 - Gradini esterni e sconci derivanti da variazione del piano stradale

Art. 58 - Tubazioni di gas, cavi elettrici e telefonici

Art. 59 - Pluviali

Art. 60 - Antenne

Art. 61 - Abbaini, lucernari ed aperture in falda

Art. 62 - Installazione di apparecchiature tecnologiche

Art. 63 - Numero civico dei fabbricati

Art. 64 - Finiture esterne e disciplina del colore

CAPO VI – Manutenzione degli edifici

Art. 65 - Manutenzione degli edifici

Art. 66 - Manutenzione delle aree scoperte

Art. 67 - interventi sugli edifici

CAPO VII – L'intervento

Art. 68 - Richiesta e consegna dei punti fissi

Art. 69 - Inizio dei lavori

Art. 70 - Responsabilità

Art. 71 - Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva

Art. 72 - Mancanza o modifica del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice

Art. 73 - Interruzione dei lavori

Art. 74 - Denuncia di ultimazione delle opere

CAPO VIII – Norme generali per i cantieri

Art. 75 - Sicurezza nei cantieri

Art. 76 - Recinzione dei cantieri

Art. 77 - Strutture provvisoriale e macchinari mobili

Art. 78 - Operazioni di scavo

Art. 79 - Salvaguardia degli spazi pubblici e d'uso pubblico

Art. 80 - Divieto di ingombrare spazi esterni alla recinzione

Art. 81 - Allontanamento dei materiali di risulta

Art. 82 - Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico

Art. 83 - Interventi urgenti e imprevisti

Art. 84 - Tolleranze di cantiere

CAPO IX – Aree edificabili e norme generali per le costruzioni

Art. 85- Salubrità dei terreni edificabili

Art. 86 - Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso

Art. 87 - Riutilizzo dei materiali – Materiali di costruzione

Art. 88 - Materiali per la costruzione di edifici adibiti ad attività produttive e a depositi

Art. 89 - Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas Radon

CAPO X – Requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

Art. 90 – Principi generali

Art. 91 - Efficienza degli impianti elettrici

Art. 92 - Disposizioni finalizzate al risparmio ed al riutilizzo della risorsa idrica

Art. 92 bis - Azioni per la mobilità sostenibile

CAPO XI – Norme finali e transitorie

Art. 93 - Rinvio a leggi speciali

Art. 94 - Abrogazione di norme preesistenti

Art. 95 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Art. 96 - Modifiche al Regolamento Edilizio

Art. 97 - Vigilanza sugli interventi

Art. 98 - Provvedimenti amministrativi

Art. 99 – Sanzioni

ALLEGATI

All. 1 - DECRETO N. 12678 DEL 21/12/2011 "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor"

All. 2 – Allegato Energetico al Regolamento Edilizio

