



Città di Desio

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale	n° 58	del 28 giugno 2001
---	-------	--------------------

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale	n° 103	del 6 dicembre 2001
--	--------	---------------------

Publicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia	n° 7	del 13 febbraio 2002
--	------	----------------------

I N D I C E

TITOLO I - NORME GENERALI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Oggetto del regolamento edilizio e rapporti con le N.T.A. del P.R.G. e con altri regolamenti	pag. 1
Art. 2	Deroga alle norme del regolamento edilizio	pag. 1

CAPO II - I PROCEDIMENTI E GLI ATTI AMMINISTRATIVI

SEZIONE I - LE ATTIVITÀ E GLI ATTI AMMINISTRATIVI

Art. 3	Gli accertamenti	pag. 2
Art. 4	I pareri	pag. 2
Art. 5	La relazione istruttoria	pag. 3
Art. 6	I provvedimenti	pag. 4
Art. 7	I certificati urbanistici	pag. 6
Art. 8	Le pubblicazioni	pag. 6
Art. 9	Indirizzi e direttive	pag. 6
Art. 10	Le riscossioni ed i pagamenti	pag. 7

SEZIONE II - NORME PROCEDURALI E DISPOSIZIONI CONNESSE

Art. 10 bis	Avvio del procedimento	pag. 7
Art. 10 ter	I soggetti legittimati ad ottenere i provvedimenti abilitativi e di approvazione nonché a presentare la denuncia di inizio attività	pag. 7
Art. 10 quater	I modelli e gli allegati delle domande e delle comunicazioni. Le autocertificazioni	pag. 8
Art. 11	I provvedimenti abilitativi e loro eventuali varianti. Diritti dei terzi	pag. 8
Art. 12	Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia	pag. 8
Art. 13	Volturazione di autorizzazioni, concessioni, denunce d'inizio di attività e comunicazioni d'inizio dei lavori	pag. 9
Art. 14	Parere preliminare	pag. 10
Art. 15	Richiesta e consegna dei punti fissi	pag. 11
Art. 16	Inizio dei lavori	pag. 12
Art. 17	Inizio dei lavori prima del rilascio del titolo abilitativo	pag. 12
Art. 18	Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva	pag. 13
Art. 19	Tabella	pag. 13
Art. 20	Mancanza del direttore dei lavori	pag. 13

Art. 21	Ispezione alle costruzioni	pag. 13
Art. 22	Interruzione di lavori	pag. 13
Art. 23	Ultimazione dei lavori	pag. 14
Art. 24	Vigilanza e sanzioni	pag. 14

CAPO III - ACCESSO AGLI ATTI E PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO

Art. 25	Disposizione generale	pag. 15
Art. 25 bis	La consultazione dei documenti ed il rilascio di copia degli stessi	pag. 15

TITOLO II - GLI ORGANI

Art. 26	Commissione edilizia: composizione e durata in carica	pag. 16
Art. 27	Commissione edilizia: competenze	pag. 17
Art. 28	Commissione Edilizia: funzionamento	pag. 18
Art. 29	Gli uffici tecnici comunali	pag. 19

TITOLO III - INTERVENTI EDILIZI - ATTI ED ELABORATI DA PRODURRE

CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E RELATIVI ATTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALL'ISTANZA, ALLA DENUNCIA E ALLA COMUNICAZIONE

Art. 30	Tipi di Intervento	pag. 20
Art. 31	Interventi di variazione della destinazione d'uso	pag. 20
Art. 32	Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 21
Art. 33	Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 21
Art. 34	Interventi di risanamento conservativo	pag. 21
Art. 35	Interventi di restauro	pag. 22
Art. 36	Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 23
Art. 37	Interventi di nuova costruzione, ampliamento e di sopralzo	pag. 24
Art. 38	Interventi di demolizione	pag. 26
Art. 39	Interventi relativi a pertinenze	pag. 27
Art. 40	Altri interventi	pag. 27
Art. 41	Interventi relativi ad aree scoperte	pag. 28
Art. 42	Opere pubbliche comunali	pag. 28
Art. 43	Interventi per manufatti provvisori	pag. 29
Art. 44	Interventi urgenti	pag. 29

CAPO II - ATTI ED ELABORATI A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

Art. 45	Piani attuativi: atti ed elaborati costitutivi e procedure di approvazione. Rinvio	pag. 30
---------	--	---------

TITOLO IV - CANTIERI, AREE EDIFICABILI E COSTRUZIONI: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PER I CANTIERI

Art. 46	Sicurezza nei cantieri	pag. 31
Art. 47	Recinzione dei cantieri	pag. 31
Art. 48	Salvaguardia degli spazi pubblici o d'uso pubblico	pag. 31
Art. 49	Divieto di ingombrare spazi esterni alla recinzione	pag. 32
Art. 50	Orari dell'attività lavorativa di cantiere	pag. 32
Art. 51	Difesa dalla polvere	pag. 32
Art. 52	Allontanamento dei materiali di risulta	pag. 33
Art. 53	Norme per limitare l'inquinamento acustico	pag. 33

CAPO II - NORME PER LE AREE EDIFICABILI E LE COSTRUZIONI

Art. 54	Salubrità dei terreni edificabili	pag. 34
Art. 55	Protezione dall'umidità	pag. 34
Art. 56	Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso	pag. 34
Art. 57	Riuso dei materiali - Materiali di costruzione	pag. 35
Art. 58	Intercapedini e vespai	pag. 35
Art. 59	Muri perimetrali	pag. 35
Art. 60	Parapetti	pag. 36
Art. 61	Grondaie, pluviali e marciapiedi	pag. 36
Art. 62	Zoccoli e decorazioni	pag. 36
Art. 63	Strutture aggettanti su suolo pubblico	pag. 37
Art. 64	Strutture aggettanti su suolo privato	pag. 37
Art. 65	Interventi di recinzione	pag. 37
Art. 66	Tende, lapidi, vetrinette e decorazioni murali	pag. 38
Art. 67	Cartelli pubblicitari, manifesti, insegne	pag. 38
Art. 68	Applicazione di segnalazioni e di apparecchi di pubblica utilità	pag. 39
Art. 69	Misure contro la penetrazione dei volatili ed animali in genere	pag. 40

CAPO III - ALTEZZA DEGLI EDIFICI E DISTACCHI TRA FABBRICATI

Art. 70	Parametri urbanistici	pag. 41
Art. 71	Distacchi fra gli edifici e distanze dai confini	pag. 41
Art. 72	Altezza massima delle costruzioni	pag. 41
Art. 73	Altezza degli edifici in rapporto alla larghezza delle vie	pag. 41
Art. 74	Altezza degli edifici in fregio a vie preesistenti	pag. 42
Art. 75	Altezza degli edifici all'angolo di vie di diversa	

	larghezza	pag. 42
Art. 76	Strutture di copertura	pag. 42
Art. 77	Volumi tecnici	pag. 42
Art. 78	Logge	pag. 43
Art. 79	Pergolati	pag. 43
Art. 80	Distanze minime delle tubazioni di impianti a rete	pag. 43

TITOLO V - REQUISITI IGIENICO-SANITARI E DI SICUREZZA

CAPO I - REQUISITI DEGLI AMBIENTI

Art. 81	Principi generali e campo di applicazione	pag. 44
Art. 82	Tipologia dei locali	pag. 44
Art. 83	Superfici nette di pavimento	pag. 44
Art. 84	Altezze minime	pag. 45
Art. 85	Aeroilluminazione naturale	pag. 45
Art. 86	Caratteristiche degli spazi destinati a servizio igienico	pag. 46
Art. 87	Caratteristiche degli spazi destinati a cucine e spazi di cottura	pag. 46
Art. 88	Soppalchi	pag. 46
Art. 89	Soppalchi in ambienti di lavoro	pag. 47
Art. 90	Seminterrati e interrati	pag. 47
Art. 91	Sottotetti abitabili e praticabili	pag. 48
Art. 92	Sottotetti non praticabili e non abitabili	pag. 48
Art. 93	Abbaini, lucernari ed aperture in falda	pag. 48
Art. 94	Cortili	pag. 49
Art. 95	Cavedi	pag. 49
Art. 96	Illuminazione notturna esterna	pag. 49
Art. 97	Scale: definizione e caratteristiche	pag. 49
Art. 98	Scale primarie: aeroilluminazione	pag. 50
Art. 99	Sicurezza delle scale	pag. 50
Art. 100	Scale di sicurezza	pag. 50

CAPO II - IMPIANTI E CONDIZIONI DI SALUBRITÀ DEGLI ALLOGGI

Art. 101	Definizione di canne di ventilazione, fumarie e di esalazione. Ambito delle norme.	pag. 52
Art. 102	Dotazione minima di canne fumarie e di esalazione	pag. 52
Art. 103	Modalità di inserimento delle canne nelle costruzioni	pag. 52
Art. 104	Caratteristiche costruttive delle canne	pag. 52
Art. 105	Altezze ed ubicazioni dei comignoli	pag. 53
Art. 106	Comignoli e tetti piani o a terrazza	pag. 53
Art. 107	Locale immondezzaio	pag. 53
Art. 108	Canne di caduta	pag. 53
Art. 109	Reti per gli scarichi liquidi	pag. 53
Art. 110	Allacciamento alla rete distributiva dell'acqua	pag. 54

Art. 111	potabile Allacciamento alle reti tecnologiche (energia elettrica, metano, telefono)	pag. 54
----------	--	---------

CAPO III - EDIFICI RURALI

Art. 112	Definizione di edifici rurali	pag. 55
Art. 113	Stalle	pag. 55
Art. 114	Ricoveri di animali in zone non agricole	pag. 55

CAPO IV - IMMOBILI ADIBITI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E DEPOSITI

Art. 115	Norme generali	pag. 56
Art. 116	Aree scoperte di pertinenza di edifici produttivi o adibiti a deposito	pag. 56
Art. 117	Terreni inedificati utilizzati per attività produttive o deposito.	pag. 56
Art. 118	Materiali per la costruzione di edifici da adibire ad attività produttive e a depositi	pag. 57

CAPO V - AUTORIMESSE PRIVATE E PUBBLICHE

Art. 119	Caratteristiche costruttive delle autorimesse o posti auto privati.	pag. 58
Art. 120	Caratteristiche costruttive delle autorimesse pubbliche o d'uso pubblico	pag. 58
Art. 121	Locali destinati a lavaggio di automezzi	pag. 58

TITOLO VI - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E NORME PARTICOLARI

CAPO I - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 122	Manutenzione degli edifici	pag. 59
Art. 123	Manutenzione delle aree scoperte	pag. 59
Art. 124	Decoro degli edifici	pag. 59
Art. 125	Interventi sulle pareti esterne degli edifici	pag. 60
Art. 126	Rinvenimento di elementi di pregio artistico, storico, archeologico	pag. 60

CAPO II - NORME PER I BENI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO, AMBIENTALE, PAESISTICO

Art. 127	Beni di particolare pregio storico, ambientale, paesistico	pag. 62
----------	--	---------

Art. 128	Caratteristiche delle superfici edilizie di beni di particolare pregio.	pag. 62
----------	---	---------

TITOLO VII - STRADE PRIVATE E SUOLO PUBBLICO

Art. 129	Disciplina del verde	pag. 63
Art. 130	Strade private	pag. 63
Art. 131	Portici e gallerie	pag. 63
Art. 132	Passi carrabili	pag. 63
Art. 133	Edicole e chioschi	pag. 64

TITOLO I - NORME GENERALI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio e rapporti con le N.T.A. del P.R.G. e con altri regolamenti

Le norme del presente Regolamento disciplinano, per i profili propri di detto strumento, le attività di trasformazione del territorio e dell'ambiente fisico in genere, di utilizzazione e di sistemazione del suolo, del sottosuolo e dei manufatti edilizi esistenti, di costruzione e di demolizione nonché i controlli su dette attività; disciplinano altresì la composizione ed il funzionamento della Commissione Edilizia le altre materie indicate dall'art. 33 della legge 17.8.1942, n.1150 e dall'art.11 della legge regionale 23.6.1997, n. 23, nonché i procedimenti.

Le disposizioni del Piano Regolatore Generale prevalgono, per i profili propri di detto strumento, sulle norme, eventualmente contrastanti, del presente Regolamento.

Le norme igieniche del presente Regolamento, in quanto di particolare interesse edilizio, prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, del Regolamento Locale d'Igiene, alle cui disposizioni, per il resto, si rinvia.

Art. 2 - Deroga alle norme del regolamento edilizio

Sono ammesse deroghe al presente Regolamento limitatamente ad interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure speciali al riguardo previste dalla legge.

CAPO II - I PROCEDIMENTI E GLI ATTI AMMINISTRATIVI

SEZIONE I - LE ATTIVITÀ E GLI ATTI AMMINISTRATIVI

Art. 3 - Gli accertamenti

I competenti Uffici comunali provvedono, per quanto di rispettiva competenza, agli accertamenti necessari, in vista del compimento di attività o dell'adozione di provvedimenti, relativamente a specifiche situazioni di fatto o di diritto oppure ad attività comunque rilevanti per l'applicazione del presente Regolamento.

Le operazioni di accertamento sono svolte d'ufficio o -qualora sussista il necessario interesse pubblico- su domanda di soggetti estranei all'Amministrazione comunale. Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura privatistica, ma non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altro profilo di rilevanza pubblica: in tali situazioni gli interessati si avvalgono degli strumenti all'uopo approntati dall'ordinamento giuridico.

Le operazioni di accertamento risultano da apposito verbale redatto contestualmente alla loro esecuzione o, comunque, nel più breve tempo possibile e sottoscritto dal redattore e da quanti hanno partecipato alle operazioni medesime nonché dagli eventuali soggetti in contraddittorio con i quali l'accertamento viene compiuto; in caso di rifiuto della sottoscrizione, dello stesso viene fatta espressa menzione, indicando le ragioni eventualmente esplicitate. Il redattore del verbale, formula, con separato atto e nei limiti della propria competenza propositiva o consultiva, il parere e/o la proposta in ordine all'attività da svolgere ed ai provvedimenti da adottare da parte dell'organo comunale competente.

L'Amministrazione, per le attività di accertamento, si avvale anche dei Servizi della ASL, per quanto di competenza degli stessi, nonché di consulenti e/o di strutture (istituti universitari, laboratori, centri di ricerca) esterni di comprovata competenza ed esperienza.

Art. 4 - I pareri

I pareri, così come le intese, i concerti, i nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, sono acquisiti d'ufficio a cura dall'organo comunale competente per l'istruttoria del provvedimento o per l'attività, in relazione al quale od alla quale i pareri stessi -o gli altri atti sopra menzionati- sono acquisiti; ove pareri, nulla osta od atti di assenso vadano resi da altre Amministrazioni, può essere fatto ricorso -secondo quanto stabilito dall'art. 14 della legge 7.8.1990, n. 241, e successive modifiche ed integrazioni- alla procedura della conferenza dei servizi, ove la stessa assicuri una più spedita conclusione del procedimento.

