

COMUNE DI SEGRATE

REGOLAMENTO EDILIZIO



APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO
N. 159 DEL 29.04.1996

ARTT. 5 E 63 MODIFICATI CON DELIBERAZIONE
GIUNTA REGIONALE N. 31314 DEL 29.9.97
IN VIGORE DAL 22.10.1997

REGOLAMENTO EDILIZIO

- INDICE -

PARTE PRIMA CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI	1
Art. 1 Natura, contenuto e limiti del regolamento	5
Art. 2 Osservanza del regolamento	5
Art. 3 Correlazione con il piano regolatore generale riferimento alla disciplina urbanistica - rapporto tra le norme tecniche di attuazione del P.R.G. ed il regolamento edilizio	5
CAPITOLO II - FUNZIONI E FORMAZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	5
Art. 4 Funzioni della Commissione Edilizia	5
Art. 5 Formazione e nomina della Commissione Edilizia	6
Art. 6 Funzionamento della Commissione Edilizia	7
Art. 7 Incompatibilità	7
CAPITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI	8
Art. 8 Interventi di manutenzione ordinaria	8
Art. 9 Interventi di manutenzione straordinaria	9
Art. 10 Interventi di restauro e di risanamento conservativo	10
Art. 11 Interventi di ristrutturazione edilizia	11
Art. 12 Interventi di ristrutturazione urbanistica	11
Art. 13 Interventi di nuova costruzione	11
Art. 14 Interventi relativi a pertinenze	12
Art. 15 Interventi di edilizia sperimentale	12
Art. 16 Interventi relativi a costruzioni soggette a tutela	12
Art. 17 Interventi di demolizione	12
Art. 18 Interventi diversi ed opere minori	13
Art. 19 Interventi non ultimati	14
Art. 20 Interventi per manufatti provvisori	14
Art. 21 Interventi di mutamento di destinazione d'uso	15
Art. 22 Varianti in corso d'opera	16
CAPITOLO IV - NORME PROCEDURALI	16
Art. 23 Parere preliminare - progetto di massima	16
Art. 24 La comunicazione	17
Art. 25 L'autorizzazione edilizia	17
Art. 26 La concessione edilizia	18

Art. 27 Varianti soggette a concessione edilizia _____	20
Art. 28 Adempimenti riguardanti beni ed opere soggette a vincoli, a tutela o a prescrizioni speciali _____	20
Art. 29 Requisiti del progettista e del direttore dei lavori - comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore _____	21
Art. 30 Presentazione delle istanze e decorrenza dei termini - procedure per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie _____	21
Art. 31 Pubblicazione della concessione edilizia _____	23
Art. 32 Voltura della concessione ed autorizzazione edilizia _____	23
Art. 33 Validità, decadenza, annullamento dell'autorizzazione e della concessione edilizia _____	23
Art. 34 Opere urgenti _____	24
CAPITOLO V - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE SANZIONI _____	25
Art. 35 Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota _____	25
Art. 36 Inizio, esecuzione e termine dei lavori _____	25
Art. 37 Responsabilità dei titolari delle concessioni ed autorizzazioni, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori _____	26
Art. 38 Vigilanza sui lavori - cartello di cantiere _____	28
Art. 39 Provvedimenti del Sindaco relativi ad opere abusive _____	28
Art. 40 Sanzioni penali _____	29
Art. 41 Scavi e fondazioni _____	29
Art. 42 Occupazione di suolo pubblico, scavi e manomissioni _____	29
Art. 43 Ritrovamenti di interesse archeologico _____	30
Art. 44 Interruzione dei lavori _____	30
CAPITOLO VI - NORME IGIENICHE COSTRUTTIVE _____	30
Art. 45 Norme di rinvio _____	31
Art. 46 Ambito di applicazione _____	31
Art. 47 Licenza d'uso - nulla osta per l'esercizio di attività lavorative e depositi _____	31
Art. 48 Manutenzione e revisione periodica degli edifici _____	32
Art. 49 Alloggi antiigienici _____	32
Art. 50 Alloggi inabitabili _____	33
Art. 51 Requisiti aero-illuminanti _____	34
CAPITOLO VII - MISURE DI SICUREZZA _____	34
Art. 52 Tutela della pubblica incolumità _____	34
Art. 53 Sicurezza degli edifici e loro stabilità _____	34
Art. 54 Norme antincendio _____	35

CAPITOLO VIII - EDILIZIA RURALE	37
Art. 55 Edifici destinati ad abitazione	37
Art. 56 Ricovero degli animali	37
Art. 57 Depositi e locali destinati alla lavorazione dei prodotti derivanti dall'attività agricolo-zootecnica	38
CAPITOLO IX - NORME PARTICOLARI	38
Art. 58 Parcheggi	38
Art. 59 Accessi- passi carrai - rampe	38
Art. 60 Superficie filtrante	39
Art. 61 Recinzioni	39
Art. 62 Sottotetti e loro caratteristiche	40
Art. 63 Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà	40
Art. 64 Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici	40
Art. 65 Scarichi delle acque	40
Art. 66 Canali e pluviali	41
Art. 67 Canne fumarie	41
Art. 68 Tende	41
Art. 69 Insegne	42
Art. 70 Depositi di materiale	43
Art. 71 Antenne radiorecipienti - radiotrasmettenti	43
Art. 72 Indicazioni toponomastiche e numeri civici	43
Art. 73 Indicatori e apparecchi relativi ai servizi pubblici	44
Art. 74 Servitù connesse alla segnalazione di pubblici servizi	44
Art. 75 Manifesti e pubblicità murale e stradale	44
Art. 76 Casette per corrispondenza	45
Art. 77 Abbattimento alberi d'alto fusto	45
Art. 78 Spazi riservati alla raccolta dei rifiuti solidi urbani	45
CAPITOLO X - NORME TRANSITORIE	46
Art. 79 Deroghe	46
Art. 80 Entrata in vigore del regolamento	46
Art. 81 Norma transitoria	46
Art. 82 Norma di rinvio	47

PARTE PRIMA
CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1

Natura, contenuto e limiti del regolamento

Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

Art. 2

Osservanza del regolamento

Sono tenuti all'osservanza del regolamento edilizio tutti i soggetti investiti dalla disciplina dello stesso. Tutte le attività di cui all'art. 1 sono subordinate alla verifica di compatibilità con lo stesso.

Responsabile dell'applicazione del regolamento edilizio è il Sindaco.

Art. 3

Correlazione con il piano regolatore generale
riferimento alla disciplina urbanistica -
rapporto tra le norme tecniche di attuazione del
P.R.G. ed il regolamento edilizio

Il regolamento edilizio è soggetto, come tutti i regolamenti locali, all'osservanza della legislazione vigente in materia. Esso forma parte integrante con le norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente; le stesse debbono essere considerate predominanti sul Regolamento Edilizio.

CAPITOLO II - FUNZIONI E FORMAZIONI
DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 4

Funzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Sindaco per i progetti e le questioni di interesse architettonico e urbanistico. Essa esprime parere consultivo, successivamente alle verifiche di conformità svolte dagli uffici comunali, sulla qualità urbanistica e architettonica delle opere progettate e sul loro inserimento nel contesto urbano e ambientale.

La Commissione esprime altresì parere consultivo sugli strumenti urbanistici generali e attuativi, sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'eventuale modifica di norme del presente

regolamento, nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia edilizia e/o urbanistica.

La Commissione Edilizia ha la facoltà di esplicitare al Sindaco i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame con apposito documento di indirizzo.

Il parere espresso dalla Commissione non è comunque da ritenersi vincolante.

Art. 5

Formazione e nomina della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto, membri effettivi e da due membri supplenti.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco, o un assessore dallo stesso delegato, che la presiede;
- l'Ufficiale Sanitario;
- il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco, o un suo delegato;
- il Dirigente dell'ufficio tecnico comunale, o un suo delegato, senza diritto di voto.

Sono membri effettivi n. 8 persone nominate dal Sindaco che dovranno possedere specifiche e comprovate competenze in materia urbanistica, architettonica, artistica, paesistica e ambientale.

Dei suddetti otto membri, almeno due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale in possesso di comprovata esperienza risultante dal curriculum individuale, ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi di formazione, promossi o riconosciuti dalla Regione, ai sensi dell'art. 5 comma 1 della L.R. 18 del 09 giugno 1997, almeno uno dovrà essere esperto in materia di abolizioni delle barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 13 del L.R. 6/89.

I membri effettivi durano in carica quanto l'organo amministrativo che li ha nominati.

L'assenza non giustificata per tre volte consecutive di un membro della Commissione Edilizia è causa di decadenza dall'incarico del medesimo.

In caso di dimissioni e/o di decadenza di un componente della Commissione Edilizia, il Sindaco provvederà alla sostituzione dello stesso. Il sostituto rimarrà in carica sino all'esaurimento del periodo residuo del proprio predecessore.