Nei procedimenti promossi a domanda di un soggetto interessato ad ottenere un provvedimento comunale, ogni atto (autorizzazione, visto, nulla osta o parere) di competenza di altre Amministrazioni, la cui preliminare acquisizione sia prescritta da norme di legge o di regolamento, può -al fine di assicurare una più spedita conclusione del procedimento- essere ottenuto direttamente dall'interessato e dallo stesso allegato a corredo della domanda. Qualora il parere o l'altro atto necessario sia di competenza di un'Amministrazione tenuta ad esprimersi solo su richiesta del Comune, l'organo comunale competente per l'adozione del provvedimento procede a formulare la richiesta. Di tale richiesta nonché dell'eventuale indizione della conferenza dei servizi viene informato l'interessato, con avvertenza in ordine alla sospensione del termine per l'adozione del provvedimento richiesto.

Il carattere necessario ed eventualmente vincolante del parere e l'eventuale possibilità di procedere, decorso un certo termine, anche in assenza del parere stesso risultano da specifiche norme di legge o di regolamento.

I pareri espressi da uffici, da servizi o da organi del Comune debbono essere adeguatamente motivati con riferimento alla sola materia affidata alla competenza dell'ufficio o dell'organo consultivo.

I pareri debbono essere espressi dai competenti uffici, servizi od organi comunali nel termine di cui all'art.16 della legge n. 241/1990 e successive modificazioni o nel diverso termine stabilito da norme speciali; la mancata tempestiva formulazione del parere abilita l'organo comunale competente a prescindere dal parere stesso, salvo che quest'ultimo sia necessario a norma di legge o di regolamento.

Art. 5 - La relazione istruttoria

Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria per il provvedimento da adottare, acquisendo quanto necessario e svolgendo i dovuti accertamenti.

Il responsabile del procedimento, qualora ne ravvisi l'esigenza o l'opportunità, promuove la convocazione di conferenza dei servizi tra strutture comunali o tra il Comune ed altre Amministrazioni, attenendosi alla disciplina al riguardo dettata dall'art.14 della legge n.241/1990 e sue successive modifiche.

L'istruttoria si conclude con specifica relazione, con cui il responsabile del procedimento riferisce in ordine all'attività svolta, allegando quanto acquisito a corredo dell'istruttoria stessa, e formula la propria motivata proposta.

Nel caso di istruttoria relativa a domande di concessione o di autorizzazione edilizia, la relazione contiene anche la proposta di qualificazione giuridica dell'intervento e la valutazione della sua conformità al presente regolamento ed a quello locale d'igiene, agli strumenti

urbanistici (generali od attuativi) vigenti o adottati nonché una valutazione del progetto sotto i profili morfologico, dell'inserimento nel contesto urbano dell'opera da realizzare e del rispetto della disciplina di zonizzazione acustica.

Nel caso di istruttoria relativa a denunce di inizio di attività, la relazione contiene la descrizione dei riscontri che è stato possibile effettuare in ordine alla sussistenza o meno dei necessari requisiti e presupposti e la proposta degli eventuali provvedimenti che risultino -allo stato e salvi eventuali successivi accertamenti- necessari. In caso di denuncia di inizio attività, l'istruttoria è avviata d'ufficio, visto che la denuncia medesima non ha contenuto di domanda.

Art. 6 - I provvedimenti

L'autorizzazione e la concessione edilizia (e gli eventuali provvedimenti soprassessori o di sanatoria) nonché, nella materia di tutela paesistica ed ambientale (in caso di istituzione di vincoli, allo stato inesistenti), l'autorizzazione di cui all'art.151 del D.Lgs. n.490/1999, sono rilasciate dal competente organo comunale su proposta del responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento o ritenuti opportuni.

Il provvedimento di determinazione dei contributi di concessione, ove gli stessi non risultino già definiti da convenzione approvata da altro organo, nonché il provvedimento di eventuale restituzione dei contributi di concessione riscossi a fronte di concessioni annullate o di concessioni o denunce di inizio attività decadute sono adottati dall'organo comunale competente a rilasciare la concessione edilizia o a compiere le verifiche sulla denuncia, su proposta del responsabile del procedimento e, ove ne sia ravvisata l'opportunità, su parere della Commissione Edilizia. La suddetta determinazione avviene sulla base delle vigenti disposizioni di legge e delle tariffe stabilite dal Consiglio Comunale.

I piani attuativi (con le relative convenzioni) sono approvati dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale formulata previa acquisizione della relazione istruttoria del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento.

Le convenzioni o le impegnative volte a definire i prezzi di vendita od i canoni di locazione di unità immobiliari, la cessione al Comune di aree per l'urbanizzazione, l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dei contributi di concessione sono approvate od accettate dal Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale formulata previa acquisizione della relazione istruttoria del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e dei pareri previsti da norme di legge o di regolamento. Qualora si tratti di convenzioni o di impegnative redatte sulla base di schemi approvati dal Consiglio Comunale, provvede il competente organo comunale.

La sospensione dei lavori, i provvedimenti sanzionatori e quelli inibitori di attività abusive (anche in materia delegata dalla Regione) nonché la declaratoria dell'avvenuta decadenza dei titoli rilasciati, sono adottati dall'organo comunale competente a rilasciare l'autorizzazione o la concessione edilizia od a verificare la denuncia di inizio attività, sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento con proposta di provvedimento. Qualora il provvedimento preveda, in caso di inottemperanza, l'acquisizione di beni immobili al patrimonio od al demanio comunali, l'individuazione degli stessi è operata dal Consiglio Comunale ovvero, in caso di definizione, da parte dello stesso, dei criteri generali cui attenersi per detta individuazione, dal competente organo comunale.

L'autorizzazione o certificato di abitabilità (o licenza d'uso) è rilasciata dal competente organo comunale, su proposta del responsabile del procedimento e su conforme parere del competente organo dell'ASL, qualora l'acquisizione di quest'ultimo sia ritenuta necessaria. L'autorizzazione si forma per silenzio-assenso solo laddove il richiedente abbia provveduto alla produzione di tutti gli atti ed i documenti previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia; in mancanza dell'attestazione relativa alla prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti, il responsabile del procedimento può, scaduto il termine al riguardo assegnato al richiedente per l'integrazione degli atti prodotti, disporre l'accertamento d'ufficio. Qualora sussistano opere eseguite in difformità dalla denuncia di inizio attività, dall'autorizzazione edilizia oppure in parziale difformità dalla concessione edilizia, va comunque accertato, su conforme parere del competente organo dell'ASL, se le difformità stesse, in relazione alle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria inibiscono l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile e se, pertanto, l'autorizzazione possa o meno essere ugualmente rilasciata. Al medesimo organo comunale competono anche la dichiarazione di inabitabilità o di inagibilità di una costruzione o di parte di essa, su conforme motivata proposta del competente organo dell'ASL.

Le ordinanze edili, quelle cioè che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente regolamento, sono emanate dal competente organo comunale, su proposta del responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri ritenuti opportuni.

Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco, su proposta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa acquisizione degli accertamenti, della relazione istruttoria e dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Gli altri provvedimenti non espressamente indicati dai precedenti commi sono adottati dal competente organo comunale, su proposta del responsabile del procedimento e previa acquisizione degli accertamenti, della relazione istruttoria e dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Le richieste di ulteriori atti, documenti od elaborati a corredo della domanda, sono sottoscritte dal responsabile del procedimento, quale

organo competente all'espletamento dell'istruttoria ed alla formulazione della proposta, o dall'organo competente all'adozione del provvedimento, a seconda della fase in cui la relativa esigenza viene rilevata.

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

Le competenze e le procedure di cui sopra sono riferite anche agli eventuali provvedimenti di diniego, di non approvazione e di non accettazione.

I provvedimenti, indipendentemente dal loro contenuto, debbono essere congruamente motivati (in specie se assunti in difformità dalla proposta o dal parere non vincolante) e fare esplicito riferimento all'istruttoria ed agli accertamenti svolti, ai pareri acquisiti, alla proposta formulata ed agli altri atti adottati o ricevuti in relazione ai provvedimenti medesimi.

L'individuazione dell'organo comunale e del responsabile del procedimento è operata -in relazione a quanto previsto dal presente Regolamento- sulla scorta di quanto stabilito dal Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e dei provvedimenti adottati in esecuzione di norme di legge.

Non si dà luogo alla partecipazione di cui agli artt.7 e seguenti della legge 7.8.1990, n.241, nel caso di procedimento avviato su domanda dell'interessato (salvo che risulti individuato da precedenti atti od in precedenti procedimenti, anche giurisdizionali, uno specifico soggetto potenzialmente controinteressato), nel caso di procedimenti regolati dalla legge e volti all'applicazione di sanzioni e nel caso di ordinanze continuabili ed urgenti.

Nel caso di denuncia di inizio attività, cui non deve seguire alcun provvedimento abilitativo, gli eventuali incumbenti per l'informazione di interessati gravano sul denunciante.

Art. 7 - I certificati urbanistici

Nei casi espressamente previsti dalla legge nonché dal presente regolamento, il competente organo comunale rilascia certificato attestante determinate situazioni giuridiche quali risultano dagli strumenti urbanistici comunali ovvero i certificati previsti da specifiche disposizioni di legge. Gli uffici e gli organi comunali non possono rilasciare nessun altro certificato.

Ai fini del rilascio del certificato di destinazione urbanistica di immobili, il richiedente deve precisare, nell'istanza sia gli elementi necessari per individuare gli immobili stessi sia di quale eventuale atto il certificato medesimo è destinato a costituire allegato. Il certificato indica, con

riferimento al P.R.G. vigente ed adottato ed agli eventuali piani attuativi vigenti ed adottati, la destinazione urbanistica degli immobili nonché le prescrizioni contenute in detti strumenti e relative ai terreni medesimi. Al certificato è allegata, al fine di consentire ogni opportuno riscontro, copia per stralcio delle tavole e delle norme cui il certificato stesso si riferisce.

Il competente ufficio può avvalersi, per la formazione dei suddetti certificati, di programmi informatici.

Art. 8 - Le pubblicazioni

Gli atti sono pubblicati nei casi e nei modi previsti dalle norme di legge e di regolamento che disciplinano la materia.

Art. 9 - Indirizzi e direttive

L'Amministrazione, al fine di assicurare la trasparenza e l'uniformità dell'azione amministrativa, può disporre la raccolta e la pubblicazione degli indirizzi -anche di carattere interpretativo- seguiti, in modo costante, dalla Commissione Edilizia e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 10 - Le riscossioni ed i pagamenti

Alla riscossione ed agli eventuali pagamenti connessi o conseguenti agli atti di cui ai precedenti articoli provvede il Servizio di Ragioneria; la formazione e la gestione dello scadenzario di eventuali pagamenti rateali possono essere affidati al Tesoriere.

SEZIONE II - NORME PROCEDURALI E DISPOSIZIONI CONNESSE

Art. 10 bis - Avvio del procedimento

Il procedimento è avviato, d'ufficio o su domanda, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con la nomina del responsabile del procedimento stesso.

Dall'avvio del procedimento e del nominativo del responsabile viene data -a cura del responsabile medesimo- notizia agli interessati solo se l'avvio stesso avviene d'ufficio. Nel caso di avvio su domanda, al richiedente viene comunicato il nominativo del responsabile del procedimento, mentre per i terzi vale quanto disposto dall'ultimo comma del precedente art.6.

Art. 10 ter - I soggetti legittimati ad ottenere i provvedimenti abilitativi e di approvazione nonché a presentare la denuncia di inizio attività

La domanda di concessione o di autorizzazione edilizia e la denuncia di inizio di attività sono presentate dal proprietario del bene immobile sul quale va realizzato l'intervento ovvero da uno dei soggetti che abbiano eventualmente altro titolo per realizzare l'intervento stesso, quali -ad esempio- l'amministratore del condominio limitatamente ai beni comuni, il titolare del diritto di superficie, l'affittuario del fondo agricolo limitatamente alle opere consentitegli dalla legge, il concessionario di beni demaniali nei casi e con i limiti stabiliti dalla concessione, il beneficiario del provvedimento di occupazione temporanea d'urgenza, il soggetto abilitato da specifico provvedimento amministrativo o giurisdizionale.

Il responsabile del procedimento valuta la dichiarazione del richiedente od i documenti probatori dallo stesso prodotti senza però svolgere -al riguardo- valutazioni specifiche di fatto o di diritto. In caso di contestazione fra diversi soggetti, l'organo competente al rilascio del titolo abilitativo annota, sul titolo stesso, la contestazione formulata, avvertendo che la legittimazione dichiarata dal richiedente è accettata sotto la responsabilità del richiedente stesso e nella presunzione che essa corrisponda a verità.

La richiesta di approvazione di piani attuativi convenzionati è presentata dai proprietari di tutte le aree oggetto del piano, salvo i casi in cui la legge consente la presentazione da parte di alcuni di essi.

La domanda di autorizzazione o certificato di abitabilità (o certificato d'uso) è sottoscritta dal proprietario o dal soggetto cui sia stato rilasciato il titolo necessario per realizzare le opere oppure dal soggetto che ha titolo ad usufruire del bene.

La domanda dell'autorizzazione di cui all'art.151, secondo comma, del D. Lgs. n.490/1999 (in caso di istituzione di vincoli, allo stato inesistenti) é presentata dai soggetti ivi indicati, se abilitati a realizzare le relative eventuali opere edilizie.

Art. 10 quater - I modelli e gli allegati delle domande e delle comunicazioni. Le autocertificazioni

Il Comune predispone i modelli delle domande, delle comunicazioni e delle autocertificazioni, modelli dei quali gli interessati possono avvalersi; domande, comunicazioni ed autocertificazioni sono però accettate anche se formulate in modo diverso da quanto indicato nei suddetti modelli, purché rispondenti alla specifica esigenza ed idonei ad offrire tutti gli elementi necessari.

Alle domande ed alle comunicazioni debbono essere allegati gli atti, i documenti e gli elaborati indicati dalle norme di legge, da quelle del presente Regolamento o dai provvedimenti regionali, eventualmente emanati in materia. Il responsabile del procedimento o l'organo comunale competente all'emanazione del titolo possono chiedere gli ulteriori atti, documenti ed elaborati che dovessero risultare necessari per acquisire

conoscenza idonea all'integrale valutazione dell'intervento.

Art. 11 - I provvedimenti abilitativi e loro eventuali varianti. Diritti dei terzi

I provvedimenti abilitativi si intendono rilasciati sempre fatti salvi i diritti dei terzi e non esonerano il proprietario, il direttore e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti ed al rispetto dei diritti di terzi.

Ai provvedimenti abilitativi viene allegata una copia degli elaborati di progetto, siglata dall'organo comunale che emette il provvedimento.

Prima del rilascio del provvedimento abilitativo, l'interessato presenta, su eventuale richiesta del competente organo comunale:

- atto d'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- atto di costituzione della pertinenza urbanistica delle aree considerate ai fini della determinazione della capacità edificatoria e del grado di saturazione, parziale o totale, della possibilità edificatoria prevista dal Piano Regolatore Generale.

Le eventuali varianti dei provvedimenti abilitativi sottostanno alle medesime procedure e prescrizioni relative ai provvedimenti originali.

Art. 12 - Limite di validità degli atti legittimanti l'attività edilizia

Le opere devono essere iniziate entro un anno dalla data di notifica dell'avviso di emissione del provvedimento abilitativo ovvero entro un anno dal ventesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia d'inizio di attività.

Le opere non iniziate entro i suddetti termini od iniziate, ma rimaste sospese per oltre sei mesi, non possono essere intraprese o riprese se non dopo il rilascio di un nuovo provvedimento abilitativo o dopo la presentazione di nuova denuncia d'inizio di attività. Le opere oggetto della comunicazione di cui all'art. 26 della L.n. 47/1985, se sospese per oltre sei mesi, non potranno essere riprese se non dopo nuova comunicazione.

Qualora l'esecuzione dei lavori abbia comportato il rilascio di una concessione di occupazione di suolo pubblico per il cantiere o per l'installazione dei ponteggi, trascorsi sei mesi dall'interruzione dei lavori, l'Amministrazione può far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Le opere devono essere ultimate entro il termine di tre anni dalla stessa data dell'avviso di emissione del provvedimento di cui al primo comma ovvero entro tre anni dal ventesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività o entro tre anni dalla presentazione della comunicazione per opere interne. Decorso detto termine, anche in assenza di una declaratoria del venir meno dell'efficacia dell'atto abilitativo, nessun lavoro può essere effettuato fintantoché, a seconda dei casi, non sia

rinnovato il titolo o non siano trascorsi 20 giorni dalla presentazione della nuova denuncia d'inizio di attività o non sia presentata nuova comunicazione d'inizio lavori.

Gli accertamenti -positivi o negativi- dell'inizio o dell'ultimazione dei lavori sono svolti d'ufficio o su domanda dell'interessato e sono -di norma- corredati da documentazione fotografica; in mancanza di tali accertamenti, valgono -sino all'eventuale rilievo in senso contrario- le comunicazioni inviate dall'interessato, utilizzando i modelli allegati al titolo abilitativo o con dichiarazioni equipollenti. L'atto con cui si attesta l'avvenuta decadenza del titolo abilitativo (per mancato tempestivo inizio o per mancata tempestiva ultimazione dei lavori) ha carattere meramente dichiarativo.

Art. 13 - Volturazione di autorizzazioni, concessioni, denunce d'inizio di attività e comunicazioni d'inizio dei lavori

Gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o del diverso titolo che li abilita all'attività costruttiva, chiedere al Comune la volturazione del titolo abilitativo o, in caso di denuncia d'inizio di attività o di comunicazione di inizio lavori, dare notizia scritta al Comune della variazione del committente.

La volturazione è effettuata su richiesta congiunta degli interessati e consiste nella mera annotazione, sul titolo da volturare, della richiesta o della comunicazione e della data di ricezione delle stesse.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche in caso di sostituzione del direttore o dell'assuntore dei lavori.

Art. 14 - Parere preliminare

Prima dell'inoltro della domanda di concessione o di autorizzazione edilizia o (in caso di istituzione di vincoli, allo stato inesistenti) di autorizzazione paesaggistica ambientale, il proprietario dell'immobile oggetto del previsto intervento od il soggetto legittimato a realizzare l'intervento stesso può, se l'intervento medesimo non è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo, presentare un progetto con istanza di parere preliminare; detto parere può essere richiesto anche con riferimento solo ad uno o più elementi o profili particolari, purché rilevanti, fermi restando il carattere preliminare del parere e la sua inidoneità a costituire titolo sufficiente per ottenere la concessione o l'autorizzazione.

Il progetto (se si tratta di intervento soggetto a concessione od autorizzazione edilizia) 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 attestanti il rispetto degli indici e dei parametri di zona;

- una planimetria, in scala almeno a 1:500, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (se lo stesso incida su l'assetto planivolumetrico) e delle soluzioni previste per assicurare il corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale (se l'intervento una qualche rilevanza su di esso).

Il progetto (in caso di istituzione di vincoli, allo stato inesistenti, ed ove l'intervento proposto sia soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art.7 della legge n.1497/1939) è costituito almeno da:

- una relazione contenente l'indicazione della fonte del vincolo, la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e/o del suo contesto urbano e/o ambientale nonché dell'attuale stato di conservazione dell'immobile, la definizione e la descrizione dell'intervento, con l'indicazione delle specifiche destinazioni (segnalando le eventuali innovazioni al riguardo previste, rispetto allo stato attuale);
- l'illustrazione di tutti i mezzi e gli accorgimenti che saranno utilizzati per assicurare (sia nelle costruzioni che nelle sistemazioni delle aree scoperte) il rispetto e la valorizzazione degli elementi oggetto della tutela;
- l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie e dei servizi nonché la verifica del rispetto degli indici e dei parametri di zona;
- una planimetria, in scala pari almeno a 1:200, con la rappresentazione planivolumetrica dell'intervento (qualora lo stesso incida su tale assetto) e dell'immediato contesto in cui si inserisce nonché delle soluzioni previste in relazione al circostante ambiente urbano, rurale o naturale; planimetrie nel numero ed alla scala necessari a valutare l'intervento ed i suoi effetti sui valori oggetto di tutela.

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

L'organo competente per la concessione o l'autorizzazione, adempite le necessarie incombenze istruttorie (ed acquisiti i necessari atti od elementi integrativi), formula, sentita la Commissione Edilizia, il parere preliminare, entro 60 giorni dalla richiesta.

Il parere preliminare, se favorevole, può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni od alle integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare od ai criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.

In caso di parere preliminare favorevole, lo stesso, unitamente agli accertamenti, alle verifiche ed alle valutazioni per esso compiuti, costituisce parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda

di concessione o di autorizzazione, purché la medesima sia presentata nel termine di un anno dalla data di adozione del parere preliminare favorevole, senza che le questioni ed i profili già considerati abbiano a costituire oggetto di nuovo esame, se non per accertare la conformità e/o la corrispondenza del nuovo progetto a quello esaminato in precedenza e l'ottemperanza alle eventuali indicazioni date o condizioni poste. Resta ad ogni modo fermo l'obbligo dell'integrale rispetto delle disposizioni di legge o di regolamento e/o delle previsioni urbanistiche vigenti al momento dell'emanazione della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione.

Art. 15 - Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima dell'inizio dei lavori il proprietario o committente deve richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli deve attenersi.

Entro 20 giorni dalla ricezione della suddetta specifica domanda, l'Ufficio Tecnico Comunale provvede -in contraddittorio con il richiedente- alla consegna dei punti fissi ed alla redazione e sottoscrizione del relativo verbale. Nella stessa occasione sono indicate le livellette per la pavimentazione di portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio.

La richiesta di determinazione dei punti fissi, se prodotta da persona che si avvalga della denuncia di inizio attività, viene evasa, per quanto possibile, con priorità in modo da consentire l'inizio dei lavori dopo la scadenza del termine al riguardo previsto dalle vigenti disposizioni di legge con riferimento appunto alla suddetta denuncia.

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

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 od a manufatti esistenti e specificamente individuati.

Art. 16 - Inizio dei lavori

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia, il denunciante l'inizio di attività od il soggetto che ha dato la comunicazione di cui all'art.26 della legge n.47/1985, debbono comunicare, per iscritto, al Comune l'inizio dei lavori indicando, contemporaneamente, il nome del direttore dei lavori, del costruttore, del responsabile di cantiere e, se previsto, del responsabile della sicurezza ove non risultanti da precedenti

atti. Eventuali cambiamenti relativi a detti soggetti debbono essere tempestivamente comunicati. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione edilizia ed il denunciante od il comunicante l'inizio di attività sono altresì tenuti a dare notizia, per iscritto, al Comune dell'eventuale sospensione dei lavori e della successiva ripresa.

In mancanza della comunicazione di cui al comma precedente i lavori si presumono iniziati (salvo contrario accertamento da parte del competente Ufficio comunale) al novantesimo giorno successivo a quello in cui la concessione edilizia è divenuta efficace ovvero successivo a quello del ritiro o della notifica dell'autorizzazione edilizia ovvero successivo al deposito della denuncia o della comunicazione di inizio attività.

In mancanza della consegna dei punti fissi non possono essere eseguiti lavori diversi dall'installazione del cantiere e -a rischio dell'interessato- da quelli di scavo.

L'inizio dei lavori si considera intervenuto: a) con la realizzazione di parte significativa delle fondazioni del fabbricato principale nuovo o sostitutivo del precedente (non rilevando invece le fondazioni di eventuali fabbricati accessori), nel caso di intervento di nuova costruzione o di ricostruzione; b) con la realizzazione di parte significativa delle eventuali demolizioni o -in assenza di previste demolizioni- con la realizzazione di parte significativa anche di una sola delle categorie delle opere in progetto, nel caso di interventi manutentivi o di recupero di fabbricati esistenti. Al fine dell'applicazione della presente norma si considera significativa la parte di fondazioni che interessi almeno un decimo della superficie coperta di progetto e la parte di demolizioni che riguardi almeno un decimo delle superfici di pareti, di pavimenti e della copertura interessate da tale operazione; la parte significativa di categorie delle opere in progetto è apprezzata in relazione agli elementi salienti del progetto stesso.

Art. 17 - Inizio dei lavori prima del rilascio del titolo abilitativo

I lavori possono essere iniziati anche prima del rilascio del titolo abilitativo, quando si tratti di opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza: l'inizio dei lavori va, comunque, preliminarmente comunicato per iscritto.

Il proprietario risponde della conformità delle opere alle disposizioni di legge e di regolamento in vigore ed ha l'obbligo di attenersi alle disposizioni eventualmente impartite dall'Amministrazione.

Art. 18 - Conservazione dei titoli legittimanti l'attività costruttiva

Dal giorno di inizio dei lavori a quello di ultimazione, le autorizzazioni, le concessioni, le denunce d'inizio di attività, le comunicazioni d'inizio lavori (o loro copie fotostatiche) conformi di esse, unitamente agli esemplari dei

disegni siglati debbono sempre trovarsi nel cantiere o comunque a disposizione immediata per essere esibiti agli incaricati comunali.

Analoga disposizione si applica agli atti di cui al terzo e quarto comma dell'art. 4 legge n.1086/1971, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

Art. 19 - Tabella

L'esecutore dei lavori deve affiggere, presso il cantiere in posizione visibile a tutti, una tabella, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale vanno indicati: l'oggetto dei lavori, il committente, l'impresa esecutrice, il progettista, il direttore dei lavori, il numero e la data della concessione o dell'autorizzazione, il numero e la data di presentazione della denuncia d'inizio di attività e della comunicazione d'inizio lavori.

Art. 20 - Mancanza del direttore dei lavori

Qualora il direttore dei lavori venga meno per rinuncia o altra causa, i lavori vanno sospesi sino alla nomina del nuovo direttore corredata dalla sua accettazione.

Art. 21 - Ispezione alle costruzioni

L'Ufficio Tecnico Comunale può procedere alla visita ai lavori edili per costatarne il regolare andamento e la conformità al progetto assentito. Il proprietario e l'assuntore dei lavori devono fornire tutti i chiarimenti del caso e dare assistenza per rilievi e misure.

Art. 22 - Interruzione di lavori

In caso di interruzione dell'esecuzione dei lavori, debbono essere eseguite le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, a prevenire qualsiasi danno a persone ed a cose ed osservare tutte le cautele atte a salvaguardare la pubblica incolumità.

Ove sia accertata l'inosservanza della prescrizione di cui al precedente comma, l'Amministrazione ordina l'adozione, entro un idoneo termine, delle cautele necessarie e successivamente, occorrendo, provvede d'ufficio, a spese degli inadempienti.

Art. 23 - Ultimazione dei lavori

Non appena ultimati i lavori, deve esserne data comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integralità, ivi comprese le sistemazioni esterne, ove previste.

Art. 24 - Vigilanza e sanzioni

L'attività di vigilanza sui cantieri, sulle costruzioni e sull'uso del suolo è svolta dalla Polizia Municipale e dall'Ufficio Tecnico Comunale, in reciproca autonomia. La Polizia Municipale, comunque, presta l'assistenza eventualmente richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale ed a questo riferisce degli accertamenti compiuti, inviando copia dei relativi verbali. I rapporti all'Autorità giudiziaria sono redatti e spediti a cura della Polizia Municipale, alla quale l'Ufficio Tecnico Comunale comunica l'esito degli accertamenti dallo stesso compiuti in via autonoma, inviando copia dei verbali relativi ai fatti rilevanti sotto il profilo penale.

L'individuazione delle sanzioni amministrative da applicare e l'irrogazione delle stesse ed il relativo procedimento sono regolati dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche per i casi di violazione in materia di tutela dei beni paesaggistici e ambientali per la parte delegata ai Comuni, in caso di istituzione di vincoli, allo stato inesistenti.

CAPO III - ACCESSO AGLI ATTI E PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO**Art. 25 - Disposizione generale**

L'accesso agli atti pubblici ed alle informazioni in possesso del Comune nonché la partecipazione degli interessati al procedimento sono garantiti con le modalità, nei termini e con i limiti stabiliti dalla legge, dallo specifico Regolamento Comunale e -quanto agli atti ed ai procedimenti attinenti la materia trattata dal presente Regolamento- dalle disposizioni di quest'ultimo, che superano le altre norme regolamentari di carattere generale.

Art. 25 bis - La consultazione dei documenti ed il rilascio di copia degli stessi

Chiunque vi abbia interesse può esaminare i documenti (a contenuto istruttorio, consultivo, ricognitivo, provvedimento) formati dal Comune o dallo stesso detenuti stabilmente: la consultazione -su richiesta scritta, motivata con riferimento all'interesse del richiedente- avviene, previo appuntamento, presso gli uffici comunali, alla presenza del funzionario incaricato che provvede anche a fornire eventuali informazioni.

Chiunque vi abbia interesse può altresì -su richiesta scritta, motivata con riferimento all'interesse del richiedente e previo pagamento dei soli costi- ottenere copia dei documenti di cui al precedente comma. Quanto agli elaborati di progetto di opere di proprietà privata, viene rilasciata copia soltanto della planimetria generale quotata, delle sezioni e dei prospetti, dei calcoli planivolumetrici, in relazione all'interesse del richiedente.

L'interesse di cui al presente articolo é quello alla tutela di situazioni giuridicamente rilevanti. L'accesso agli atti pubblici (deliberazioni e, in genere, atti pubblicati) è consentito a chiunque, anche in assenza di specifico interesse.

La consultazione è fissata per una data non successiva al quindicesimo giorno da quello di presentazione della richiesta; la copia è rilasciata entro il quindicesimo giorno dalla presentazione della richiesta. Eventuale maggiore termine deve essere giustificato comunicando all'interessato lo specifico motivo che non consente il rispetto dei termini suddetti.

TITOLO II - GLI ORGANI

Art. 26 - Commissione edilizia: composizione e durata in carica

La Commissione Edilizia è composta dal Sindaco (o da un Assessore suo delegato) e da sette componenti esperti nominati secondo quanto previsto dal successivo comma. Sono componenti di diritto: il Comandante Provinciale del Corpo dei Vigili del Fuoco od un suo delegato, il Responsabile del Servizio n.1 della ASL od un suo delegato ed il Comandante della Polizia Municipale. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale è componente di diritto, ma non partecipa al voto. Alle sedute interviene anche, con funzione di relatore per le singole pratiche, il responsabile del Servizio Edilizia Privata. Il verbale è redatto dal segretario designato dal Presidente tra i dipendenti in servizio presso l'Ufficio Tecnico Comunale o, in loro assenza, tra i componenti la Commissione.