Con la funzione di segretario, senza diritto di voto, assiste alle operazioni e alle sedute della Commissione, un funzionario dell'ufficio urbanistico designato dal Dirigente del settore: egli redige l'elenco delle pratiche da esaminare di norma in ordine cronologico, coordina l'istruttoria delle pratiche da parte degli uffici competenti, cura la stesura dei verbali e tiene un apposito registro delle interpretazioni di carattere generale assunte dalla Commissione Edilizia.

Art. 6

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione viene convocata dal Presidente con un invito scritto, notificato almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione.

Perché la seduta sia dichiarata valida è necessaria la presenza del Presidente nonché della metà più uno dei membri aventi diritto a voto.

I pareri sono espressi a maggioranza ed in caso di parità prevarrà la valutazione espressa dal Presidente. Sul verbale devono essere riportate le motivazioni dei pareri negativi, i voti favorevoli, quelli contrari, le astensioni e le eventuali dichiarazioni di voto.

Sulle singole tavole dei progetti esaminati dovrà essere riportata la data ed il timbro della Commissione Edilizia con l'apposizione della firma, per esteso, di uno dei Commissari nominato all'uopo all'inizio della seduta. Tale firma deve essere apposta contestualmente alla disamina della pratica.

Quando si tratta di argomenti di importanza particolare e che richiedono specifiche competenze, il Sindaco può chiamare a far parte della Commissione, senza diritto di voto, uno o più esperti, ovvero chiederne la consulenza.

Art. 7

Incompatibilità

La nomina in qualità di componente della Commissione Edilizia è incompatibile con l'esercizio di attività professionale, o d'impresa, sul territorio segratese nell'ambito del settore urbanistico-edilizio.

In ogni caso è fatto divieto ai membri di Commissione Edilizia di esprimere pareri in merito a progetti da loro elaborati o che comunque li interessino in qualsiasi modo.

Nella trattazione delle pratiche di cui sopra il membro interessato deve allontanarsi dal luogo ove si tiene la riunione. Tale atto dovrà essere riportato sul verbale della seduta.

E' fatto divieto a qualsiasi professionista che eserciti abitualmente l'attività in materia edilizia-urbanistica nel territorio del Comune di far parte come membro effettivo o supplente della succitata Commissione.

CAPITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 8

Interventi di manutenzione ordinaria

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

A titolo esemplificativo si possono identificare come interventi di manutenzione ordinaria i seguenti:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, quali: pavimenti, rivestimenti, intonaci, porte, tinteggiatura, ecc.;
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, quali: serramenti, intonaci, rivestimenti, coperture, canne fumarie, canali e pluviali, parapetti, pavimentazioni;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio e alle normative vigenti, purché tali adeguamenti non modifichino i parametri urbanistici esistenti e non alterino le sagome degli edifici;
- l'apposizione di zanzariere in corrispondenza dei serramenti esistenti, mantenendo il medesimo colore del serramento stesso;
- la manutenzione del verde privato esistente e la piantumazione di arbusti e cespugli.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

Tali esempi, e comunque tutta l'ordinaria manutenzione, sono validi per tutti gli edifici azionati nel P.R.G. con la sola eccezione degli immobili ricadenti in zona omogenea "A", sottoposti a piani di recupero o particolareggiati e per gli immobili vincolati secondo le vigenti disposizioni di legge.

Nei casi di cui sopra, saranno obbligatori il rispetto di quanto previsto per le forniture dei singoli edifici nei rispettivi piani attuativi ed i pareri degli enti preposti.

Il proprietario o l'avente titolo, prima dell'inizio dei lavori, deve darne comunicazione scritta al Sindaco descrivendo analiticamente le opere da eseguire.

La comunicazione non è richiesta per gli interventi da eseguire all'interno delle singole unità immobiliari.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi momento sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art. 9

Interventi di manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse, quali: muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali le opere volte a conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

In particolar modo per gli interventi riguardanti i rifacimenti delle strutture portanti delle coperture non sono consentite variazioni alle pendenze delle stesse mentre è possibile il cambiamento

del materiale di copertura, attenendosi comunque, per quanto riguarda i fabbricati in zona omogenea "A" ed edifici vincolati, a quanto prescritto nei rispettivi piani attuativi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata nell'arco di due anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con conseguente cambiamento della classificazione dell'intervento, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Gli interventi di manutenzione straordinaria possono essere eseguiti secondo le modalità e i tempi previsti dalla legislazione vigente.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle N.T.A. del P.R.G. e alla legislazione vigente.

Art. 10

Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Vengono classificati interventi di restauro e risanamento conservativo tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturale dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibile. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, così come pervenuta, mediante il consolidamento e la sostituzione di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non risulti alterata la forma e non vi siano incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale;
- sono ammessi gli interventi relativi a impianti tecnologici a servizio di edifici e attrezzature esistenti e la formazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base delle normative vigenti;
- la realizzazione degli interventi di restauro e di risanamento conservativo è soggetta alle norme previste dalla vigente legislazione;
- qualora nel corso di interventi le costruzioni oggetto dei medesimi o parte di esse, venissero danneggiate, dovrà essere eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifico assenso da parte dell'Amministrazione Comunale, nell'attesa del quale i lavori in corso dovranno essere sospesi.

A tale fine costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione Comunale.

Deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile.

Nessuna licenza d'uso potrà essere rilasciata per l'intera costruzione fino a quando non si sia ottemperato a quanto sopra.

Art. 11

Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi.

Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali o regionali, o comprese nel censimento eseguito dal Comune a norma delle disposizioni del vigente P.R.G.

Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.

Art. 12

Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a concessione edilizia.

Art. 13

Interventi di nuova costruzione

Si classificano di nuova costruzione gli interventi di prima edificazione su aree libere sia che eccedano o meno dalla quota ± 0 . Tale classificazione è quindi da ritenersi estensibile a qualunque volume anche se interrato completamente o in parte, se non disciplinato dagli articoli precedenti.

Rientrano in tale classificazione:

- ricostruzione previa preventiva demolizione di edifici preesistenti;
- interventi di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti limitatamente alla parte di volume eccedente l'originaria consistenza dell'immobile.

Sono altresì da considerarsi tali gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la posa di imbarcazioni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto, o quando non rientrino tra i manufatti provvisori.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

Art. 14

Interventi relativi a pertinenze

Le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali: autorimesse, verande, impianti sportivi e simili sono considerate interventi di manutenzione straordinaria e pertanto soggette alle prescrizioni di cui all'art. 9 del presente regolamento.

Art. 15

Interventi di edilizia sperimentale

Tali interventi sono riconducibili a quanto indicato all'art. 34 ter delle N.T.A. del P.R.G. e sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Art. 16

Interventi relativi a costruzioni soggette a tutela

Gli interventi relativi a immobili vincolati a tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali nonché alla tutela idrogeologica, aeroportuale, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali, nei casi in cui sia previsto, devono ottenere il preventivo nulla-osta degli enti preposti alla tutela.

Art. 17

Interventi di demolizione

Le opere di demolizione di manufatti minori sono assentite con semplice autorizzazione del Sindaco.

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

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a concessione edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia di demolizione è subordinato:

- alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- all'impegno di procedere alla chiusura dei tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni sopra specificati, l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

La richiesta dovrà conseguire preventivamente il visto dell'Unità Sanitaria Locale e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al grado di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

Nel caso di demolizione parziale dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Art. 18

Interventi diversi ed opere minori

Per opere minori si intendono le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Inoltre sono opere minori i seguenti interventi:

- costruzione di recinzioni, muri di cinta e cancellate, opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Sono inoltre considerati interventi diversi: mutamenti di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate, costruzione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, opere inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma degli edifici.

Gli interventi di cui sopra sono classificati e normati dalle vigenti norme di legge in materia di semplificazione dei procedimenti urbanistici-edilizi.

Art. 19 Interventi non ultimati

Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento verrà considerato come intervento di ristrutturazione.

Art. 20 Interventi per manufatti provvisori

Si intendono manufatti provvisori quelle strutture adibite al soddisfacimento di esigenze temporanee e/o per lo più inerenti scopi culturali, ricreativi, impianti tecnologici ed altro.

Rientrano in tale classificazione le attrezzature di servizio posizionabili nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale, ed in particolar modo:

- distributori di carburante e attività annesse;
- chioschi di vendita prodotti stagionali;
- attrezzature per il tempo libero;
- edicole e rivendita giornali;
- chioschi rivendita fiori e oggetti affini alle attività funerarie;
- chioschi per esposizione e rivendita lapidi, marmi, statue funerarie, oggetti connessi alla sepoltura e tutto quanto attiene alla tradizionale attività funeraria.

Tali manufatti non potranno essere ancorati al sottosuolo in modo permanente.

Il loro posizionamento, ancorché transitorio e per lo più stagionale, sarà convenzionato con insindacabile provvedimento amministrativo.

I manufatti di cui sopra dovranno in ogni caso essere dotati di tutto quanto previsto in materia di regolamento locale di igiene e di sicurezza in genere, con particolare attenzione alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco.

L'autorizzazione amministrativa da allegarsi alla convenzione non potrà in alcun modo avere valenza per più di mesi 6 e dovrà espressamente indicare la scadenza e la periodicità.