I sette componenti esperti sono scelti dal Sindaco fra persone di riconosciuta competenza in una o più delle seguenti materie: edilizia, urbanistica, ecologia, geologia, tutela ambientale, storia dell'arte o dell'architettura, diritto urbanistico/edilizio, botanica. Tra i componenti di cui si tratta devono comunque essere presenti almeno un ingegnere, un architetto, un geometra, un costruttore (proprietario o legale rappresentante o direttore tecnico di una ditta individuale o di una società qualificata per l'esecuzione di opere pubbliche), un esperto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e due esperti in materia di tutela paesaggistica ambientale. A tal fine il Sindaco, prima di procedere alla nomina, chiede all'Ordine degli Ingegneri ed a quello degli Architetti, al Collegio dei Geometri ed all'Associazione dei Costruttori di Milano nonché, per quanto attiene l'esperto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, alle associazioni dei disabili operanti sul territorio comunale, di segnalare, entro il termine di trenta giorni, almeno due nominativi di esperti, allegando il relativo curriculum. Per gli esperti in materia di tutela paesaggistica ambientale, il Sindaco provvede sulla scorta del curriculum presentato da ciascun interessato a seguito di apposito avviso pubblico.

I commissari esperti (ivi compresi quelli che subentrino a seguito delle dimissioni o della decadenza di un componente) decadono con lo scioglimento del Consiglio Comunale in carica al tempo della nomina dei componenti medesimi; essi, comunque, continuano ad espletare le proprie funzioni sino all'intervenuta esecutività della deliberazione di rinnovo o di sostituzione, salvo quanto disposto dal successivo comma.

Il Sindaco provvede, previa comunicazione scritta all'interessato (che - nei dieci giorni successivi al ricevimento della comunicazione- può inoltrare eventuali deduzioni al riguardo) a dichiarare l'intervenuta decadenza dei commissari che siano risultati assenti, senza preventiva giustificazione, per quattro sedute consecutive o che siano risultati assenti, ancorché giustificati, per dieci sedute nell'arco di un anno solare. La decadenza è

pronunciata anche nel caso in cui sopravvenga una delle cause di ineleggibilità di cui all'ultimo comma del presente articolo. Contestualmente alla dichiarazione di decadenza il Sindaco provvede alla sostituzione del commissario dichiarato decaduto, utilizzando le designazioni pervenute per la precedente nomina. Nelle more tra la comunicazione e la sostituzione, il commissario può partecipare alle riunioni della Commissione.

Delle eventuali dimissioni dei commissari prende atto il Sindaco, che provvede, seduta stante, alla sostituzione, utilizzando le designazioni pervenute per la precedente nomina. In caso di dimissioni contestuali di più di sei commissari, l'intera Commissione Edilizia decade e si procede al suo integrale rinnovo.

I commissari, nominati dal Sindaco, non possono far parte della Commissione Edilizia per più di due volte consecutive.

Non possono essere nominati commissari i dipendenti comunali, i parenti e gli affini sino al quarto grado del Sindaco o dei componenti della Giunta Comunale, le persone che siano in condizione di ineleggibilità o di incompatibilità rispetto alla carica di consigliere comunale, le persone che abbiano riportato condanne passate in giudicato per delitti contro la pubblica amministrazione o per reati in materia edilizia od ambientale, i professionisti che svolgano attività di consulenza per il Comune o che siano incaricati della predisposizione del progetto del piano regolatore generale nonché i professionisti ed i costruttori che, nei tre anni antecedenti il decreto di nomina, abbiano svolto direttamente o siano associati a professionisti o rivestano cariche in società che abbiano svolto non sporadica attività di progettazione o di costruzione per beni posti nel territorio comunale.

Art. 27 - Commissione edilizia: competenze

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia, urbanistica ed ambientale.

La Commissione esprime parere sugli interventi soggetti ad autorizzazione od a concessione edilizia (anche in sanatoria) e sulle relative varianti e sui piani attuativi, avendo riguardo, essenzialmente, alla qualità dei progetti. In relazione alle specifiche esigenze del caso, la Commissione valuta le soluzioni progettuali sotto il profilo estetico, ambientale, paesaggistico, morfologico, funzionale, costruttivo, igienico, del risparmio energetico, dell'abbattimento delle barriere architettoniche e del corretto uso delle risorse, del contenimento dell'uso del suolo nonché -solo se la relazione istruttoria presenti evidenti carenze al riguardo- la rispondenza delle opere progettate alle disposizioni di legge, degli strumenti urbanistici e del presente regolamento. La Commissione esprime altresì parere sulle proposte di annullamento di concessioni e di autorizzazioni edilizie o di piani attuativi.

La Commissione può essere chiamata -dal proprio Presidente o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o dall'organo competente ad adottare il provvedimento- ad esprimere parere anche sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'opportunità di eventuali modificazioni di norme del presente regolamento o su progetti di variante (generale o parziale) del P.R.G..

In caso di interventi o di varianti soggetti a denuncia di inizio attività od a comunicazione nonché in caso di alcuno degli interventi di cui ai successivi articoli 39, 40, 41, 42, 43 e 44, la Commissione rende parere solo su eventuale richiesta del proprio Presidente o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La Commissione, in materia ambientale, rende parere su tutti i provvedimenti, autorizzatori e sanzionatori.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio nei casi di cui al precedente secondo comma e nei casi in cui lo stesso è previsto dalla legge nonché ove, nei casi di cui ai precedenti terzo e quarto comma, sia richiesto dall'organo competente; esso è vincolante solo in materia paesaggistica ambientale. Il competente organo comunale, ove ravvisi palesi ragioni ostative connesse all'inadeguatezza del corredo progettuale o della necessaria documentazione oppure all'evidente contrasto con norme di legge o di regolamento o con previsioni del P.R.G., può però adottare il provvedimento di diniego senza la preventiva acquisizione del parere della Commissione Edilizia.

Art. 28 - Commissione Edilizia: funzionamento

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco (o dal suo delegato) o, in sua assenza, dal commissario presente più anziano in età.

Il Presidente convoca la Commissione a mezzo di avviso scritto da recapitare ai commissari almeno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza; in caso di urgenza, la convocazione può avvenire anche a mezzo di telegramma o di telefax da spedire almeno 24 ore prima dell'ora della riunione. La convocazione scritta non è necessaria ove la Commissione organizzi i propri lavori fissando le sedute in giorni ed a ore determinate; della relativa determinazione, deve essere data comunicazione scritta ai soli commissari assenti al momento della determinazione stessa.

L'elenco delle pratiche da trattare nelle singole sedute -ove non regna l'ordine di presentazione- è tenuto presso l'Ufficio Tecnico Comunale; i commissari, nell'orario di apertura, possono prendere visione dei relativi fascicoli nel corso del giorno lavorativo antecedente quello della riunione.

Per la validità delle riunioni della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno quattro commissari esperti nominati dal Sindaco oltre al Presidente; ove si tratti di interventi su beni soggetti a tutela ambientale è necessaria, per la validità della seduta, la presenza di almeno uno degli

esperti in materia.

I pareri della Commissione Edilizia s'intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente. Il voto è sempre espresso in forma palese, per alzata di mano o per appello nominale. Il verbale deve contenere l'indicazione dei presenti e del voto espresso da ciascun commissario nonché la motivazione del parere; il parere difforme da quello della maggioranza deve essere motivato. La motivazione deve risultare dal verbale per sunto oppure, ove l'interessato ne faccia richiesta, nel testo integrale. La motivazione del voto della maggioranza è formulata su proposta del relatore o del Presidente oppure, ove il voto di quest'ultimo sia difforme, di uno dei Commissari costituenti la maggioranza. Il voto, nella materia della tutela paesistica ambientale, può essere espresso solo in presenza di almeno uno dei commissari esperti nella materia, il quale deve formulare il proprio parere dopo aver dato lettura di specifica relazione scritta, che viene allegata al verbale.

I commissari debbono astenersi dal prendere parte alla trattazione ed alla votazione ed allontanarsi dall'aula, in cui si tiene la seduta, ogni qualvolta si trattino oggetti rispetto ai quali essi sono interessati, anche per ragioni professionali; l'interesse si presume quando i beni oggetti di intervento siano di proprietà o nella disponibilità di uno dei commissari o di un loro parente od affine entro il quarto grado ovvero quando il commissario od uno dei suddetti suoi parenti od affini sia proponente della domanda, estensore del progetto o designato come assuntore o direttore dei lavori.

I commissari sono tenuti ad esprimere ed a motivare il proprio voto e non possono astenersi dal voto.

L'ordine dei lavori è stabilito dal Presidente cui compete altresì il potere di assumere i provvedimenti necessari al regolare svolgimento dei lavori.

Art. 29 - Gli uffici tecnici comunali

L'organizzazione degli uffici tecnici comunali è definita dal Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, che individua anche funzioni e responsabilità del dirigente, del responsabile del procedimento e degli altri addetti.

TITOLO III - INTERVENTI EDILIZI - ATTI ED ELABORATI DA PRODURRE

CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E RELATIVI ATTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALL'ISTANZA, ALLA DENUNCIA E ALLA COMUNICAZIONE

Art. 30 - Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti dalle vigenti disposizioni di legge nonché -in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti dalle suddette disposizioni- dai seguenti articoli.

Il tipo di intervento è individuato tenendo conto anche di opere eventualmente eseguite, sul medesimo immobile, precedentemente o successivamente all'intervento stesso, ove dette opere -pur non risultando indicate negli atti e negli elaborati di progetto- costituiscano elemento integrante (sotto il profilo funzionale o strutturale od edilizio) del suddetto intervento. A tal fine, si ha riguardo ai due anni antecedenti la data del provvedimento abilitativo o della denuncia di inizio attività ed ai due anni successivi l'ultimazione dei relativi lavori.

Art. 31 - Interventi di variazione della destinazione d'uso

Sono di variazione della destinazione d'uso di interi fabbricati o di unità immobiliari esistenti o di aree gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire il passaggio da un uso principale o da un uso compatibile (secondo quanto previsto dall'art.5 NT del PRG) ad altro. Non sono, invece, di variazione della destinazione d'uso gli interventi da realizzare su immobili già ad uso residenziale se volti a modificare, dall'una all'altra delle categorie indicate dal ricordato art. 5, l'uso di una parte non prevalente (per consistenza della superficie lorda di pavimento interessata e/o per obiettiva rilevanza della nuova funzione) di singole unità immobiliari; è comunque considerata prevalente la parte dell'unità immobiliare che ecceda, quanto a slp, la percentuale stabilita, per la nuova destinazione d'uso e per lo specifico immobile, dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG oppure i mq.150.

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono, quanto al titolo abilitativo eventualmente necessario ed all'onerosità, disciplinati dalla legislazione vigente.

Qualora l'intervento non richieda l'esecuzione di opere edilizie, la comunicazione dev'essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari ad accertare il rispetto del P.R.G. nonché delle disposizioni che disciplinano il nuovo uso sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

Art. 32 - Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria, se da realizzare autonomamente, non necessitano di alcun adempimento (preventivo o successivo) nè di alcun titolo abilitativo. 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.

Art. 33 - Interventi di manutenzione straordinaria

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria o la denuncia debbono 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 del P.R.G. nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza; la domanda o la denuncia debbono essere comunque corredate almeno dai seguenti documenti ed elaborati:

- a) estratto di P.R.G, estratto autentico di mappa catastale ed estratto dell'aerofotogrammetria che consenta di individuare l'edificio interessato dall'intervento con il suo contesto;
- b) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento; tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso;
- c) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso e con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;
- d) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
- e) progetto degli impianti elettrico, elettronico, radiotelevisivo, di climatizzazione o di condizionamento, delle canne fumarie collettive, di distribuzione del gas (se di potenzialità maggiore alle 30.000 Kcal/h), antincendio (se prescritto o, in caso contrario, dichiarazione attestante l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detto impianto);
- f) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
- g) copia del titolo di proprietà o estremi dell'atto pubblico di acquisto oppure copia del diverso titolo abilitante;
- h) documentazione fotografica a colori relativa a ciascun prospetto eventualmente interessato dall'intervento.

Art. 34 - Interventi di risanamento conservativo

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi di risanamento conservativo o la denuncia debbono 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 del P.R.G. nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza; la domanda o la denuncia debbono essere comunque corredate almeno dai seguenti documenti ed elaborati:

- a) estratto di P.R.G. e (in caso di edifici posti nella zona di città antica) estratto del Piano Particolareggiato, estratto autentico di mappa catastale ed estratto dell'aerofotogrammetria che consenta di individuare l'edificio interessato dall'intervento con il suo contesto;
- b) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento; tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:50/100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso;
- c) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà, ad intervento ultimato, in scala 1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso e con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;
- d) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
- e) progetto degli impianti elettrico, elettronico, radiotelevisivo, di climatizzazione o di condizionamento, delle canne fumarie collettive, di distribuzione del gas (se di potenzialità maggiore alle 30.000 Kcal/h), antincendio (se prescritto o, in caso contrario, dichiarazione attestante l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detto impianto);
- f) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura; analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture;
- g) copia del titolo di proprietà o estremi dell'atto pubblico di acquisto oppure copia del diverso titolo abilitante;
- h) documentazione fotografica a colori relativa a ciascun prospetto eventualmente interessato dall'intervento; documentazione storica disponibile (quali planimetrie, fotografie, stampe); qualora si tratti di edificio posto in zona soggetta a vincolo, scheda dell'inventario dei beni culturali relativa all'edificio stesso.

Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, dovranno essere prodotti anche:

- 1) il rilievo dello stato di fatto (in scala 1:50) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini;

- 2) il rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione.

Art. 35 - Interventi di restauro

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi di restauro o la denuncia debbono 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 del P.R.G. nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza; la domanda o la denuncia debbono essere comunque corredate almeno dai seguenti documenti ed elaborati:

- a) estratto di P.R.G e (in caso di edifici posti nella zona di città antica) estratto del Piano Particolareggiato, estratto autentico di mappa catastale ed estratto dell'aerofotogrammetria che consenta di individuare l'edificio interessato dall'intervento con il suo contesto;
- b) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento; tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:50/100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso;
- c) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso e con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;
- d) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
- e) progetto degli impianti elettrico, elettronico, radiotelevisivo, di climatizzazione o di condizionamento, delle canne fumarie collettive, di distribuzione del gas (se di potenzialità maggiore alle 30.000 Kcal/h), antincendio (se prescritto o, in caso contrario, dichiarazione attestante l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detto impianto);
- f) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura; analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture;
- g) copia del titolo di proprietà o estremi dell'atto pubblico di acquisto oppure copia del diverso titolo abilitante;
- h) relazione storico architettonica relativa all'intero edificio od alla parte interessata dall'intervento; scheda dell'inventario dei beni culturali per edifici inventariati, documentazione storica per edifici vincolati ex lege 1089/1939.

Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, dovranno essere prodotti anche:

- il rilievo dello stato di fatto (in scala 1:50) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture

- dei cortili e dei giardini;
- il rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione.