Della stessa si potrà comunque chiedere il rinnovo con le modalità di cui all'autorizzazione originaria comunque entro i 30 giorni prima della data di scadenza naturale della stessa.

A rimozione dei manufatti provvisori installati dovrà avvenire l'immediata rimessa in pristino dell'area precedentemente occupata.

In caso di mancata rimozione e rimessa in pristino l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente con costi addebitati al titolare dell'autorizzazione. A tale scopo l'Amministrazione richiederà, prima dell'emissione dell'autorizzazione stessa, una adeguata garanzia mediante cauzione e/o fidejussione bancaria per un importo prequantificato dalla stessa, che verrà incamerato nel caso di mancata rimozione e rimessa in pristino del manufatto, fatta salva l'eventuale azione legale per il recupero di eventuali maggiori danni causati dall'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

L'autorizzazione amministrativa può tramutarsi in concessione onerosa qualora l'Amministrazione Comunale, con opportuna propria delibera, introduca la corresponsione di oneri di urbanizzazione relativi agli interventi come sopra classificati.

Art. 21

Interventi di mutamento di destinazione d'uso

Si classificano come tali quegli interventi, con opere edilizie, volti a qualunque mutamento della destinazione d'uso precedentemente assentita. Tali interventi, se non in contrasto con le N.T.A. del P.R.G., sono soggetti a concessione edilizia.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso da attuarsi senza esecuzione di opere edilizie, vale quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 22
Varianti in corso d'opera

Per varianti in corso d'opera si intendono quelle modifiche apportate ai progetti già assentiti con concessione edilizia che non comportino:

- modifiche o varianti volumetriche, d'allocatione planimetrica, del corpo di fabbrica, nonché della sagoma dell'edificio;
- aumento delle superfici utili e/o del numero delle unità immobiliari;
- variazioni di destinazione d'uso con opere edilizie;
- varianti di qualsiasi genere su immobili vincolati in base alle Leggi 1.6.1939, n. 1089, 29.6.1939 n. 1497 e 8.8.1985 n. 431.

Non risulta necessario sottoporre le varianti in corso d'opera alla preventiva approvazione.

Le stesse vanno comunque richieste prima della dichiarazione di ultimazione lavori e in ogni caso prima della richiesta di abitabilità o agibilità.

Delle varianti in corso d'opera apportate senza il preventivo assenso della Pubblica Amministrazione e della loro conformità alla legislazione e ai regolamenti vigenti sono da ritenersi solidalmente responsabili il titolare della concessione nonché il progettista delle opere e il direttore dei lavori.

CAPITOLO IV - NORME PROCEDURALI

Art. 23
Parere preliminare - progetto di massima

E' data facoltà ai soggetti interessati di chiedere all'Amministrazione Comunale un parere preliminare in merito alla fattibilità o meno di un intervento edilizio.

Tale richiesta dovrà essere corredata da un progetto di massima contenente precise indicazioni edilizio-urbanistiche che permettano alla Commissione Edilizia consultata dal Sindaco di esprimersi in merito a quanto richiesto sulla base delle N.T.A. di P.R.G. ed in osservanza al presente regolamento.

Il progetto di massima dovrà essere supportato da elaborati grafici (minimo scala 1:200) da cui si individuino chiaramente, in aggiunta a quanto sopra, i motivi puramente estetici e architettonici, oltre che le linee progettuali guida dell'intervento proposto.

Tale documentazione sarà esaminata con procedura e criteri analoghi a quelli adottati per le istanze di autorizzazione o concessione; il parere sarà limitato agli elementi di cui appare esplicita indicazione nella richiesta e non costituirà presunzione alcuna di autorizzazione o di concessione.

Art. 24 La comunicazione

Gli interventi di manutenzione ordinaria si possono attuare in base a semplice comunicazione al Sindaco da parte del titolare dell'unità oggetto di manutenzione. Tale comunicazione dovrà pervenire al Sindaco in carta da bollo e dovrà contenere:

- dati anagrafici e fiscali di chi effettua la comunicazione;
- località, via, numero civico ed ogni altra indicazione utile alla individuazione dell'edificio o luogo dell'intervento;
- indicazione della zona urbanistica in cui l'edificio è ubicato;
- documentazione fotografica per gli interventi che riguardino opere esterne.

Art. 25 L'autorizzazione edilizia

Sono da ritenersi soggette ad autorizzazione edilizia le seguenti opere:

- monumenti a carattere civile, lapidi marmoree e targhe metalliche o simili, decorazioni murali pittoriche o plastiche;
- edicole e monumenti funerari;
- tende, insegne, cartelloni, strutture luminose;
- impianti di illuminazione per facciate;

- pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni residenziali, posti auto scoperti, cortili, giardini, impianti e reti tecnologiche;

- manufatti provvisori.

La domanda di autorizzazione edilizia va predisposta su appositi modelli forniti dalla Pubblica Amministrazione.

La documentazione minima da allegare alla domanda in bollo, il tutto in duplice copia, è la seguente:

- elaborati grafici scala 1:100 con documentato lo stato di fatto e di progetto;

- tavola azzonamento di PRG in dimensioni sufficienti all'inquadramento della zona urbanistica;

- estratto di mappa catastale aggiornata;

- particolari costruttivi significativi (scala 1:20).

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere documentazione fotografica. Tale facoltà diviene obbligo nel caso di immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089.

Art. 26

La concessione edilizia

Sono soggette a concessione edilizia tutte le opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio come qui di seguito elencate:

a) opere di nuova costruzione;

b) interventi di ristrutturazione edilizia;

c) interventi di ristrutturazione urbanistica;

d) cambio di destinazione d'uso con opere edili;

e) ampliamenti e sopraelevazione;

f) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

g) opere di demolizione preordinate a ricostruzione o nuova edificazione;

h) interventi per manufatti di nuova costruzione non ultimati nei termini stabiliti.

La domanda di concessione edilizia deve essere presentata, in competente carta da bollo, utilizzando esclusivamente i modelli predisposti dall'Amministrazione Comunale.

E' fatto obbligo allegare alla domanda di concessione edilizia documentazione dalla quale risulti il titolo di proprietà od avente titolo del richiedente.

La documentazione minima, in duplice copia, da allegarsi alla domanda è la seguente:

- tavola di azionamento di PRG in dimensioni sufficienti all'inquadramento della zona urbanistica;
- estratto di mappa catastale aggiornata;
- planimetria generale di progetto in scala minima 1:200 riportante punteggi planivolumetrici, distacchi dai confini, dai fabbricati e dalle strade, altezze, superfici utili;
- piante, prospetti, sezioni stato attuale scala 1:100;
- piante progetto 1:100 quotate;
- prospetti, progetto 1:100;
- sezioni progetto 1:100 realizzate almeno nei due sensi dell'edificio, quotate;
- tavole comparative;
- particolari di facciata significativi (scala 1:20);
- planimetria scala 1:200 schema fognatura;
- progetto di stato VV.FF., se trattasi di edificio soggetto a visto preventivo;
- progetto impianto elettrico;
- dimostrazione del rispetto delle prescrizioni per il superamento delle barriere architettoniche.

Nel caso di unità produttive dovranno essere fornite indicazioni in ordine al ciclo di lavorazione, ai materiali impiegati e prodotti, alle caratteristiche degli impianti di produzione e dei servizi, nonché alla qualità e quantità delle emissioni, scarti e reflui e relativi sistemi di smaltimento, con riferimenti alle norme vigenti in materia.

In relazione al tipo di processo di lavorazione, dovranno inoltre essere dichiarati i livelli di rumore, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti.

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere documentazione fotografica. Tale facoltà diviene obbligo nel caso di immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089. Lo stesso obbligo si estende anche agli edifici adiacenti a quelli vincolati.

Art. 27

Varianti soggette a concessione edilizia

Sono da ritenersi varianti soggette a preventiva concessione edilizia quelle non comprese nell'art. 22 del presente Regolamento Edilizio.

Se tali varianti non comportano modifiche dei contributi è da ritenersi omessa la necessità dell'emanazione dell'avviso di rilascio di concessione. Alla domanda di variante dovranno allegarsi i documenti di cui all'art. 26 del presente regolamento.

Art. 28

Adempimenti riguardanti beni ed opere soggette a vincoli, a tutela o a prescrizioni speciali

Per gli interventi di cui al capitolo III del presente regolamento, qualora in sede di progetto e di attuazione ne ricorrano le circostanze, si deve ottemperare agli adempimenti riguardanti:

- 1) disposizioni della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, per interventi relativi a immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089;
- 2) disposizioni dell'Assessorato al Coordinamento per il Territorio della Regione Lombardia, per interventi relativi a immobili vincolati ai sensi della Legge 29.6.1939 n. 1497 e Legge 8.8.1995 n. 431;
- 3) disposizioni di cui all'art. 7 del R.D.L. 30.12.1923, n. 3267 e art. 40 L.R. 15.4.1977 n. 51 per ogni attività che comporti mutamenti o trasformazioni nella natura dei boschi e/o del terreno, in zone soggette a vincolo idrogeologico;
- 4) disposizioni di legge vigenti per edifici destinati a teatri, cinematografi, pubblici ritrovi, magazzini o depositi, edifici residenziali di altezza superiore a m. 24;
- 5) disposizioni della Legge 5.11.1971 n. 1086 e successive modifiche e integrazioni, per le opere di conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica, nonché del D.M. 9.1.1987 relativo agli edifici in muratura;

- 6) disposizioni del D.M. 1.2.1986 in ordine alla sicurezza antincendi per autorimesse e simili;
- 7) approvazione da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco del progetto dell'impianto di riscaldamento ai sensi della legislazione vigente;
- 8) autorizzazione di accessi per le aree prospicienti a strade statali o provinciali, nel caso in cui l'intervento ricada fuori dal perimetro del centro edificato, o fuori dagli ambiti già convenzionati tra il Comune e gli Enti competenti;
- 9) disposizioni circa gli impianti ed il contenimento del consumo di energia negli edifici, ai sensi della L. 5.3.1990, n. 46 e L. 9.1.1991 n. 10, nonché relative norme attuative;
- 10) parere dell'USSL per nuovi insediamenti produttivi nonché per ristrutturazione e modifiche sostanziali ai cicli dell'attività esistente, come previsto dal regolamento locale di igiene e secondo le modalità stabilite dal competente servizio dell'USSL;
- 11) disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche (L. 9.1.1989 n. 13, L.R. 20.2.1989 n. 6 e successive modifiche e integrazioni);
- 12) disposizioni in materia di inquinamento atmosferico (D.P.R. 24.5.1988 n. 203 e successive modifiche e integrazioni);
- 13) disposizioni in materia di inquinamento acustico ai sensi della legislazione vigente in materia.

I documenti di cui ai punti 5), 7), 9) potranno essere presentati prima dell'inizio dei lavori.

Art. 29

Requisiti del progettista e del direttore dei lavori -
comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori
e del costruttore

Il progettista e il direttore dei lavori devono possedere la qualifica di ingegnere o di architetto o di geometra, di perito edile o agrario e devono essere abilitati all'esercizio della libera professione, ciascuno entro le rispettive competenze contemplate dalle leggi che li riguardano, nonché risultare iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il titolare dell'autorizzazione e della concessione edilizia, prima dell'inizio dei lavori, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica, l'iscrizione all'albo professionale e la residenza del direttore dei lavori e del costruttore. Il direttore dei lavori e il costruttore devono comunicare al Sindaco la rispettiva accettazione dell'incarico loro affidato.

Art. 30

Presentazione delle istanze e decorrenza dei

termini - procedure per il rilascio delle concessioni
e delle autorizzazioni edilizie

Le domande di autorizzazione o di concessione edilizia, redatte su appositi moduli predisposti dal Comune e corredate dalla prescritta documentazione, dovranno essere firmate, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a chiedere l'autorizzazione o la concessione edilizia e dal progettista.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunicherà all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 7.8.1990 n. 241.

L'esame delle domande verrà effettuato secondo l'ordine di presentazione.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento ne curerà l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 7.8.1990, n. 241, e redigerà una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine potrà essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiedesse all'interessato entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda integrazioni documentali e decorrerà nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta. Se tale documentazione non venisse prodotta nel termine di 180 giorni dalla data di richiesta la concessione/autorizzazione si intenderà archiviata.

Entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formulerà una motivata proposta all'Autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati il responsabile del procedimento dovrà richiedere entro il termine di 60 (sessanta) giorni il parere della Commissione Edilizia.

Qualora quest'ultima non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui sopra e a redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza dei termini sopra riportati qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato potrà, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con ricevuta di ritorno, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui sopra, l'interessato potrà inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nominerà entro i quindici giorni successivi un Commissario ad acta che nel termine di trenta giorni adotti un

provvedimento che abbia i medesimi effetti della concessione edilizia. Il Commissario ad acta non potrà richiedere il parere della Commissione Edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario di cui sopra saranno a carico dell'Ente Locale.

Se trattasi di provvedimento oneroso, si dovrà allegare all'avviso dell'emanazione della concessione il conteggio degli oneri di urbanizzazione e del contributo efferente il costo di costruzione. Per le somme il cui pagamento non venga dilazionato, il termine di pagamento sarà di trenta giorni dalla data di notifica dell'avviso. Lo stesso avviso dovrà contenere eventuali prescrizioni aggiuntive.

Nel caso di autorizzazione edilizia la stessa verrà rilasciata senza preventivo avviso.

Art. 31

Pubblicazione della concessione edilizia

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia dovrà essere data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi. Chiunque può prendere visione dei relativi atti e ricorrere contro il provvedimento di concessione edilizia a termine di legge.

Art. 32

Voltura della concessione ed autorizzazione edilizia

Le intestazioni delle concessioni od autorizzazioni edilizie possono essere volturate ad aventi titolo i quali sono tenuti a darne ampia dimostrazione su semplice richiesta dell'Amministrazione.

Le variazioni della intestazione dell'autorizzazione e della concessione edilizia non comportano revisione del relativo atto amministrativo.

Art. 33

Validità, decadenza, annullamento dell'autorizzazione e della concessione edilizia

Il termine di validità della concessione edilizia non può essere superiore a un anno per l'inizio dei lavori e di tre anni per l'ultimazione dei lavori medesimi dalla data di notifica dell'avviso di concessione edilizia.

Per l'autorizzazione i termini di tempo verranno stabiliti in relazione alla dimensione dell'intervento, nei limiti sopra indicati.

La decadenza è provocata:

- dalla mancata ultimazione dei lavori entro il termine stabilito, salvo che il Sindaco, in base a fondata motivazione, non assuma apposito provvedimento di proroga, ove ammesso dalla legge;
- dall'entrata in vigore di nuove e diverse previsioni urbanistiche prima dell'inizio dei lavori.

L'annullamento avviene quanto:

- l'autorizzazione o la concessione siano rilasciate in contrasto con leggi e norme vigenti;
- sussistono vizi nel provvedimento amministrativo di formazione ovvero nei contenuti tecnici dell'autorizzazione o della concessione;
- qualora il titolare del provvedimento amministrativo ne faccia esplicita richiesta prima dell'inizio dei lavori (revoca). In tale caso, se la concessione edilizia fosse risultata onerosa, è fatto obbligo la restituzione dei contributi (urbanizzazioni e costo di costruzione) da parte dell'Ente Locale.

Agli effetti della validità dell'autorizzazione o della concessione rispetto ai termini di inizio e ultimazione dei lavori, si ritengono:

- iniziati i lavori quando, oltre l'impianto del cantiere e l'inizio dei lavori di sbancamento e di scavo per le fondazioni, l'ulteriore attività svolta abbia assunto una rilevanza giuridicamente valutabile sulla base di un consistente e sistematico inizio delle opere secondo le previsioni del progetto approvato e palesemente funzionali al processo costruttivo in corso;
- ultimati i lavori, quando la costruzione è completa in tutte le sue parti, ivi comprese le opere accessorie e di finitura, quali: pavimenti e intonaci, impianti e apparecchiature igieniche e tecnologiche, infissi vari, allacciamento alle reti dei servizi pubblici, predisposizione dei parcheggi previsti dal progetto assentito, ecc., tali da renderla agibile od abitabile.

Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. In tal caso la nuova concessione concernerà esclusivamente la parte non ultimata.

Art. 34 Opere urgenti

Per opere urgenti si intendono:

- le opere a salvaguardia della pubblica incolumità;
- quelle tendenti ad assicurare la stabilità degli edifici;
- quelle eseguite in ottemperanza a provvedimenti emessi dalle pubbliche autorità;
- l'inizio di tali opere deve essere tempestivamente comunicato al Sindaco accompagnato da relazione dettagliata sui tempi e metodi dell'esecuzione delle stesse firmata da tecnico abilitato.

E' fatto obbligo richiedere sopralluogo dell'Ufficio Tecnico comunale a conferma della urgenza delle opere.

Tale sopralluogo dovrà essere allegato al successivo provvedimento amministrativo di concessione od autorizzazione.

L'inizio dei lavori urgenti può avvenire in assenza dei provvedimenti di cui sopra.

Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere alle disposizioni dei commi precedenti. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.

CAPITOLO V - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE SANZIONI

Art. 35

Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota

Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo richiedere al Sindaco con apposita domanda la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

La definizione dei punti di cui al comma precedente avviene entro 15 giorni dalla presentazione della domanda e il richiedente è tenuto a fornire il personale e i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale.

Tale verbale dovrà riportare le firme del titolare della concessione od autorizzazione del Sindaco o persona da lui delegata, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice delle opere, del rappresentante dell'Ufficio Tecnico.

Art. 36

Inizio, esecuzione e termine dei lavori

Il titolare della concessione od autorizzazione edilizia dovrà dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori all'Amministrazione.

Inizio dei lavori si intende inizio di tutti quei lavori relativi alle lavorazioni edili, non limitati quindi al semplice impianto di cantiere, né alle recinzioni provvisorie, né agli eventuali tracciamenti.

I lavori dovranno essere condotti in modo tale da garantire la più completa sicurezza sia degli operatori che delle persone in genere.