Art. 36 - Interventi di ristrutturazione edilizia

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia dev'essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza; la domanda o la denuncia debbono essere comunque corredate almeno dai seguenti documenti ed elaborati:

- a) estratto di P.R.G. e di eventuali piani attuativi vigenti, estratto del Piano Particolareggiato, estratto autentico di mappa catastale che consentano di individuare l'edificio interessato dall'intervento con il suo contesto attuale;
- b) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento; tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:50/100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso;
- c) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso e con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;
- d) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
- e) progetto degli impianti elettrico, elettronico, radiotelevisivo, di climatizzazione o di condizionamento, delle canne fumarie collettive, di distribuzione del gas (se di potenzialità maggiore alle 30.000 Kcal/h), antincendio (se prescritto o, in caso contrario, dichiarazione attestante l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detto impianto);
- f) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura; analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture;
- g) copia del titolo di proprietà o del diverso titolo abilitante oppure dichiarazione sostitutiva contenente l'indicazione degli estremi identificativi dell'atto di acquisto o del diverso titolo abilitante;
- h) documentazione fotografica a colori relativa a ciascun prospetto eventualmente interessato dall'intervento; scheda dell'inventario dei beni culturali degli edifici inventariati, documentazione storica per edifici vincolati ex lege 1089/1939;

Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, dovranno essere prodotti anche;

- 1) il rilievo dello stato di fatto (in scala 1:50) di tutti i piani, comprese le

- coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini;
- 2) il rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione.

Art. 37 - Interventi di nuova costruzione, ampliamento e di sopralzo

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi di ampliamento e/o di sopralzo o di nuova edificazione, dev'essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza. La domanda dev'essere comunque corredata dai documenti e dagli elaborati previsti, a seconda delle caratteristiche e della portata dell'intervento, per gli interventi di ristrutturazione edilizia o per quelli di nuova costruzione. La domanda dev'essere comunque corredata almeno dai seguenti documenti ed elaborati:

- a) estratto di P.R.G, estratto autentico di mappa catastale ed estratto dell'aerofotogrammetria che consenta di individuare l'edificio interessato dall'intervento con il suo contesto; una planimetria generale (in scala compresa tra 1:500 e 1:2.000) che consenta di individuare, nel contesto urbano e territoriale, l'area interessata dall'intervento; planimetria (in scala 1:200) dell'area con le quote necessarie alla verifica della superficie e con l'indicazione e la descrizione delle costruzioni esistenti nell'intorno per la verifica delle relative distanze; relazione con i conteggi planovolumetrici per la verifica del rispetto delle prescrizioni di PRG;
- b) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto, elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento; tutti gli elaborati debbono essere in scala 1:50/100, integralmente quotati e con le destinazioni d'uso (nel caso di interventi su edifici esistenti);
- c) progetto dello stato finale in scala 1: 50/100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i prospetti di tutte le fronti, con la descrizione dei materiali e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti nonché con il dimensionamento delle relative aperture e con la verifica dei rapporti aeroilluminanti;
- d) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, in scala 1:20;
- e) progetto degli impianti elettrico, elettronico, radiotelevisivo, di climatizzazione o di condizionamento, delle canne fumarie collettive, di distribuzione del gas (se di potenzialità maggiore alle 30.000 Kcal/h),

- antincendio (se prescritto o, in caso contrario, dichiarazione attestante l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detto impianto);
- f) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo dei materiali e delle opere di finitura;
- g) pianta del piano terreno (e, se necessario, dei piani seminterrati od interrati) di ogni edificio sulla quale siano indicati:
- l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti il lotto di intervento;
 - l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
 - la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
 - il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo delle aree di pertinenza, con l'indicazione anche delle eventuali recinzioni e degli eventuali muri di sostegno;
- h) progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione delle tipologie del dimensionamento degli impianti di depurazione;
- i) descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustibile utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
- l) descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi e dei vani a ciò destinati.

L'Amministrazione può, una volta accertata l'assentibilità, sotto il profilo del rispetto delle disposizioni vigenti, dell'intervento e laddove se ne prospetti l'esigenza, in relazione alla consistenza, all'ubicazione od alle caratteristiche del nuovo organismo edilizio o del contesto in cui lo stesso andrà ad inserirsi, prescrivere la produzione di un modello tridimensionale oppure l'apposizione, in sito, di dime lignee o metalliche.

Art. 38 - Interventi di demolizione

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti o la denuncia debbono essere corredate almeno dai seguenti elaborati (semprechè gli stessi siano necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere nonché a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza):

- a) una planimetria generale (in scala compresa tra 1:500 e 1:2.000) che consenta di individuare, nel contesto urbano e territoriale, l'immobile

interessato dall'intervento;

- b) rilievo completo dello stato di fatto del manufatto da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso;
- c) una planimetria generale (in scala compresa tra 1:500 e 1:2.000) che consenta di individuare l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere;
- d) relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sul fabbricato o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;
- e) documentazione fotografica generale di dettaglio in relazione alle caratteristiche del manufatto o dell'edificio da demolire.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione per la demolizione è subordinato:

- 1.- alla libertà da manufatti o da cose di pregio nel fabbricato da demolire;
- 2.- 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;
- 3.- all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfezione eventualmente necessaria;
- 4.- all'impegno di procedere alla chiusura degli sgomberi di fognatura che rimarranno inutilizzati;
- 5.- all'impegno a sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata.

In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti 3, 4 e 5 del precedente comma, il competente organo comunale può provvedere d'ufficio, in danno dell'inadempiente.

Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni ovvero si verificino crolli non previsti dal titolo in forza del quale si opera, il titolare della concessione o dell'autorizzazione oppure il denunciante è tenuto all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente Servizio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi, con la contestuale presentazione di istanza di verifica e di rilascio del titolo per la variante eventualmente necessario. 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 del medesimo titolo abilitativo.

Art. 39 - Interventi relativi a pertinenze

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti

edilizi comprese le recinzioni) di fabbricati esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizi, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi relativi a pertinenze di manufatti esistenti o la denuncia debbono essere corredate dagli stessi elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto) previsti per il rispettivo tipo d'intervento.

Art. 40 - Altri interventi

Sono compresi tra gli altri interventi quelli volti alla realizzazione di:

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- c) insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- d) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo o la denuncia debbono essere corredate almeno dai seguenti elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- a) planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- b) progetto dell'opera (in scala 1:100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da utilizzare.

L'installazione di antenne al servizio di unità immobiliari comprese nel fabbricato ove avviene l'installazione stessa è soggetta alla disciplina dello specifico regolamento, fermo restando che, in caso di antenna unica per l'intero fabbricato, l'installazione avviene previa denuncia di inizio attività, mentre, in caso di una pluralità di antenne, l'installazione avviene previo ottenimento di autorizzazione.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino nè costituire ostacolo, anche visivo, per pubblica circolazione.

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale.

Art. 41 - Interventi relativi ad aree scoperte

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti - senza la costruzione di manufatti edilizi - a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi relativi ad aree scoperte o la denuncia, debbono essere corredate da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.

Salvo quanto previsto dal P.R.G. e dai piani attuativi, i depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni (finiti o strumentali) sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

Art. 42 - Opere pubbliche comunali

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'organo comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

Art. 43 - Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie, non superiori ad un periodo di quattro mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti ad autorizzazione edilizia, nella quale dev'essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

L'autorizzazione di cui sopra può essere rilasciata soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la scadenza indicata nell'autorizzazione, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione

dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

L'autorizzazione di cui al presente articolo non sostituisce, nè la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche nè gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti nè all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, insediamento per cui non è necessario alcun provvedimento in materia edilizia.

Art. 44 - Interventi urgenti

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventiva autorizzazione o concessione o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.

CAPO II - ATTI ED ELABORATI A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

Art. 45 - Piani attuativi: atti ed elaborati costitutivi e procedure di approvazione. Rinvio

Gli atti e gli elaborati di corredo dei piani attuativi sono almeno quelli al riguardo previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

I progetti delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo, la cui realizzazione sia posta a carico dei proprietari operatori o -nei piani di iniziativa pubblica- del Comune, debbono avere il grado di definizione e gli elaborati previsti per il progetto definitivo: l'istanza di approvazione, però,

può essere presentata con il corredo del progetto preliminare, cui riserva di produrre il progetto definitivo una volta conclusa favorevolmente la fase istruttoria relativa ai profili urbanistici. L'estratto di mappa e di partita catastale deve essere in forma autentica. I progetti planivolumetrici debbono essere compiutamente quotati con riferimento anche ai capisaldi individuati nella planimetria dello stato di fatto. Nella relazione debbono essere individuati i principi immediativi, ivi comprese le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo e la posizione degli spazi e delle opere pubbliche o di uso pubblico, non modificabili con la procedura di cui all'art. 7, n.c., L.R. 23.6.1997, n. 23.

Per i piani attuativi relativi ad aree integralmente o parzialmente edificate, l'Ufficio Tecnico può chiedere elaborati di simulazione delle prospettive dagli spazi pubblici delle opere e degli interventi prefigurati dal progetto planivolumetrico nonché documentazione fotografica dello stato attuale.

Ove il piano attuativo debba avere la concessione edilizia, gli elaborati a corredo, sono quelli previsti dalle disposizioni del precedente capo.

TITOLO IV - CANTIERI, AREE EDIFICABILI E COSTRUZIONI: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PER I CANTIERI

Art. 46 - Sicurezza nei cantieri

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.

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 ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Sindaco potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie ed, in caso di inadempienza, disporre loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 47 - Recinzione dei cantieri

I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni con materiali idonei ed aventi una altezza non inferiore a m. 2,00.

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 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 dovrà essere mantenuta con aspetto decoroso, e dovrà essere sostituita o ripristinata qualora leda il decoro dell'ambiente.

Art. 48 - Salvaguardia degli spazi pubblici o d'uso pubblico

L'utilizzo del suolo pubblico o la manomissione dello stesso per l'attività di cantiere o per la posa di ponteggi, deve essere preceduto da apposita concessione nella quale vengano indicate le prescrizioni per l'uso del suolo pubblico -che dovrà essere riconsegnato, alla scadenza della concessione, nelle medesime condizioni in cui lo si è ricevuto- e vengano precisate le modalità di segnalazione del cantiere a tutela della pubblica incolumità.

Anche nel caso in cui la realizzazione dei lavori possa interessare canali o servizi pubblici, il costruttore dovrà richiedere al Comune le prescrizioni cui attenersi.

La stabilità degli scavi verso spazi pubblici o d'uso pubblico deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di provvedere d'ufficio, a spese dell'impresa che detiene il cantiere, all'esecuzione delle prescrizioni contenute nella concessione del suolo o connesse alla stabilità degli scavi quando l'impresa stessa non vi provveda.

Qualora dall'attività di cantiere derivino effetti molesti, il Comune potrà prescrivere specifiche misure per evitarli o attenuarli su indicazione della struttura tecnica dell'A.S.L..

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

Art. 49 - 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 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 che verranno stabilite per i singoli casi e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali.

Art. 50 - Orari dell'attività lavorativa di cantiere

La regolamentazione degli orari in cui è consentita l'attività di cantiere è disciplinata con specifico provvedimento. A seguito di motivata e documentata richiesta degli interessati, il Sindaco potrà concedere deroghe a tali disposizioni in relazione a particolari situazioni del cantiere o a particolari fasi di lavorazione.

Art. 51 - Difesa dalla polvere

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, i materiali risultanti verranno fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura, allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

Allo stesso scopo quando si proceda alla demolizione a mezzo di pale o

altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, su indicazione del Responsabile della competente Struttura Tecnica dell'A.S.L. si adotteranno, oltre alla bagnatura, altri speciali accorgimenti.

Idonei e adeguati accorgimenti dovranno essere adottati anche per contenere la dispersione di polveri durante particolari lavorazioni di cantiere, come ad esempio: sabbiature, frantumature ecc..

Art. 52 - 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 al Comune di inizio lavori deve specificare, ove non indicato dall'Amministrazione Comunale, l'idoneo recapito dello stesso materiale che deve essere documentato ad opere eseguite. In ogni caso, prima del conferimento in discarica, dovranno, ove possibile, essere effettuate tutte le operazioni volte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

Fermo restando quanto previsto al precedente comma, per gli interventi su strutture con presenza di materiali amiantiferi si applicano le procedure previste dal Decreto Legislativo 277/91, dalla Legge 257/92 e loro successive modifiche e integrazioni e dalle indicazioni tecniche ed amministrative emanate dalla Regione.

Art. 53 - Norme per limitare l'inquinamento acustico

L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di cui al D.P.C.M. 1.3.1991.

Qualora l'attività di cui sopra presupponga, nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi, il superamento dei limiti massimi di esposizione previsti dal citato D.P.C.M., l'Amministrazione, previo parere dell'ASL, può concedere deroghe ai sensi dell'art. 1, comma 4, del D.P.C.M. 1.3.1991 nel rispetto delle seguenti condizioni:

- siano previsti ed attuati tutti gli accorgimenti possibili finalizzati a limitare le emissioni sonore;
- le fasi e/o le operazioni che determinano livelli di rumorosità superiori a quelli stabiliti dal D.P.C.M. e dalle disposizioni attuative della legge 447/95 vengano disciplinate da apposita ordinanza sindacale.

A motivata e documentata richiesta degli interessati, in relazione alla specificità delle situazioni e/o a particolari fasi di lavorazione, il Sindaco, su conforme parere dell'ASL, può concedere ulteriori deroghe a quanto previsto al precedente comma.

CAPO II - NORME PER LE AREE EDIFICABILI E LE COSTRUZIONI**Art. 54 - 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 serviti come deposito di rifiuti in genere, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

E' vietato l'uso a scopo edificatorio del terreno già adibito a cimitero fino a quando non siano trascorsi 30 anni dall'ultima sepoltura e 15 anni dall'esumazione dell'ultima salma.

Art. 55 - Protezione dall'umidità

In relazione alle caratteristiche del terreno, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni e le altre parti dell'edificio o devono essere adottati altri accorgimenti costruttivi al fine di proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità.

Art. 56 - Aree inedificate o abbandonate ed edifici in disuso

Le aree inedificate ovvero abbandonate, gli edifici e i manufatti o parti di essi in disuso, le cui condizioni possano pregiudicare la situazione igienico-sanitaria del luogo, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti, con idonea periodicità, ad interventi di pulizia, di cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. Tali interventi devono, comunque, in ogni caso, precedere le opere di sistemazione edilizia o di demolizione dei beni suddetti.

L'Amministrazione può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che:

- gli edifici, o le parti di questi in disuso, vengano resi inaccessibili tramite idonee opere che consentano la realizzazione degli interventi di manutenzione;
- 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 metri 2,50 e non superiore a metri 3 e un aspetto decoroso;

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

Qualora l'intervento interessi aree dismesse, precedentemente adibite

ad attività produttive, si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Art. 57 - Riuso dei materiali - Materiali di costruzione

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista 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:

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

Per i materiali che rientrano nelle tipologie previste dal DPR 21 aprile 1993, n. 246 attuativo della Direttiva CEE 89/106 del 21 dicembre 1988, si ritiene comprovato il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente.

Art. 58 - Intercapedini e vespai

Laddove si realizzino nuove costruzioni sprovviste di locali cantinati o sotterranei, i muri e i pavimenti devono essere protetti dall'umidità; detto requisito è soddisfatto quando i locali a piano terra sono dotati di vespaio aerato di almeno 0,50 m. di altezza, pavimento continuo ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, ovvero -in caso di edifici destinati a dare insediamento ad attività produttive ed in presenza di motivate esigenze tecniche e produttive- quando siano adottati altri idonei accorgimenti tecnici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

I muri perimetrali degli spazi di abitazione, non possono essere addossati al terreno ma ne devono essere distanziati mediante intercapedini di larghezza non inferiore a m. 1,00 munite di condutture o cunette per l'allontanamento delle acque filtranti.