In particolare il cantiere dovrà essere completamente recintato con manufatti di altezza non inferiore a m. 2. Lo stesso dovrà essere tenuto in ordine così da non alterare il decoro degli spazi pubblici ed evitare incidenti di qualsiasi natura.

Dovranno essere opportunamente segnalate con appositi sistemi luminosi o altro eventuali sporgenze verso spazi pubblici.

La conduzione del cantiere, atta a prevenire infortuni, è normata dalla legislazione vigente.

Dell'ultimazione dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco. La stessa potrà essere fatta contemporaneamente alla richiesta di abitabilità od agibilità.

Le opere si intendono ultimate quando lo sono in ogni loro parte, come da indicazioni progettuali.

Art. 37

Responsabilità dei titolari delle concessioni ed autorizzazioni, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori

Il titolare, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili della conformità degli interventi di cui alla concessione od autorizzazione ai sensi dell'art. 6 della L. 28.2.1985 n. 47 e hanno l'obbligo di attenersi a tutte le disposizioni legislative regolamentari e prescritte dalla vigente disciplina urbanistica.

Qualora il titolare, il direttore e l'assuntore dei lavori riscontrassero dei contrasti tra gli interventi assentiti dagli enti preposti e le disposizioni vigenti legislative, pianificatorie e regolamentari, ne debbono dare immediata comunicazione al Sindaco. Tale obbligo è esteso anche qualora si riscontrassero lesi diritti di terzi.

In particolar modo il direttore dei lavori è responsabile delle conformità delle opere al progetto assentito con concessione od autorizzazione e della violazione delle prescrizioni delle stesse (art. 6, 2° comma, L. 47 del 28.2.1985).

Tale responsabilità viene meno a condizione che lo stesso dia immediata comunicazione del riscontro di quanto sopra, ai soggetti unitamente responsabili (assuntore dei lavori e titolare della concessione ed autorizzazione).

Qualora si riscontrasse da parte dell'autorità competente la totale difformità delle opere da quelle assentite, il direttore dei lavori oltre a comunicare quanto già sopraelencato, dovrà contestualmente dimettersi dall'incarico. Della mancata rinuncia allo stesso, il Sindaco darà comunicazione all'Ordine professionale di appartenenza per l'assunzione degli opportuni provvedimenti disciplinari.

Art. 38

Vigilanza sui lavori - cartello di cantiere

Il Sindaco può ordinare in qualsiasi momento ispezioni nel luogo ove avvengono i lavori al fine di verificare la conformità con i progetti approvati (con esclusione delle varianti in corso d'opera), nonché la corretta conduzione delle lavorazioni.

E' obbligatoria in cantiere l'esposizione di cartello nel quale siano chiaramente indicati:

- l'oggetto della costruzione;
- il committente;
- l'impresa esecutrice dei lavori;
- il progettista e il direttore dei lavori;
- il direttore di cantiere;
- gli estremi della concessione o autorizzazione edilizia.

Nel caso di omessa esposizione di quanto sopra, gli ufficiali e/o agenti di polizia giudiziaria ne daranno immediato avviso al Sindaco. Tale comunicazione avverrà in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, con immediato avviso anche all'Autorità Giudiziaria e al Presidente della Giunta Regionale.

Il Sindaco, ricevuta la comunicazione, deve verificare la regolarità delle opere eseguite entro il limite massimo di trenta giorni. Se necessario, lo stesso dovrà assumere i provvedimenti necessari ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza e di repressione di cui al Capo I della Legge 28.2.1985 n. 47.

Art. 39

Provvedimenti del Sindaco relativi ad opere abusive

Gli abusi edilizi vengono perseguiti ai sensi della Legge 28.2.1985 n. 47, Capo I, e alle disposizioni legislative regionali vigenti.

Nel caso di opere abusive o difformi o di inosservanza di prescrizioni e norme di cui la Legge 28.2.1985 n. 47, Art. 4, 1° comma, il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori. Tale sospensione avrà efficacia sino alla determinazione dei provvedimenti sanzionatori, e comunque sino al rilascio di concessione od autorizzazione in sanatoria.

Art. 40 Sanzioni penali

La Legge n. 10 del 28.1.1977, art. 17 e successiva modifica di cui all'art. 20 della Legge 28.2.1985 n. 47, sancisce l'applicazione delle sanzioni penali in caso di abusi edilizio-urbanistici.

Gli ufficiali di Polizia Giudiziaria ed il Sindaco provvedono con proprio atto alla comunicazione all'autorità giudiziaria di ogni abuso urbanistico ed edilizio e comunque di qualsiasi violazione al presente regolamento.

Art. 41 Scavi e fondazioni

Gli scavi non debbono in alcun modo compromettere né la viabilità pubblica o privata né tanto meno arrecare danni agli edifici confinanti. Salvo diversa autorizzazione, non potranno mai invadere la proprietà pubblica né trasmettervi spinte orizzontali attraverso le fondazioni, le quali dovranno comunque sempre rimanere all'interno del perimetro di proprietà.

Art. 42 Occupazione di suolo pubblico, scavi e manomissioni

Nel caso di specifiche esigenze delle lavorazioni edili che richiedano l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare della concessione od autorizzazione deve farne domanda, utilizzando la modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, indicando precisamente:

- motivazione della richiesta;
- durata dell'occupazione dell'area;
- dimensione dell'area stessa e sua localizzazione tramite elaborati grafici in scala non inferiore a 1:500;
- nel caso l'area servisse per l'impianto di cantiere bisognerà specificare tipologie di attrezzature da installarsi.

Prima di procedere all'occupazione dell'area, ottenuta l'autorizzazione alla stessa, si dovrà ottemperare al pagamento della relativa tassa.

E' facoltà del Sindaco su richiesta motivata degli interessati, concedere proroghe alla scadenza dei termini per la durata dell'occupazione dell'area.

L'eventuale richiesta in pristino dell'area pubblica è da ritenersi a totale carico del titolare della concessione od autorizzazione.

E' facoltà del Sindaco apportare variazioni alla viabilità a seguito del rilascio di autorizzazioni di occupazione di suolo pubblico.

Il Comune stabilirà all'atto del rilascio dell'autorizzazione l'importo della cauzione da versarsi contestualmente alla stessa. Tale cauzione verrà restituita alla riconsegna dell'area, qualora non si rendessero necessarie opere di rimessa in pristino.

In caso contrario, fermo restando l'obbligo all'esecuzione di tali opere a carico del titolare della concessione od autorizzazione, la somma depositata verrà introitata alle casse del Comune.

Art. 43

Ritrovamenti di interesse archeologico

Nel caso di ritrovamento di cose di interesse artistico, storico od archeologico nel corso delle lavorazioni edili, bisognerà darne immediata comunicazione al Sindaco, il quale provvederà con proprio atto a informare tempestivamente le autorità preposte in merito.

Contestualmente a ciò, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori sino a che i ritrovamenti non vengano consegnati alle autorità preposte dalla vigente legislazione. La custodia sino a tale momento è da intendersi a carico del titolare della concessione od autorizzazione.

Art. 44

Interruzione dei lavori

Nel caso si verificassero interruzioni nei lavori, siano esse forzate o volontarie, diviene obbligatoria la messa in atto delle opere e di quanto necessario per garantire la sicurezza, l'igiene pubblica e il decoro ambientale.

Nel caso di inosservanza di quanto sopra l'Amministrazione comunale assumerà, a spese dell'inadempiente, gli opportuni provvedimenti sostitutivi.

CAPITOLO VI - NORME IGIENICHE COSTRUTTIVE

Art. 45
Norme di rinvio

In fase di progettazione e successivamente di realizzazione gli edifici devono rispettare sia le prescrizioni della legislazione vigente che i contenuti normativi del regolamento comunale di igiene o, in mancanza, il regolamento di igiene tipo di cui alla deliberazione G.R. del 25.7.1989 n. 4/45266 e successivi adeguamenti.

In caso di difformità tra le normative e le prescrizioni di cui al comma precedente e le norme di cui al presente articolo del regolamento, debbono intendersi preminenti le prime.

Art. 46
Ambito di applicazione

Le norme di cui al presente capitolo debbono intendersi in puntuale applicazione nei casi di costruzione di nuovi edifici. Si intendono applicate parzialmente invece se, nel caso di edifici residenziali esistenti, si provvede ad una ristrutturazione non comprendente l'intero fabbricato. In questo caso non è obbligatoria l'attinenza alla presente normativa di regolamento igienico-costruttivo per la parte di edificio non interessato dalle lavorazioni di cui al progetto di ristrutturazione.

Art. 47
Licenza d'uso - nulla osta per l'esercizio di
attività lavorative e depositi

La licenza d'uso è rilasciata dal Sindaco ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle LL.SS. approvato con R.D. 27.7.1934, n. 1265 e D.P.R. n. 425 del 22.4.1994.

Nessuna nuova costruzione, una volta ultimati i lavori, potrà essere occupata parzialmente o totalmente senza la sommenzionata licenza.

La licenza d'uso è obbligatoria anche per gli edifici che sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione, di mutamenti della destinazione d'uso tra loro non compatibili, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso, dichiarati antigienici o inabitabili.

La domanda di licenza d'uso deve essere corredata di:

- nulla osta, certificazioni e verbali dei collaudi per le strutture in conglomerato cementizio o metalliche o comunque prescritte da leggi o regolamenti, ove richiesti;
- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, in conformità alle disposizioni vigenti;
- dichiarazione di conformità degli impianti di cui all'art. 1, Legge 46/90, corredata della documentazione obbligatoria;

- progetto della relazione termica ai sensi della L. n. 10 del 9.1.1991 e D.P.R. n. 412 del 26.8.1993;
- dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti ai sensi della Legge n. 10 del 9.1.1991 e D.P.R. n. 412 del 26.8.93.

Per iniziare, modificare o ampliare una qualsiasi attività lavorativa o istituire un deposito di materiali, anche all'aperto, deve essere ottenuta, oltre alla licenza d'uso dell'immobile, anche il nulla osta del Sindaco.

La domanda di autorizzazione all'esercizio di attività relativa a nuovi impianti produttivi deve contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico di cui al D.P.C.M. 1.3.1991 e successive modifiche e integrazioni.

Nessuna attività può essere iniziata se non previa acquisizione del nulla osta all'esercizio.

La licenza d'uso ed il nulla osta all'esercizio di attività lavorative e depositi sono rilasciati secondo le modalità previste dal regolamento di igiene di cui al precedente articolo 45.

Art. 48

Manutenzione e revisione periodica degli edifici

Gli edifici vanno mantenuti dai proprietari nel rispetto del pubblico decoro e secondo i requisiti di agibilità ed abitabilità (art. 3.1.11 del Regolamento Locale di Igiene).

Qualora i requisiti di cui sopra venissero meno, i proprietari dovranno provvedere immediatamente alle opportune manutenzioni o ai necessari adeguamenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione comunale o da altra autorità competente.

In caso di inadempienza a quanto sopra da parte dei proprietari, il Sindaco interverrà ai sensi di legge.

Nel caso di parti comuni condominiali gli adempimenti di cui sopra saranno svolti a cura dell'amministrazione del condominio o del responsabile della gestione delle medesime.

Art. 49

Alloggi antigienici

L'alloggio è da ritenersi antigienico quando:

- 1) manca di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio;

- 2) presenta tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa igroscopica ineliminabili con normali interventi di manutenzione;
- 3) non dispone di adeguati dispositivi per il riscaldamento;
- 4) i locali di abitazione e, ove previsto le stanze da bagno, presentino rapporti di aeroilluminazione naturale inferiori del 30% massimo rispetto a quelli previsti dal regolamento locale di igiene;
- 5) i locali di abitazione presentino indici di superficie e di altezza compresi tra il 90% e il 100% di quelli previsti dal regolamento locale di igiene.

La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dal responsabile del servizio sanitario previo accertamento tecnico.

Un alloggio dichiarato antigienico, una volta libero, non può essere rioccupato se non dopo che il competente servizio dell'U.S.S.L. abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di antigenicità.

Art. 50 Alloggi inabitabili

Il Sindaco, sentito il parere del Servizio Sanitario o su richiesta del medesimo, può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi di igiene.

I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:

- 1) condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- 2) alloggio improprio (soffitta, seminterrato, rustico, box);
- 3) mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
- 4) requisiti di superficie e di altezza inferiori al 90% di quelli previsti nel regolamento locale di igiene;
- 5) presenza di requisiti di aeroilluminazione inferiori al 70% di quelli previsti dal regolamento locale di igiene;
- 6) la mancata disponibilità dei servizi igienici;
- 7) la mancata disponibilità di acqua potabile;
- 8) la mancata disponibilità di servizio cucina.

L'alloggio dichiarato inabitabile dovrà essere sgomberato con Ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo ristrutturazione e rilascio di nuova licenza d'uso, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

Art. 51
Requisiti aero-illuminanti

I requisiti minimi necessari di aerazione e illuminazione sono quelli previsti dal locale regolamento d'igiene. Ogni locale deve essere comunque dotato di aerazione e illuminazione diretta e naturale. E' consentito derogare da tali prescrizioni solo nel caso di secondi servizi dotati di aerazione forzata e nei casi previsti dal R.L.I.

La non osservanza dei rapporti aeroilluminanti può avvenire solo in casi eccezionali di immobili ristrutturati in presenza di vincoli ambientali e architettonici. In ogni caso dovrà essere concessa deroga dalle autorità predisposte al controllo dell'osservanza del regolamento locale d'igiene.

CAPITOLO VII - MISURE DI SICUREZZA

Art. 52
Tutela della pubblica incolumità

E' fatto obbligo prestare particolare attenzione nel corso della esecuzione delle lavorazioni edili affinché non venga in alcun modo compromessa la pubblica incolumità. In particolar modo si dovrà scrupolosamente osservare la normativa vigente in merito all'esecuzione dei ponteggi così da evitare incidenti nelle lavorazioni o cadute accidentali di materiale su spazi pubblici.

Gli edifici non dovranno poi in alcun modo presentare oggetti pericolosamente sporgenti tali da ostacolare il transito sia veicolare che pedonale.

Il carico, scarico e sollevamento dei materiali necessari alle varie lavorazioni non potrà essere eseguito se non impedendo il pubblico transito. Tale impedimento potrà essere attuato esclusivamente con autorizzazione del Sindaco e/o assenso e sorveglianza della vigilanza urbana.

Art. 53
Sicurezza degli edifici e loro stabilità

Gli edifici andranno progettati e quindi realizzati secondo le disposizioni legislative aventi la finalità di garantire la loro sicurezza. A tale scopo contemporaneamente alla richiesta di abitabilità o agibilità è necessario presentare il certificato di collaudo delle strutture in c.a. ai sensi della Legge 5.11.1971 n. 1086 e D.M. LL.PP. 20.11.1989, ed inoltre le certificazioni di conformità degli impianti

tecnologici, così come indicato dalla vigente normativa (impianti elettrici, idrico-sanitari e di riscaldamento).

Nella progettazione di edifici è obbligatorio predisporre barriere negli affacci esterni (parapetti) aventi altezza non inferiore a cm 90 per i primi due piani fuori terra e di cm 100 per tutti gli altri piani.

Nel caso di sopralchi interni alle costruzioni i parapetti dovranno avere altezza non inferiore a cm 90.

I parapetti devono essere comunque realizzati in modo tale che le eventuali aperture non permettano il passaggio di sfere di diametro superiore a cm 11 e in modo da non favorire l'arrampicamento o le cadute accidentali.

Porticati e passaggi in genere dovranno essere provvisti di illuminazione e liberi di qualsiasi impedimento al transito.

Art. 54 Norme antincendio

Tutti gli edifici, a qualsiasi uso essi siano destinati, debbono rispettare sia nella progettazione che nella realizzazione le attuali normative vigenti in materia di prevenzione incendi.

Il D.P.R. 27.4.1955 n. 547 ed il D.L. 626/94 normano le attività nelle quali sono presenti dei lavoratori e per le quali sono previsti dei requisiti relativi alla prevenzione incendi.

Le attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono elencate nel D.M. 16.2.1982.

Per le sopraccitate attività, in base ai disposti del D.P.R. 29.7.1982 n. 577, dovrà essere presentato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco un progetto per l'acquisizione del visto edilizio.

Le attività soggette, nel campo dei rischi di incidenti rilevanti, sono elencate nel D.M. 16.11.1983.

Per le sopra citate attività, in base ai disposti del D.P.R. 29.7.1982 n. 577, dovrà essere presentato all'Ispettorato Regionale dei Vigili del Fuoco un progetto per l'acquisizione del visto edilizio.

Norme specifiche regolamentano le seguenti attività:

- depositi di olii minerali (D.M. 31.7.1934);
- impianti termici ad olio combustibile od a gasolio (Circolare 73 del 29.9.1971);

- impianti termici a metano (Circolare 68 del 25.11.1969);
- gruppi elettrogeni (Circolare 31 del 31.8.1978);
- autorimesse (D.M. 1.2.1986);
- edifici civili (D.M. 16.5.1987 n. 246);
- edifici scolastici (D.M. 26.8.1992);
- ospedali (Circolare del 31.3.1982 n. 8351);
- alberghi e pensioni (Legge 406 del 18.7.1980 e D.M. 9.4.1994);
- locali di pubblico spettacolo (Circolare del 15.2.1951 n. 16 e D.M. 6.7.1983);
- impianti sportivi (D.M. 25.8.1989).

Per gli edifici civili con altezza antincendio inferiore a m 24, per i quali le norme non prescrivono impianti antincendio, sarà opportuno posizionare un estintore portatile, da mantenere semestralmente revisionato, al piede di ogni scala e, per gli edifici di classe "A", in aggiunta, almeno uno alla metà dei piani.

Per i locali di pubblico spettacolo, in base all'art. 80 del T.U. della Legge di P.S. approvata con Decreto 18.6.1934 n. 773 e dell'art. 141 del Regolamento per l'applicazione della Legge di P.S. approvato con Decreto 6.6.1940 n. 635, dovranno essere richiesti la verifica ed il nulla-osta alla Commissione Provinciale di Vigilanza.