Per i locali destinati ad abitazione e di non diretto accesso da spazi pubblici, il piano del pavimento deve essere ad una quota maggiore di cm. 15 rispetto alla quota del punto più elevato dello spazio adiacente e, comunque, rispetto alla quota zero, come definita dall'art. 4.2.6 delle N.T. del P.R.G.

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, il pavimento dei locali al piano terreno destinati ad abitazione, deve risultare rialzato di almeno cm 15 dalla quota del terreno circostante, fatto salvo il rispetto della normativa per il superamento barriere architettoniche.

Art. 59 - Muri perimetrali

I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici e per ottenere un adeguato potere fonoisolante.

Art. 60 - Parapetti

Le differenze di quote accessibili, di altezza superiore a 50 cm rispetto alla quota di calpestio, le finestre, i balconi, le terrazze, le scale interne ed esterne, devono essere dotate di parapetti o strutture di protezione di altezza non inferiore a cm. 100.

I parapetti e le strutture di protezione di finestre, balconi e terrazze situati oltre il secondo livello fuori terra, devono avere altezza non inferiore a cm 110.

Tutti i parapetti o le strutture di protezione devono dare garanzia di sicurezza e di resistenza agli urti; essi, se non completamente chiusi, devono essere realizzati con aperture che abbiano larghezza libera non superiore a cm 10, attuando comunque tutti gli accorgimenti tecnici atti ad impedire l'arrampicamento dei bambini.

Sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di ambienti lavorativi.

Art. 61 - Grondaie, pluviali e marciapiedi

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

I pluviali vanno applicati, preferibilmente, ai muri perimetrali; qualora siano incassati nelle murature devono essere facilmente riparabili: essi non devono avere nè apertura nè interruzione di sorta nel loro percorso; le relative giunture devono essere a perfetta tenuta, e devono convogliare le acque in idonei recapiti.

E' fatto divieto di immettere nelle grondaie e nei pluviali qualunque altro tipo di scarico diverso dalle acque meteoriche.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di idoneo marciapiede perimetrale, al fine di consentire l'allontanamento dall'edificio delle acque meteoriche.

Art. 62 - Zoccoli e decorazioni

Lo zoccolo dei fabbricati prospicienti la pubblica via e dei muri di cinta

non potrà mai occupare alcuna parte dell'area stradale. Esso deve essere costituito da materiali duri 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 potranno essere impartite qualora si tratti di edifici monumentali o di particolare pregio.

Art. 63 - Strutture aggettanti su suolo pubblico

La realizzazione di strutture aggettanti su suolo pubblico (balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc.) verrà valutata caso per caso dal Comune in relazione a specifici aspetti funzionali, architettonici, estetici o ambientali; potrà essere assentita solo se l'aggetto non sia superiore al 10% della larghezza stradale, con un massimo di m 1,50, 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, l'altezza minima consentita dovrà essere non inferiore a m 3,50 (misurata fra l'intradosso e il marciapiedi, a filo della parete) e l'aggetto, oltre a rispettare i limiti sopra indicati, dovrà essere arretrato di almeno cm 50 dal filo del marciapiedi.

Art. 64 - Strutture aggettanti su suolo privato

Gli spazi liberi tra un fabbricato ed il relativo confine di proprietà, possono essere occupati con strutture aggettanti (balconi, pensiline, ecc.) per una profondità non superiore ad un quarto della distanza tra il fabbricato ed il confine di proprietà opposto.

Quando le strutture aggettanti sono collegate fra loro da piano a piano, costituiscono fronte del fabbricato agli effetti delle distanze dai confini.

In caso di interventi su edifici esistenti, posti a distanza dai confini inferiore a quella consentita dal presente regolamento, la possibilità di realizzazione di strutture aggettanti ed i loro limiti, saranno valutati, caso per caso, in relazione agli aspetti funzionali, architettonici, estetici e ambientali.

Art. 65 - Interventi di recinzione

Salvo quanto prescritto dalle N.T. del P.R.G, o da piani attuativi, il proprietario può, in qualunque tempo, chiudere il proprio terreno, edificato o meno, a prescindere dalla destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. con recinzioni leggere consone all'ambiente.

Le recinzioni, ove non siano poste ad immediata protezione di fabbricati, debbono essere realizzate in siepe od in rete metallica sorretta da pali in legno infissi nel terreno. Le recinzioni ad immediata protezione dei fabbricati debbono avere altezza non superiore a m. 2,50 dalla quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha accesso principale o, in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della strada aumentata di cm. 17 e possono essere realizzate in muratura solo sino alla quota di cm. 80.

Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, con adeguata zoccolatura, e debbono avere forma e trasparenza tali da assicurare il loro positivo inserimento ambientale e la loro rispondenza alle specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere; dette recinzioni debbono altresì rispettare gli eventuali allineamenti preesistenti nonché gli allineamenti prescritti, in funzione di esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi.

Le recinzioni poste alla intersezione tra due strade debbono prevedere uno smusso di m. 5,00 per lato misurato dall'intersezione del prolungamento dei fili stradali; soluzioni alternative potranno essere valutate laddove siano riscontrate cause impeditive idoneamente documentate.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi di nuova costruzione di recinzioni o di interventi su recinzioni esistenti o la denuncia di inizio attività debbono essere corredate dagli stessi elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto) previsti per il rispettivo tipo d'intervento.

Art. 66 - Tende, lapidi, vetrinette e decorazioni murali

E' consentita l'apposizione alle porte ed alle finestre, di tende che possono anche aggettare sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle condizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che siano retrattili e che non abbiano strutture d'appoggio fisse.

Le tende poste sulle aperture dei piani terreni, sono proibite quando le aperture prospettino su strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l'aggetto dovrà essere inferiore di almeno cm 50 alla larghezza dei marciapiedi stesso.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiedi; sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m. 2,20.

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione del comune e delle altre competenti autorità. L'apposizione di nuove lapidi è soggetta ad autorizzazione edilizia.

Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, nè procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti.

E' ammessa, previo provvedimento autorizzativo, la posa di vetrinette purché non alterino o coprano gli elementi architettonici dell'edificio e purché rimangano entro il filo di facciata senza sporgere sul suolo pubblico.

Art. 67 - Cartelli pubblicitari, manifesti, insegne

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 é soggetto ad autorizzazione, sempreché non avvenga in spazi o su mezzi in precedenza assentiti con progetti che abbiano costituito oggetto di concessione o di autorizzazione edilizia o di denuncia di inizio attività.

Per la posa di mezzi pubblicitari, visibili dalle strade pubbliche, è necessaria, fatte salve le autorizzazioni di competenza di altri enti, l'autorizzazione comunale, accordabile solo quando risulti accertato che non venga alterato in alcun modo il decoro urbano.

E' comunque vietata l'installazione di mezzi pubblicitari o di segnalazioni diverse da quelle di cui all'art. 68 sulle aree libere adiacenti le vie Milano, Generale Dalla Chiesa, G. Rossa, Per Cesano, Per Binzago, Ferravilla, Togliatti, Ambrosoli, Maestri del Lavoro, Per Seregno e Viale Sabotino o le strade pubbliche di nuova formazione.

Le insegne a bandiera e quelle contenute in tende sporgenti dal filo facciata sono consentite solo quando abbiano limitata sporgenza, rispettino il limite di altezza dal suolo, stabilito dagli artt. 62 e 66, e non nuociano al decoro dell'ambiente. Per esse si applicano i seguenti criteri generali:

- nelle zone definite "centro storico" dal P.R.G. sono di norma vietate. Eccezionalmente, possono essere consentite quelle in grado di apportare un significativo miglioramento al contesto ambientale ed architettonico in cui vengono inserite (ad es.: con la contestuale rimozione di insegne esistenti non decorose);
- all'interno del centro edificato sono consentite solo se realizzate con materiali consoni al contesto architettonico degli edifici, su cui le stesse andranno installate.

Le domande di autorizzazione per la posa di insegne e simili, devono essere corredate da:

- documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'edificio;
- elaborati grafici costituiti da estratto mappa in scala 1:1000, pianta, sezione e prospetto in scala 1:100, particolari dell'insegna in scala 1:20.

E' comunque vietata l'installazione di mezzi pubblicitari su edifici storici od artistici o costituenti elementi di particolare importanza architettonica o

quando, tenuto conto della forma, dei materiali e del colore, la suddetta installazione risulti in contrasto con l'ambiente.

Art. 68 - Applicazione di segnalazioni e di apparecchi di pubblica utilità

L'Amministrazione comunale può previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe con indicazione dei nomi attribuiti alle aree od alle vie e piazze 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 e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi postali, telefonici e simili; gli orologi elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relative ai pubblici servizi.

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

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per la circolazione pedonale e deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali.

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 le cautele del caso.

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni: gli indicatori numerici vengono posati utilizzando materiale appropriato, fornito dall'Amministrazione Comunale.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza installati.

Art. 69 - Misure contro la penetrazione dei volatili ed animali in genere

I comignoli e le canne di aerazione e nei sottotetti, le finestre e le aperture di areazione devono essere resi impenetrabili con griglie o reti.

Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione, tutte le aperture in genere.

Nel caso di solai o vespai con intercapedine ventilata, i fori di aerazione

devono essere sbarrati con reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche nel tempo.

Negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, le aperture devono essere munite di reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche nel tempo. All'interno degli edifici tutte le condutture uscenti dai muri devono essere a tenuta stagna.

I cavi elettrici, telefonici, per TV, per illuminazione pubblica devono essere posti, di norma, in canalizzazioni protette.

CAPO III - ALTEZZA DEGLI EDIFICI E DISTACCHI TRA FABBRICATI

Art. 70 - Parametri urbanistici

I parametri urbanistici utilizzati dal P.R.G. sono definiti dalle relative norme di attuazione.

Le norme di cui ai successivi articoli si applicano solo se le norme tecniche di attuazione del P.R.G. non dispongono diversamente e - comunque- ad integrazione delle stesse.

Art. 71 - Distacchi fra gli edifici e distanze dai confini

Non vengono considerate contrapposte o fronteggianti le pareti formanti un angolo superiore a 75 gradi. Agli effetti delle distanze fra pareti contrapposte dello stesso fabbricato non vengono considerate le rientranze di profondità inferiore a m 2,50, purché il lato aperto sia almeno il doppio della profondità. Per le distanze tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dall'art. 873 del Codice Civile.

La distanza tra i fabbricati, tra i fabbricati e i confini di proprietà, tra i fabbricati e le strade si misura a partire dalla proiezione orizzontale del perimetro del fabbricato, compresi eventuali volumi aggettanti e vani tecnici, con esclusione delle parti edificate in interrato, fino al punto più vicino del fabbricato limitrofo, del confine di proprietà, del ciglio stradale. Per il calcolo delle suddette distanze sono esclusi gronde, cornicioni, balconi, pensiline e sporti aventi uno sbalzo, rispetto al filo di facciata, inferiore o uguale a m 2,00.

Art. 72 - Altezza massima delle costruzioni

L'Amministrazione può concedere che si superino le altezze massime prescritte dal P.R.G. quando si tratti di torri campanarie, di ciminiere di opifici o di altre speciali attrezzature di carattere industriale.

Art. 73 - Altezza degli edifici in rapporto alla larghezza delle vie

L'altezza degli edifici da erigersi in fregio ad una via pubblica o privata non può essere superiore alla larghezza della via stessa, salva diversa previsione del P.R.G. o del piano attuativo.

La larghezza stradale viene determinata dalla media delle misure prese sulle normali ai due estremi del prospetto del fabbricato, non tenendo conto della maggior ampiezza eventualmente dovuta all'incontro con vie trasversali.

Nel caso di arretramento (compatibile con le esigenze di rispetto degli

allineamenti) di un fabbricato in fregio ad una via, l'altezza massima dell'edificio può essere pari alla somma tra la larghezza della via e la profondità dell'arretramento.

E' inoltre consentita, purché entro i limiti massimi previsti dal P.R.G. e dalle norme di carattere generale, la costruzione di piani superiori arretrati rispetto alla parete su strada, sempre che l'altezza complessiva dell'edificio, misurata dal marciapiedi all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano, non superi la larghezza della strada sommata alla profondità dell'arretramento di ciascun piano.

Gli arretramenti volontariamente assunti non possono, in alcun caso, andare a beneficio del frontista.

Art. 74 - Altezza degli edifici in fregio a vie preesistenti

Nel caso di vie già fiancheggiate in modo preponderante da fabbricati che ne precludono la possibilità di allargamento, l'edificio può raggiungere altezze superiori a quelle di cui al precedente articolo solo per motivi di equilibrio compositivo dei fronti stradali e di decoro urbano.

Art. 75 - Altezza degli edifici all'angolo di vie di diversa larghezza

Per gli edifici all'angolo di vie di larghezza diversa, l'altezza massima spettante sulla via di maggiore larghezza è consentita anche per il prospetto sulla via di larghezza minore, per una estensione non superiore a m 14, misurata sul fronte dell'edificio sulla strada più stretta, partendo dall'intersezione delle due strade.

Qualora venga applicato il criterio di cui sopra, l'altezza massima della parte di edificio eccedente i m 14 prospiciente la via di larghezza inferiore è determinata secondo i criteri di cui agli art. 73 e 74.

Art. 76 - Strutture di copertura

Le strutture di copertura devono essere contenute nel massimo di pendenza del 45%, misurata a partire dall'estremità della gronda e comunque da una distanza non superiore a m 0,50 dalla facciata esterna dei fabbricati, ove la gronda sporga più di tale misura.

Le falde delle coperture inclinate aventi pendenza superiore al 30% dovranno essere dotate di idonei dispositivi fermaneve.

Art. 77 - 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..

Nei nuovi edifici è vietata la costruzione di volumi tecnici emergenti dalle coperture o esterni alla sagoma dell'edificio, salvo casi particolari motivati e valutati positivamente dal punto di vista compositivo ed architettonico.

Negli edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici, purché compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con il contesto ambientale circostante.

Art. 78 - Logge

Per loggia si intende la parte del fabbricato aperto su uno o più lati, non tamponato con murature o infissi: ad esempio balconi e terrazze coperte interne al corpo di fabbrica principale e non aggettanti rispetto al perimetro dell'edificio.

Art. 79 - Pergolati

E' ammessa la realizzazione di pergolati appoggiati all'edificio, o autoportanti, posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

Art. 80 - Distanze minime delle tubazioni di impianti a rete

La distanza minima prescritta dal secondo comma dell'art. 889 del codice civile non é richiesta per le tubazioni degli impianti pubblici a rete, qualora si tratti di far fronte a esigenze di funzionalità o di altri genere, nel rispetto comunque delle norme di sicurezza.

TITOLO V - REQUISITI IGIENICO - SANITARI E DI SICUREZZA

CAPO I - REQUISITI DEGLI AMBIENTI

Art. 81 - Principi generali e campo di applicazione

I requisiti di cui al presente capo relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori, ambulatori medici e veterinari. Gli interventi su questi ultimi (ambulatori e laboratori) devono assicurare il rispetto dei requisiti e delle caratteristiche costruttive e tipologiche previsti dalle norme speciali, ove esistano.

Negli interventi sugli edifici esistenti, le presenti norme si applicano limitatamente all'ambito dell'intervento stesso.