Per la manifestazione a carattere temporaneo, il nulla-osta avrà la durata temporale della manifestazione stessa.

Per locali di pubblico spettacolo si intende ogni locale al chiuso o all'aperto, aperto al pubblico, a pagamento e non, nel quale il pubblico stesso assiste a spettacoli, o comunque vi si intrattiene per qualsiasi motivo.

Rete idrica antincendio.

L'ubicazione degli idranti stradali dovrà essere conforme a quanto già disposto dal Comando Provinciale dei Vigile del Fuoco con lettera prot. n. 1.736/205 del 25.6.1981 e successiva prot. 3614 del 30.4.1992.

In particolare si evidenzia la necessità di installare gli idranti UNI 70 in prossimità degli incroci, sulle piazze, fuori dalla sede stradale ad una distanza reciproca di circa m 100/150, debitamente segnalati con adeguata cartellonistica e preferibilmente sopra suolo.

Pertanto, in caso di realizzazione di nuovi insediamenti, oppure in occasione del ripristino dei manti stradali, dovranno essere osservati i disposti di cui sopra.

CAPITOLO VIII - EDILIZIA RURALE

Art. 55

Edifici destinati ad abitazione

Tali edifici debbono rispondere integralmente a quanto disposto per gli edifici residenziali.

In ogni caso debbono essere completamente distinti dai fabbricati aziendali attinenti l'attività agricola e/o zootecnica.

Art. 56

Ricovero degli animali

Le concessioni edilizie riguardanti i ricoveri degli animali sono rilasciate dal Sindaco previo parere favorevole da parte del Servizio veterinario della competente Unità Sanitaria con particolare riguardo allo smaltimento dei liquami.

Tale fabbricati debbono in ogni caso rispettare le prescrizioni del regolamento locale di igiene.

Art. 57
Depositi e locali destinati alla lavorazione
dei prodotti derivanti dall'attività
agricolo-zootecnica

Le caratteristiche progettuali e costruttive di tali edifici debbono risultare idonee alle prescrizioni del regolamento locale di igiene.

Non sono ammesse promiscuità di alcun tipo tra tali edifici e i locali destinati ad abitazione.

CAPITOLO IX - NORME PARTICOLARI

Art. 58
Parcheggi

Per ogni edificio pubblico o privato di nuova costruzione andranno reperiti gli spazi a parcheggio così come indicato dalla normativa vigente con particolare riferimento alle prescrizioni per i portatori di handicap.

Tali spazi andranno opportunamente evidenziati e quotati negli elaborati grafici di progetto. I conteggi planimetrici relativi ai parcheggi dovranno essere eseguiti nel rispetto della percentuale di superficie filtrante così come indicata nell'articolo contenuto nel presente Regolamento Edilizio.

Art. 59
Accessi- passi carrai - rampe

Tutti gli edifici di nuova costruzione debbono essere dotati di accessi carrai prospicienti la via pubblica o comunque spazi privati direttamente collegati alla stessa.

Gli stessi debbono avere:

- larghezza minima di m. 2,50, altezza utile di m. 3,00 misurata alla soglia di ingresso.

La distanza tra il passo carraio e l'incrocio veicolare più vicino è normata dal Nuovo Codice della Strada. Tale accesso, se in rampa, comunque di pendenza non superiore al 10%, deve essere preceduto da uno spazio piano verso la via pubblica di almeno m. 3,50.

L'impossibilità di osservanza di tale norma deve essere ampiamente giustificata dal tecnico abilitato alla progettazione tramite approfondita relazione da sottoporre a giudizio della Commissione Edilizia.

Gli accessi carrai esistenti aventi caratteristiche diverse da quelle prescritte nella presente norma possono essere conservati nello stato in cui si trovano. Nel caso di lavorazioni edili significative di trasformazione o ristrutturazione degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla norma del presente regolamento edilizio. In caso contrario è necessario produrre la relazione di cui sopra.

I cancelli o porte di accesso dovranno essere di norma automatizzati e durante il loro funzionamento dovranno mantenersi sullo spazio interno alle proprietà.

Art. 60 Superficie filtrante

Per superficie filtrante si intende normalmente quella nel lotto sistemata a verde. La stessa non può essere in percentuale inferiore al 30% del lotto oggetto di verifica.

Tale norma non si applica nell'esecuzione e nella redazione progettuale di piani di recupero e piani particolareggiati.

Si intendono escluse da detta verifica le aree edificate nel sottosuolo.

Art. 61 Recinzioni

Le recinzioni delimitanti le singole proprietà e la via pubblica debbono essere di norma eseguite in maniera tale da permettere la libera visione dei fondi o lotti.

In ogni caso le recinzioni, includendo nel conteggio gli edifici a confine, non potranno essere chiuse per una quota maggiore del 35% del proprio perimetro. Di norma esse dovranno avere uno zoccolo chiuso di cm. 60 di altezza ed una delimitazione superiore di tipo aperto di altezza non eccedente m. 1,50, oltre lo zoccolo.

Eccezionalmente potranno essere assentite recinzioni chiuse, sentito il parere della Commissione Edilizia, qualora sussistessero motivi di sicurezza o di inserimento ambientale.

Nelle zone agricole non sono ammesse recinzioni stabili eseguite con qualsivoglia materiale. Sono al contrario consentite se realizzate con essenze arboree, fatta salva la viabilità campestre.

Art. 62
Sottotetti e loro caratteristiche

I sottotetti in genere per essere considerati tali debbono avere una altezza media "ponderale" inferiore a m. 2,4, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30 ed una pendenza della falda che non superi i 30°. Nel caso di mancata concorrenza di uno dei tre parametri detti piani vengono computati nella verifica degli indici volumetrici.

Art. 63
Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà

Si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà nel punto più stretto, al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi.

L'area compresa tra il confine "virtuale" scaturito dalla deroga e i fabbricati esistenti o in progetto posti ai distacchi previsti dalle NTA del PRG (questi inderogabili) dovrà essere vincolata come "inedificabile".

Art. 64
Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche
negli edifici

Tali norme si differenziano a seconda se l'edificio sia da ritenersi pubblico o privato, a seconda della sua destinazione d'uso, del suo regime di costruzione.

La normativa è guidata dalle tre diverse ipotesi progettuali di adattabilità, accessibilità, visitabilità.

I progetti, e di conseguenza gli edifici, debbono rispondere a pieno alla legislazione vigente in materia (rif. Legge 9.1.1989 n. 13 - D.M. 14.6.1989 n. 236 - Circolare esplicativa 22.6.1989 n. 1669 U.L. - Legge 104/92).

Art. 65
Scarichi delle acque

Gli scarichi delle acque debbono essere indipendenti secondo la natura delle stesse (metereologiche, bianche, nere, derivanti da lavorazioni industriali).

La normativa vigente (regolamento di igiene e regolamento fognatura) regola tale materia.

Nei fabbricati civili sono comunque obbligatori l'uso di fosse biologiche e successiva ispezione con sifone e braga, qualora non fosse predisposto impianto di depurazione comunale o consortile.

Di norma le acque meteorologiche andranno disperse nel sottosuolo previa preselezione delle acque di 1^a e 2^a pioggia.

Per le lavorazioni industriali bisognerà attenersi rigidamente a quanto previsto dagli enti predisposti a tale controllo.

Art. 66 Canali e pluviali

Tutti i fabbricati debbono essere provvisti di opportuni canali di gronda e di pluviali di convogliamento delle acque meteorologiche.

E' vietato qualunque scarico diretto su suolo pubblico e privato. Qualora lo scarico avvenisse tramite pluviali sulla via pubblica, gli stessi dovranno essere incassati negli edifici ad una quota non inferiore ai m. 3,50 dal suolo.

Art. 67 Canne fumarie

Le canne fumarie debbono essere posizionate di norma sulle falde delle coperture a non meno di m. 2,50 dal fronte dell'edificio verso la via pubblica.

E' fatto divieto posizionare le stesse su tale fronte, sia in applicazione sulle murature che incassate in esse. Tale divieto non è esteso ai restanti lati dei fabbricati.

Onde garantire un adeguato tiraggio delle canne fumarie le bocche delle stesse dovranno risultare più alte di cm. 40 rispetto alla falda, nel caso di tetti chiusi. Negli altri casi, e comunque quando vi siano altri ostacoli o altre strutture distanti meno di m. 8, le bocche delle canne fumarie dovranno risultare più alte di cm 40 del colmo del tetto.

In ogni caso, per quanto riguarda le canne fumarie e in particolar modo il dimensionamento, le caratteristiche, la messa in opera ed i comignoli, si rimanda a quanto prescritto nel Titolo III del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

Art. 68 Tende

Le tende sporgenti verso la pubblica via, o comunque verso spazi pubblici, debbono sempre essere contenute nello spazio del marciapiede e, dove questo non fosse presente, nell'ambito della opportuna delimitazione della sede viaria di colore giallo.