Art. 82 - Tipologia dei locali

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

- a) spazi principali: camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, locali per uffici, studi, negozi;
- b) spazi accessori: sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, verande, tavernette, archivi;
- c) spazi di servizio: bagni, posti di cottura, lavanderie, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, disimpegni.

Art. 83 - Superfici nette di pavimento

La superficie utile netta degli spazi principali non deve essere inferiore a:

camere per una persona	mq	9,00
camere per due persone	mq	14,00
soggiorno (anche con spazio di cottura)	mq	14,00
cucina	mq	8,00
servizio igienico	mq	4,00
uffici e studi per una persona	mq	9,00
uffici e studi per due persone	mq	14,00

Gli alloggi devono avere una superficie netta utile minima di mq 25, se destinati ad una sola persona, con aumento di mq 10 di tale superficie per ogni ulteriore abitante.

Gli alloggi destinati anche ad una sola persona devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un servizio igienico.

Gli alloggi destinati a cinque o più persone devono essere dotati di due

servizi igienici, per il secondo dei quali è sufficiente una superficie netta utile di mq 3,00.

Nelle unità immobiliari destinate ad uffici o negozi, quando non regolamentati da specifiche norme e fatte salve le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche, la superficie netta utile dei servizi igienici non deve essere inferiore a mq 3, comprensiva dell'antibagno.

Art. 84 - Altezze minime

L'altezza netta media interna degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente art. 82 non deve essere inferiore a m 2,70.

In caso di soffitto non orizzontale, l'altezza netta minima interna non deve essere inferiore a m 2,10, ferma restando l'altezza media di m. 2,70.

Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) dell'art. 82, l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,10 per i ripostigli.

Per i soli spazi di cui alla lettera c), dell'art. 82, in caso di soffitto non orizzontale o non complanare, l'altezza netta minima interna non deve essere inferiore a:

- m 2,10 per bagni, posti di cottura e corridoi
- m 1,80 per lavanderie, disimpegni, spogliatoi, guardaroba e stenditoi
- m 1,50 per i ripostigli e sottotetti praticabili.

Gli eventuali spazi con altezze inferiori ai minimi devono, in relazione all'uso dei locali, essere chiusi mediante opere murarie od arredi fissi.

I locali siti al piano terra con destinazione d'uso non residenziale adibiti alla presenza continuativa di persone (ad esempio, negozi) dovranno avere un'altezza non inferiore a m 3; quelli posti ai piani superiori o ai piani interrati, un'altezza non inferiore a m 2,70.

Art. 85 - Aeroilluminazione naturale

La superficie finestrata utile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento dello spazio abitativo utile.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte la larghezza del locale stesso, nonché per i locali posti al piano terreno con sovrastanti aggetti di sporgenza superiore a m 1,50 e per i locali posti ai piani superiori con sovrastanti aggetti maggiori di m 2,5, il rapporto aeroilluminante non deve essere inferiore ad 1/6 dello spazio abitativo utile.

I lucernari verranno conteggiati ai soli fini del raggiungimento del rapporto illuminante per la superficie corrispondente alla loro proiezione sul piano perpendicolare al piano del pavimento del locale, passante per uno dei lati del lucernario.

Le finestre che si affacciano sul cavedio non possono essere l'unica fonte

di aeroilluminazione del singolo spazio principale di abitazione.

In caso di intervento di nuova edificazione e/o di ristrutturazione generale di un intero edificio, ogni unità immobiliare deve essere dotata di apertura in posizione tale da assicurare un idoneo ricambio d'aria; eventuali diverse soluzioni sono ammesse solo ove sia data congrua dimostrazione dell'esistenza e dell'idoneità del ricambio d'aria.

Art. 86 - Caratteristiche degli spazi destinati a servizio igienico

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine, ecc. devono avere, oltre i requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- rivestimento dei pavimenti e delle pareti con piastrelle o comunque con materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente sino ad un'altezza di m 1,80;
- essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno.

Per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

Art. 87 - Caratteristiche degli spazi destinati a cucine e spazi di cottura

Ogni abitazione deve essere servita da una cucina o da uno spazio cottura come precisato al precedente art.83.

La cucina, oltre ai requisiti generali di altezza, superficie, volume, illuminazione e aerazione, ecc. di cui ai precedenti articoli, deve avere le pareti perimetrali a vista rivestite, sino ad un'altezza di m 1,80, con piastrelle o con altro materiale lavabile ed impermeabile; tale rivestimento può essere limitato alle sole pareti interessate alla preparazione e cottura dei cibi.

Lo spazio cottura, oltre a quanto previsto per la cucina relativamente al rivestimento delle pareti, deve avere le seguenti caratteristiche:

- superficie minima di mq 3.00;
- aerazione sussidiaria naturale assicurata mediante superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie in pianta dello spazio di cottura e comunque non inferiore a 0,5 mq. Tale requisito si ritiene altresì soddisfatto qualora lo stesso spazio sia aperto per almeno 3/4 del lato maggiore su spazi di soggiorno. In tal caso lo spazio di cottura

viene considerato parte integrante dello spazio di soggiorno ai fini del calcolo del rapporto aeroilluminante e delle limitazioni per l'utilizzo di fiamme libere.

Negli spazi cottura non fisicamente separati dagli altri spazi destinati anche al dormire è vietata l'installazione di apparecchi a fiamma libera, ivi compresi gli apparecchi di cottura dei cibi.

Art. 88 - Soppalchi

Si definisce soppalco la superficie di calpestio ricavata in altezza tra soffitto e pavimento di un ambiente.

I soppalchi devono rispettare i seguenti parametri:

- la superficie del soppalco, comprensiva dell'accesso, può raggiungere il 50% della superficie netta utile dello spazio principale in cui è ubicato il soppalco, a condizione che l'altezza netta interna della parte sottostante il soppalco e l'altezza media interna della parte soprastante siano uguali o maggiori di m. 2,40. Qualora le dette altezze siano inferiori a m. 2,40 la superficie del soppalco non può essere superiore ad 1/3 della superficie netta utile dello spazio principale;
- l'altezza netta minima della parte sottostante, calcolata dal pavimento all'intradosso del piano di soppalco, non deve essere inferiore a m. 2,10;
- l'altezza netta media della parte soprastante non deve essere inferiore a m.2,40 e nel punto più basso l'altezza non può essere minore di m. 1,80.

Ai fini del presente regolamento i soppalchi non sono considerati quali piani distinti se la parte superiore è completamente aperta sulla parte inferiore: la relativa struttura di protezione deve avere i requisiti e le caratteristiche di cui al precedente art.60.

La superficie soppalcata non può essere computata ai fini del raggiungimento della superficie minima (di cui all'art.83) dello spazio principale in cui è realizzato il soppalco.

Sia lo spazio soprastante il soppalco che quello sottostante non potranno avere destinazione diversa dallo spazio principale in cui è realizzato il soppalco.

Entrambi gli spazi devono disporre di aeroilluminazione regolamentare.

Art. 89 - Soppalchi in ambienti di lavoro

La realizzazione di eventuali soppalchi in ambienti di lavoro non deve pregiudicare le condizioni igieniche della parte sottostante, la quale deve mantenere le caratteristiche (superficie, altezza, aeroilluminazione) previste, per le specifiche destinazioni d'uso, dal presente regolamento e dalla vigente normativa concernente l'igiene e la sicurezza del lavoro. Analoghe caratteristiche deve mantenere la parte soprastante, se destinata alla permanenza continuativa di addetti.

Il soppalco deve essere aperto e munito di parapetto regolamentare di altezza superiore a m 1, con fascia di arresto al piede.

In caso di uso del soppalco come deposito devono essere posizionate in modo ben visibile le targhe indicanti il carico massimo, espresso in Kg/mq, ammesso sul solaio.

La scala di accesso al soppalco deve essere realizzata con gradini aventi le caratteristiche di cui all'art. 103, larghezza minima di m 0.80 e deve essere dotata di idoneo parapetto.

Art. 90 - Seminterrati e interrati

Per seminterrato si intende quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede che costeggia il fabbricato; per interrato quel locale che si trova completamente sotto il piano dello stesso marciapiede.

I locali seminterrati ed interrati non possono essere destinati ed utilizzati come spazi principali dell'abitazione secondo la definizione del precedente art.82.

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. 91 - Sottotetti abitabili e praticabili

Per sottotetto si intende lo spazio sottostante l'intradosso della copertura dell'edificio.

Gli spazi ad uso abitativo nel sottotetto dovranno avere i requisiti minimi di cui ai precedenti articoli 83, 84, 85 ed essere collegati ai livelli sottostanti con scale aventi le caratteristiche di cui all'art. 97 delle presenti norme.

Gli spazi del sottotetto possono essere collegati direttamente con le sottostanti abitazioni, oltre che nel caso in cui presentino i requisiti dell'abitabilità e siano destinati a spazi abitativi, anche nel caso in cui abbiano i seguenti requisiti:

- destinazione d'uso a guardaroba, ripostiglio, stenditoio;
- altezza minima interna pari a m 1,50 e altezza media interna pari a m 1,80
- rapporto di aeroilluminazione naturale pari ad 1/12, ottenibile anche mediante aperture in falda;
- finiture di tipo civile (pavimenti, intonaci, impianti);
- isolamento termico rispondente alle norme in vigore.

Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi non devono costituire alterazione della morfologia urbana e devono essere eseguiti nel

rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificio oggetto dell'intervento.

Art. 92 - Sottotetti non praticabili e non abitabili

Ai sottotetti che non hanno i requisiti di cui al precedente art.91 viene riconosciuta esclusivamente la funzione di intercapedine tra copertura e ultimo solaio abitabile. L'accesso agli stessi è consentito tramite scala fissa, se esterna all'abitazione, ovvero tramite scala retrattile, se collocata all'interno dell'abitazione.

Art. 93 - Abbaini, lucernari ed aperture in falda

Abbaini, lucernari ed aperture in falda non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda.

Il volume degli abbaini di nuova formazione non viene incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui alla L.R. 15/1997.

Art. 94 - Cortili

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

Il piano di calpestio dei cortili deve essere realizzato in modo da consentire il facile deflusso delle acque meteoriche.

Art. 95 - Cavedi

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

In rapporto all'altezza degli edifici che li delimitano, i cavedi devono avere le seguenti superfici minime nette, cioè libere da proiezioni orizzontali:

per altezze fino a m 8: mq 6 con il lato più corto di m 2.50;

per altezze fino a 12 m: mq 9 con il lato più corto di m 3;

per altezze fino a 18 m: mq 12 con il lato più corto di m 3.5;

per altezze superiori a 18 m: mq 16 con il lato più corto di m 4;

se gli edifici hanno altezza diversa, si fa riferimento all'edificio più alto.

L'altezza delle superfici delimitanti il cavedio si computa a partire dal piano di calpestio dello stesso.

I cavedi devono essere completamente aperti in alto e, al livello del loro piano praticabile, devono comunicare direttamente con l'esterno del

fabbricato o con altri spazi aperti, per mezzo di aperture od accessi realizzati in modo tale da consentire sempre la circolazione dell'aria,. Tali aperture dovranno avere ampiezza pari ad almeno un quinto dell'area del cavedio e comunque dimensioni non inferiori a m 1 di larghezza e m 2,40 di altezza.

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

Art. 96 - Illuminazione notturna esterna

Gli accessi, le rampe esterne, tutti gli spazi comuni di circolazione interna e le pertinenze esterne agli alloggi devono essere adeguatamente illuminate anche nelle ore notturne in relazione all'uso ed alla funzione degli stessi, mediante idonei dispositivi di illuminazione artificiale rispondenti alle vigenti norme di sicurezza.

Art. 97 - Scale: definizione e caratteristiche

Ai fini del presente regolamento, le scale si distinguono in:

- scale primarie: scale che collegano diverse unità immobiliari con l'esterno e con più piani, e/o costituiscono l'accesso ad un'unica unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico;
- scale secondarie: scale che collegano tra loro spazi della medesima unità immobiliare.

Le rampe delle scale primarie devono avere una larghezza minima di 1,20 m, anche quando il fabbricato sia dotato di ascensore, e devono essere interrotte con apposito pianerottolo, almeno, di norma, ogni 10 alzate.

I gradini delle scale primarie devono avere le seguenti misure:

- alzata massima 16 cm;
- pedata di profondità tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a cm 62 - 64 e comunque di profondità non inferiore a 30 cm.

Le scale secondarie, fermo restando quanto previsto da norme speciali, devono avere una larghezza di almeno 80 cm, un'alzata minima di 16 cm e massima di cm 18, una pedata di profondità minima di cm 25.

Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc. devono avere una apertura di diametro non inferiore a m 1,20.

Art. 98 - Scale primarie: aeroilluminazione

Le scale primarie, qualora siano interne al fabbricato, devono essere areate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di

superficie adeguata non inferiore a mq 1 per ogni piano.

Gli infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione.

Per le scale le cui pareti laterali non si affaccino su spazi liberi può essere consentita, al fine di garantire l'aerazione naturale, l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario apribile, la cui apertura deve essere pari a mq 0,40 per piano servito.

Art. 99 - Sicurezza delle scale

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano posto ad un'altezza minima di m 1 e realizzato in modo da garantire la sicurezza.

I parapetti che costituiscono la difesa verso il vuoto devono avere una altezza minima di m 1 ed essere realizzati in modo tale da garantire comunque la sicurezza.

La distanza tra una porta ed il primo gradino della adiacente rampa in discesa deve essere superiore a m 0,50.

Art. 100 - Scale di sicurezza

Le scale di sicurezza da realizzarsi a servizio degli edifici esistenti devono essere 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 potranno 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 senza copertura e/o chiusure perimetrali, non vengono computate nel conteggio degli indici di edificabilità.

Le scale di sicurezza prive di copertura e/o chiusura perimetrali possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente regolamento, a distanza non inferiore a m 1.5 dai confini di proprietà e a distanza non inferiore a m 3.00 da pareti finestrate.

CAPO II - IMPIANTI E CONDIZIONI DI SALUBRITA' DEGLI ALLOGGI**Art. 101 - Definizione di canne di ventilazione, fumarie e di esalazione.
Ambito delle norme.**

Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

Si definiscono canne fumarie quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da focolari.

Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumane.

Il presente regolamento norma esclusivamente l'inserimento delle canne nelle costruzioni, rimandando, per quanto concerne le caratteristiche costruttive, il dimensionamento e le regole per la posa in opera, alle disposizioni vigenti in materia di igiene e/o di sicurezza.

Art. 102 - Dotazione minima di canne fumarie e di esalazione

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o ad ufficio deve essere dotata di almeno una canna fumaria e di una canna di esalazione.

Art. 103 - Modalità di inserimento delle canne nelle costruzioni

Le canne devono essere -di norma- realizzate all'interno della muratura, avere sezioni adeguate e sfociare oltre la copertura dell'edificio.

Le canne fumarie possono essere realizzate in sporgenza con modalità da valutarsi, a salvaguardia dell'estetica dell'edificio, dall'autorità competente al rilascio dell'assenso edilizio.

E' vietato disperdere i fumi derivanti da focolari comunque alimentati attraverso fori aperti in facciata.

Art. 104 - Caratteristiche costruttive delle canne

Le canne devono essere di materiale impermeabile resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buona conducibilità termica e coibentate all'esterno.

Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da facilitare la periodica pulizia. Le canne fumarie, a questo scopo, devono avere sia alla base che alla sommità bocchette di ispezione.

Le canne fumarie devono essere collocate entro altri condotti di

materiale analogo o anche in cemento con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore, per evitare il raffreddamento della canna stessa.

Art. 105 - Altezze ed ubicazioni dei comignoli

Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm 40 rispetto alla falda nel caso di tetti privi di aperture. Negli altri casi, o, comunque, quando vi siano altri ostacoli o altre strutture o porte o finestre distanti meno di 8 metri, le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di 40 cm del colmo del tetto.

In ogni caso restano salve le disposizioni di cui al punto 6.15 dell'art.6 del D.P.R. 1391 del 22 dicembre 1970 per gli impianti termici ed ogni altra più restrittiva disposizione in materia di igiene e di sicurezza.

Art. 106 - Comignoli e tetti piani o a terrazza

E' vietato lo sbocco di comignoli o canne fumarie su tetti piani agibili e terrazze. In caso di dimostrata impossibilità tecnica/strutturale di rispettare tale divieto, il comignolo, ferme restando le disposizioni di cui al precedente articolo, deve comunque essere ubicato a quota non inferiore a metri 2,5 dalla quota del pavimento del tetto o della terrazza.

Art. 107 - Locale immondezzaio

Gli edifici plurifamiliari con più di 4 unità abitative devono essere dotati di locale immondezzaio, distante almeno 10 m dalle pareti finestrate e realizzato con le caratteristiche previste nel regolamento d'igiene.

Per i suddetti edifici devono essere individuati, sul confine del lotto verso strada, appositi spazi pavimentati e dotati di presa d'acqua nei quali collocare i bidoni.

I locali immondezzai debbono essere dimensionati per contenere almeno i rifiuti di tre giorni; tale requisito di presuppone esistente dimensionando la superficie del locale immondezzaio in ragione di mq 0,75 per ogni unità abitativa, con la superficie minima di mq 4.

Art. 108 - Canne di caduta

E' vietata la realizzazione di canne di caduta destinate alla raccolta di immondizie.

Art. 109 - Reti per gli scarichi liquidi

Per qualsiasi fabbricato gli scarichi idrici si distinguono in relazione al tipo di acqua scaricata e cioè:

- a) acque meteoriche (bianche),
- b) acque luride civili (nere),
- c) acque di processo lavorativo.

Le suddette acque devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite al recapito finale tra di loro distinte e nel rispetto delle norme vigenti.

Devono essere realizzate strutture idonee per ispezioni e prelievi di campioni dalle singole reti.

E' fatto divieto di immettere negli scarichi delle cucine le acque nere provenienti dai bagni.

Art. 110 - Allacciamento alla rete distributiva dell'acqua potabile

Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto con le modalità stabilite nel regolamento d'igiene e nel rispetto del D.P.R. 236/1988.

Art. 111 - Allacciamento alle reti tecnologiche (energia elettrica, metano, telefono)

Ogni edificio deve dotarsi di un manufatto nel quale avranno recapito le condutture distributive dei servizi in oggetto e saranno collocati gli strumenti di misurazione dei consumi (contatori).

Tale manufatto è considerato come volume tecnico non computabile in termini urbanistici e deve inserirsi nel contesto.

CAPO III - EDIFICI RURALI

Art. 112 - Definizione di edifici rurali.

Per casa rurale o colonica si intende una costruzione destinata oltre che ad abitazione anche al normale funzionamento dell'azienda agricola e pertanto provvista dei necessari servizi a quest'ultima inerenti.

Art. 113 - Stalle.

La costruzione di stalle per ricovero di bovini, equini od ovini, di porcilaie ed ogni altra struttura destinata all'allevamento di animali è consentita solo nelle zone individuate come agricole dallo strumento urbanistico comunale, semprechè l'impianto non abbia carattere industriale da valutare in relazione ai comuni parametri attinenti il rapporto tra produzione foraggera e fabbisogno alimentare, tra superfici aziendali disponibili e esigenze di spandimento delle deiezioni.

Art. 114 - Ricoveri di animali in zone non agricole

Nelle zone che il PRG non individua come agricole sono ammesse strutture per ricovero di animali domestici e da cortile di superficie non superiore a mq 12 e di altezza non superiore a m. 2,50.

I ricoveri dovranno essere posizionati ad una distanza minima di m 10 dalle pareti finestrate.

CAPO IV - IMMOBILI ADIBITI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E DEPOSITI**Art. 115 - Norme generali**

Gli interventi edilizi su immobili adibiti a scopi produttivi devono attuare tutte le cautele idonee a consentire lo svolgimento dell'attività in modo compatibile con la vivibilità del contesto circostante, con particolare riguardo alla salvaguardia della salute, dell'incolumità e della quiete pubblica.

In presenza di depositi o spazi adibiti ad attività pericolose, possono essere imposte distanze di sicurezza o accorgimenti specifici per interventi di costruzione o ampliamento, in prossimità di detti depositi o spazi.

Art. 116 - Aree scoperte di pertinenza di edifici produttivi o adibiti a deposito

I progetti di nuova costruzione, di ristrutturazione o di ampliamento degli edifici produttivi o adibiti a deposito devono prevedere la contestuale sistemazione dell'area libera, individuando sulla stessa gli spazi destinati al carico e scarico, alla sosta e manovra degli automezzi ed all'eventuale deposito di materiale a cielo aperto o sotto tettoie, nonché le superfici drenanti e pavimentate, gli spazi verdi e le alberature. Gli elaborati grafici relativi alle aree di pertinenza possono essere in scala ridotta purché chiari e comprendenti tutta l'area.

Con il titolo abilitativo possono essere prescritte la formazione di quinte edilizie o di barriere verdi nonché gli accorgimenti necessari perché il deposito delle merci non costituisca elemento di disordine e di degrado urbano. Dette prescrizioni costituiscono parte integrante del titolo abilitativo e -in caso di loro inottemperanza- sono suscettibili di esecuzione d'ufficio in danno.

Art. 117 - Terreni ineditati utilizzati per attività produttive o deposito.

L'uso del terreno per attività produttive e/o di deposito senza manufatti edilizi può avvenire solo alle seguenti condizioni:

- a) rispetto delle destinazioni previste dal PRG;
- b) presenza di recinzione, eventualmente anche in muratura;
- c) presenza di cortine o siepi atte ad evitare che l'area, vista dall'esterno, determini un effetto ambientale di degrado o disordine.

I proprietari debbono mantenere le aree non coperte da edifici perfettamente pulite e in condizioni igieniche ed ambientali decorose.

Art. 118 - Materiali per la costruzione di edifici da adibire ad attività produttive e a depositi

I materiali per le costruzioni da adibire ad attività produttive od a depositi e, 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 a mezzo, in particolare, di isolamento delle pareti, di chiusura delle aperture, di insonorizzazione dei macchinari, del loro posizionamento su pavimenti galleggianti o altro.

Per assicurare la migliore vivibilità nelle zone circostanti, devono essere applicati filtri per l'abbattimento di fumi e polveri, fermo restando l'obbligo del rispetto della disciplina di legge vigente in materia.

CAPO V - AUTORIMESSE PRIVATE E PUBBLICHE

Art. 119 - Caratteristiche costruttive delle autorimesse o posti auto privati.

Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche dettate dalla vigente normativa in materia. Le griglie di areazione dei corselli e/o degli spazi di manovra devono distare dalle finestre o aperture almeno 3 m.

Le autorimesse destinate ad un solo veicolo devono avere superficie netta minima di mq 14.

Le rampe di accesso alle autorimesse non possono avere pendenza superiore al 20%.

Le corsie di manovra devono consentire il facile movimento degli autoveicoli e devono avere ampiezza non inferiore a 4,5 m. e a 5 m. nei tratti antistanti i box, o posti auto, ortogonali alla corsia.

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

Art. 120 - Caratteristiche costruttive delle autorimesse pubbliche o d'uso pubblico

Ai fini del presente regolamento per autorimesse pubbliche o d'uso pubblico si intendono tutti i ricoveri per autoveicoli al chiuso, interrati o meno, aperti al pubblico, che vengano utilizzati, anche parzialmente, a rotazione su base oraria o giornaliera.

Le autorimesse pubbliche o di uso pubblico devono essere realizzate nel rispetto di tutte le norme igieniche, di sicurezza e di prevenzione incendi dettate dalle disposizioni vigenti in materia.

Qualora esse vengano realizzate al di sotto o in prossimità di aree verdi o al di sotto di strade o piazze pubbliche, le relative bocche di areazione devono venir realizzate in modo tale da non recare molestia o danno.

In tali autorimesse deve essere realizzato almeno un idoneo servizio igienico per il personale addetto.

Art. 121 - Locali destinati a lavaggio di automezzi

I locali destinati a lavaggio di automezzi devono avere il pavimento e le pareti rivestiti con piastrelle in ceramica o con materiali altrettanto impermeabili e facilmente lavabili, almeno fino all'altezza di m 2 dal pavimento e devono essere provvisti di scoli per le acque di lavaggio.

TITOLO VI - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E NORME PARTICOLARI

CAPO I - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 122 - 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, i 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.

In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai due 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.

Art. 123 - Manutenzione delle aree scoperte

Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. 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'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 124 - Decoro degli edifici

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

E' vietato collocare sulla facciata elementi aggiuntivi, impianti tecnologici di qualsiasi genere ad eccezione delle tubazioni del gas e degli oggetti indicati all'art. 68. Può tuttavia essere autorizzata, previa presentazione di specifico progetto di inserimento estetico-ambientale, l'apposizione di vetrinette, insegne, attrezzature e/o scritte di identificazione commerciale e pubblicitaria, installazioni luminose, tende solari, lapidi commemorative, targhe secondo le indicazioni riportate all'art. 66. Alla medesima valutazione sono pure subordinate eventuali apparecchiature tecnologiche per la telecomunicazione e la diffusione di energia, per il ricambio ed il trattamento dell'aria ed i sistemi antifurto.

Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza autorizzazione, da rilasciare, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. E' comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

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.

Le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici, anche privi di connotazione storico-architettonica, ubicate in zone anche esterne al centro storico, devono comunque rispettare e/o favorire con la loro disposizione ed aspetto esteriore la salvaguardia di alberi di alto fusto o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde.

Eventuali cancellate e recinzioni devono accordarsi per tipologia e colore con il resto della facciata.

Art. 125 - Interventi sulle pareti esterne degli edifici

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 obbligatoriamente seguire ed essere contestuali agli interventi di intonacatura e devono essere di norma estesi all'intero fabbricato, prescindendo dalle divisioni di proprietà o catastali; tale obbligo si estende a tutti gli elementi costitutivi del prospetto.

La colorazione delle facciate e dei serramenti deve pertanto essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale; il colore delle facciate deve rapportarsi con il contesto circostante al fine di assicurare una significativa integrazione armonica e dovrà essere conforme alle disposizioni vigenti a riguardo.

Elementi architettonici e/o pittorici di pregio esistenti sulle facciate devono essere conservati e valorizzati a cura del proprietario.

Art. 126 - 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 della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Sovrintendenza, 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.

CAPO II - NORME PER I BENI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO, AMBIENTALE, PAESISTICO

Art. 127 - Beni di particolare pregio storico, ambientale, paesistico.

Gli edifici e i manufatti di particolare pregio storico, ambientale, paesistico nonché le relative aree di pertinenza e le zone di pregio ambientale, sono soggetti anche a quanto previsto dal presente capo.

Sono prescritti la conservazione in loco, il ripristino e la valorizzazione degli elementi di valore monumentale, storico-documentario ed ambientale, aventi caratteristiche di pregio o interesse di testimonianza ovvero carattere di unicità.

Gli interventi su edifici a cortina devono favorire la valorizzazione dell'unità architettonica evitando operazioni tendenti ad individuare ulteriori diverse suddivisioni (proprietarie, catastali, od altro).

Art. 128 - Caratteristiche delle superfici edilizie di beni di particolare pregio.

Salve diverse indicazioni di specifici strumenti, le superfici edilizie devono essere finite con intonaco colorato in pasta ovvero finito con uno strato superficiale colorante. E' escluso l'utilizzo di materiali plastici e vernici protettive trasparenti ad elevata lucentezza. Soluzioni figurative o particolari tecniche di finitura devono ottenere preventivo assenso dalla Commissione Edilizia.

Il colore delle facciate deve rapportarsi con il contesto circostante, rispettando la visione d'insieme della via o della piazza, l'impianto spaziale, gli elementi architettonici limitrofi, la luminosità del contesto e della superficie oggetto d'intervento, la sua estensione in rapporto agli altri elementi di prospetto, quali griglie, infissi, portoni, e gli elementi decorativi, le relazioni cromatiche con la vegetazione e le attrezzature urbane circostanti.

In seguito a ritrovamenti in sito di particolare interesse monumentale, storico-artistico o documentario ovvero in presenza di particolari situazioni ambientali, possono essere concesse soluzioni di finitura in deroga alle disposizioni suddette.

TITOLO VII - STRADE PRIVATE E SUOLO PUBBLICO

Art. 129 - Disciplina del verde

La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico sono disciplinate da specifico regolamento comunale.

Art. 130 - Strade private

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 come private le strade non destinate a collegare fra di loro almeno due o più spazi pubblici esistenti all'esterno dell'ambito territoriale oggetto del piano attuativo medesimo, ferma restando la possibilità per la Pubblica Amministrazione di individuare strade pubbliche o comunque di uso pubblico anche all'interno del Piano attuativo.

Le strade private devono avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e prevedere idonei percorsi pedonali o ciclopeditoni. Il piano di calpestio deve essere realizzato in modo da facilitare il deflusso delle acque meteoriche.

Le condizioni e il regime dell'occupazione del suolo pubblico o di uso pubblico, sono disciplinate dallo specifico regolamento.

Art. 131 - Portici e gallerie

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

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

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

Art. 132 - Passi carrabili

L'apertura di passi carrabili sulla pubblica via è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione.

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

seguenti prescrizioni:

- a) devono essere realizzati in modo tale che l'accesso dalla corsia stradale su cui si aprono sia consentito senza invadere la corsia opposta;
- b) ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico salvo comprovate diverse esigenze.

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.

L'accesso diretto alla strada è vietato quando lo spazio privato non consenta al proprio interno l'inversione di marcia.

Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico 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.

E' ammessa, a cura e spese dell'interessato e su autorizzazione dell'Amministrazione, l'apertura di passi carrabili nel cordolo del marciapiede alle seguenti condizioni:

- a) nelle zone residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere superiore a m. 6,00;
- b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione o recinzione d'angolo fra due strade percorse da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m. 12,00;
- c) la distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a m. 1,00.

L'accesso dalle strade alle autorimesse interrate dev'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 tratti in piano di lunghezza non inferiore a m. 4,50.

L'Amministrazione può prescrivere l'uso di soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza.

I cancelli posti sui passi carrabili devono essere arretrati, di norma, rispetto alla strada almeno di m. 4,50, fatte salve eventuali deroghe consentite dalla legge per i sistemi automatici di apertura.

Sono fatti salvi i passi carrabili autorizzati fino alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 133 - Edicole e chioschi

La realizzazione su suolo pubblico di edicole o di chioschi, provvisori o permanenti, è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni in relazione alla definizione stessa di edicola o chiosco e con riferimento anche agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