In ogni caso, le stesse non potranno in alcun caso essere posizionate ad una altezza inferiore a m. 2,30, calcolata dalla quota stradale al lembo inferiore della tenda; la sporgenza non potrà eccedere i m. 1,50 dal filo del fabbricato.

Le tende dovranno essere di colore e riportare scritte e logotipi non in contrasto con il pubblico decoro.

Il posizionamento delle stesse può essere autorizzato dal Sindaco senza il parere preventivo della Commissione Edilizia, fatto salvo per le installazioni previste nell'ambito della perimetrazione del centro storico.

Art. 69

Insegne

Le insegne indicanti esercizi commerciali od altro sono da distinguersi se posizionate in zona omogenea "A" od altre zone.

Nel primo caso le stesse debbono essere inserite nei cassonetti degli affacci (vetrine). Dagli stessi non debbono sporgere, ed in ogni caso mai dal filo dei fabbricati, non debbono avere altezza maggiore di cm. 30 e debbono essere illuminante di luce riflessa.

Da tali normative sono esclusi i pubblici servizi per i quali sono ammesse anche insegne perpendicolari ai fabbricati con luminosità diretta anche ad intermittenza purché posizionate a m. 3 dalla quota stradale e non sporgenti oltre il marciapiede o i percorsi pedonali della pubblica via.

Nelle restanti zone, escluso il centro storico, fatte salve le prescrizioni per le insegne di cui sopra, sono ammesse anche insegne applicate direttamente sui fabbricati, anche a illuminazione diretta. Le stesse debbono comunque non sporgere più di cm. 15 verso spazio pubblico ed avere le seguenti dimensioni massime:

- larghezza m. 3;
- altezza cm. 70.

Le insegne di cui sopra dovranno comunque rispettare un interspazio di m. 0,70; dovranno inoltre essere posizionate ad una altezza sempre superiore a m. 2,20 dal filo del marciapiede.

Nelle zone industriali ed artigianali in genere non valgono le disposizioni di cui al presente articolo, fatto salvo il divieto del posizionamento di insegne su spazi pubblici, se non autorizzate con provvedimenti non contenuti nel presente regolamento edilizio.

Art. 70
Depositi di materiale

I depositi di materiali di qualsiasi natura sono vietati in tutte le zone residenziali e commerciali urbane e suburbane.

Sono ammessi, previa comunicazione all'Amministrazione Pubblica, nelle zone produttive in genere. In tale caso andrà precisata in modo accurato la natura dei materiali depositati e gli stessi dovranno comunque non alterare il decoro ambientale e non costituire fonte di inquinamento.

In zona agricola sono ammessi esclusivamente depositi attinenti l'attività agricola stessa.

Art. 71
Antenne radioriceventi - radiotrasmittenti

L'installazione di antenne paraboliche o per utenze speciali, quali radio ricetrasmittenti, radioamatoriali, ecc., potranno essere installate soltanto a seguito di apposita autorizzazione del Sindaco, previa richiesta, debitamente corredata, ove prescritta, dall'autorizzazione del Ministero delle PP.TT. da cui risulti tipo, classe e potenza del dispositivo installato. Detto eventuale benestare da parte del Sindaco non interferisce in alcun modo nei confronti del carattere di servitù rispetto al complesso della proprietà condominiale.

L'installazione di apparecchiature trasmittenti di radio e TV è soggetta ad autorizzazione di cui all'art. 25 del presente regolamento.

Art. 72
Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'applicazione e la manutenzione su manufatti privati di targhe direzionali e denominative di vie, piazze ed altri spazi pubblici è fatta a cura del Comune, mentre sui proprietari grava l'obbligo di non alterarne lo stato di conservazione e la visibilità.

Gli accessi ai fabbricati di qualsiasi specie devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, di norma a lato dell'apertura d'accesso, ad un'altezza dal marciapiede da m. 1,50 a m. 2,50.

In caso di demolizione della struttura in cui ha sede, di soppressione dell'accesso numerato o di qualsiasi variazione della numerazione, il proprietario, nel termine di sette giorni, restituisce all'Amministrazione Comunale gli indicatori assegnati.

E' fatto divieto assoluto di apporre sui frontespizi dei fabbricati, sugli androni e sugli accessi in genere, indicazioni e numerazioni diverse dalle tipologie indicate dalla Pubblica Amministrazione.

Art. 73

Indicatori e apparecchi relativi ai servizi pubblici

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha facoltà di collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Art. 74

Servitù connesse alla segnalazione di pubblici servizi

Il Comune ha facoltà di applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti, ovvero corrisponda ad esigenza di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati ne verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo. Ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni di suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere, di non sottrarre alla pubblica vista, di provvedere al ripristino nel caso quanto specificato sopra venisse distrutto, danneggiato o rimosso per fatti a loro imputabili.

Art. 75

Manifesti e pubblicità murale e stradale

Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, sono ammessi, previa autorizzazione del Sindaco e degli altri enti eventualmente competenti, esclusivamente entro gli spazi indicati e riservati dal Comune a tale scopo.

L'installazione di cartelli pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità o a spazi pubblici, o comunque visibili da questi, può essere ammessa ove le caratteristiche, quantità, dimensioni e ubicazione degli stessi siano compatibili con la salvaguardia dell'ambiente, dei cono di visuale paesaggistica, del decoro urbano.

L'Amministrazione Comunale potrà definire, con apposito provvedimento, una più specifica regolamentazione in materia.

Art. 76

Cassette per corrispondenza

Tutti gli edifici, abitazioni individuali o collettive, uffici di ogni genere, negozi, laboratori artigianali, ecc. non provvisti dal servizio di portineria, devono essere dotati di cassette per il recapito della corrispondenza adatte a contenere anche giornali e riviste, facilmente accessibili all'incaricato postale.

Art. 77

Abbattimento alberi d'alto fusto

L'abbattimento degli alberi ad alto fusto è consentito nelle zone edificabili, previa comunicazione alla Pubblica Amministrazione nel rispetto dei parametri contenuti nelle N.T.A. di P.R.G.

E' da intendersi vietato nelle zone vincolate e comunque nelle zone dove viene indicato il mantenimento e/o la conservazione del verde pubblico e/o privato.

Art. 78

Spazi riservati alla raccolta dei rifiuti solidi urbani

E' fatto obbligo, nel caso di nuova edificazione, il reperimento di idonei spazi, comunque prospicienti la via pubblica, da adibirsi a luogo di raccolta rifiuti.

Tali spazi dovranno essere di norma ricavati da un opportuno arretramento della linea di recinzione dei lotti di pertinenza dei fabbricati. Detto sedime di area dovrà comunque rimanere di proprietà privata e verrà conteggiato nei calcoli di verifica urbanistica, così come azionato dal P.R.G.

La manutenzione delle aree di cui sopra sarà di esclusiva competenza dei privati.

L'obbligo di quanto precedentemente riportato viene esteso anche agli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia, quando tali interventi comportino un diverso disegno viario o del posizionamento dei fabbricati, o comunque quando interessino le recinzioni delle proprietà.

Le disposizioni della presente norma si applicano anche ai fabbricati e alle loro aree di proprietà esistenti azionate in P.R.G. come zone residenziali e terziario di espansione (Zone C) e

produttive di espansione o di completamento (Zone D). Si dà tempo per l'adeguamento a tale norma anni 5 (cinque) dall'entrata in vigore del presente regolamento.

In caso di non ottemperanza di quanto sopra esposto l'Amministrazione Comunale provvederà con propri mezzi alla realizzazione delle opere con trasferimento dei costi a carico dei privati.

Il dimensionamento di tali spazi sarà calcolato nella misura di un cassonetto per 10 nuclei familiari, nel caso di raccolta rifiuti eseguita con tale sistema. Detto spazio si intende dimezzato quando la raccolta avverrà con sacchetti. Il deposito dei rifiuti sarà possibile solo negli orari regolati dalla Pubblica Amministrazione.

CAPITOLO X - NORME TRANSITORIE

Art. 79 Deroghe

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha la facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento, limitatamente a casi riguardante gli edifici e gli impianti pubblici o di pubblico interesse.

Tale facoltà è subordinata al preventivo nulla osta dei competenti organi superiori ai sensi della Legge 21.12.1955 n. 1357.

Art. 80 Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento, a seguito della sua approvazione da parte della Regione, entrerà in vigore il giorno successivo a quello ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio, secondo la normativa vigente.

Art. 81 Norma transitoria

Le prescrizioni e disposizioni di cui al presente regolamento non vengono applicate ai progetti presentati sino al giorno antecedente alla sua entrata in vigore. Per tali progetti continuerà a trovare applicazione il precedente regolamento edilizio.

Art. 82
Norma di rinvio

In generale, per quanto riguarda:

- costruzioni funerarie;
- allacciamenti alla fognatura;
- norme igienico-sanitarie;
- occupazioni temporanee e/o permanenti di suolo pubblico, il presente regolamento edilizio rimanda agli specifici regolamenti esistenti in materia.

In caso di difformità tra le normative e le prescrizioni contenute nei regolamenti summenzionati e le norme contenute nel presente regolamento, debbono intendersi preminenti le prime.