

COMUNE DI SUSTINENTE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Elab: PC1-C:/DOC2,
DOC.: 30350001

INDICE GENERALE

TITOLO I – NORME GENERALI E PROCEDURALI

Art. 1 – OGGETTO E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

Pag. 8

- 1.1 Oggetto**
- 1.2 Finalità**
- 1.3 Derghe**

Art. 2 – NORME DI PROCEDURA

Pag. 9

- 2.1 Certificato urbanistico**
- 2.2 Concessione**
- 2.3 Autorizzazione**
- 2.4 Segnalazione**
- 2.5 Istanza di concessione edilizia e di autorizzazione**
- 2.6 Inoltro delle istanze e decorrenza dei termini**
- 2.7 Istruttoria delle istanze**
- 2.8 Registro delle pratiche edilizie**
- 2.9 Esame della commissione edilizia**
- 2.10 Determinazioni del sindaco**
- 2.11 Inizio dei lavori**
- 2.12 Pubblicazione della concessione e dell'autorizzazione – responsabilità**
- 2.13 Voltura della concessione e dell'autorizzazione**
- 2.14 Validità, decadenza, annullamento**
- 2.15 Varianti in corso d'opera**

Art. 3 – COMMISSIONE EDILIZIA (C.E)

Pag. 18

- 3.1 Competenze**
- 3.2 Composizione**
- 3.3 Funzionamento della C.E**
- 3.4 Durata in carica**

Art. 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE**Pag. 21**

- 4.1 Richiesta e consegna dei punti fissi e verifica del perimetro delle costruzioni**
- 4.2 Disciplina dei cantieri di costruzione**
- 4.3 Norme particolari per i cantieri di costruzione**
- 4.4 Scavi e fondazioni**
- 4.5 Cautele per gli avanzi archeologici**
- 4.6 Occupazione temporanea del suolo pubblico**
- 4.7 Tutela dei manufatti attinenti a servizi pubblici**
- 4.8 Interruzione dei lavori**

Art. 5 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E LICENZA D'USO**Pag. 24**

- 5.1 Vigilanza sulle costruzioni**
- 5.2 Sospensione dei lavori**
- 5.3 Licenza d'uso**
- 5.4 Rilevamento del patrimonio edilizio**
- 5.5 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

Art. 6 – NORME DI PROCEDURA DEFINIZIONI**Pag. 27**

- 6.1 Concessione**
- 6.2 Autorizzazione**
- 6.3 Segnalazione**
- 6.4 Indici e Rapporti di costruzione**

TITOLO II – NORME TECNICO-FUNZIONALI

Art. 7 – OGGETTO E CAMPO D' APPLICAZIONE

Pag. 35

- 7.1 Oggetto**
- 7.2 Campo d'applicazione**

Art. 8 – SICUREZZA

Pag. 36

- 8.1 Generalità**
- 8.2 Controllo dei requisiti**
- 8.3 Stabilità del complesso e delle sue parti**
- 8.4 Protezione contro gli incendi**
- 8.5 Sicurezza nei lavori di costruzione e manutenzione**
- 8.6 Sicurezza di utilizzazione**
 - **8.6.1 Protezione dal rischio di caduta accidentale**
 - **8.6.2 Sicurezza degli impianti**
 - **8.6.3 Sicurezza di circolazione**

Art. 9 – FRUIBILITÀ

Pag. 39

- 9.1 Generalità**
- 9.2 Controllo dei requisiti**
- 9.3 Campo d'applicazione**
- 9.4 Dimensioni e caratteristiche di scale, rampe, ascensori e passaggi**
- 9.5 Dimensioni dei locali**
 - **9.5.1 Alloggio minimo, dotazione di spazi**
 - **9.5.2 Dimensioni dei servizi igienici**
 - **9.5.3 Altezza dei locali**
- 9.6 Dotazione minima di impianti ed attrezzature**
 - **9.6.1 Dotazione di servizi igienici**
 - **9.6.2 Dotazione di cucina e di spazio per la cottura**

Art. 10 - BENESSERE

Pag. 44

- 10.1 Requisiti relativi all'illuminazione**
 - **10.1.1 Generalità**
 - **10.1.2 Controllo dei requisiti**
 - **10.1.3 Campo d'applicazione**
 - **10.1.4 Illuminazione naturale**
 - **10.1.5 Illuminazione artificiale**
- 10.2 Requisiti relativi alla qualità dell'aria**
 - **10.2.1 Generalità**
 - **10.2.2 Controllo dei requisiti**
 - **10.2.3 Aerazione naturale e attivata**
 - **10.2.4 Ricambi d'aria naturali**
 - **10.2.5 Servizi igienici**

- 10.2.6 Cubatura locali
- 10.2.7 Soppalchi
- 10.2.8 Allontanamento dei prodotti inquinanti
- 10.3 Requisiti igrotermici**
 - 10.3.1 Generalità
 - 10.3.2 Controllo dei requisiti
 - 10.3.3 Temperatura dell'aria interna
 - 10.3.4 Temperatura media radiante
 - 10.3.5 Temperatura operante
 - 10.3.6 Temperatura superficiale
 - 10.3.7 Maggiori temperature
 - 10.3.8 Protezione dall'umidità proveniente dall'esterno
 - 10.3.9 Umidità di costruzione
 - 10.3.10 Caratteristiche degli impianti di riscaldamento e condizionamento
 - 10.3.10.1 Prese d'aria esterne
- 10.4 Requisiti acustici**
 - 10.4.1 Generalità
 - 10.4.2 Controllo dei requisiti
 - 10.4.3 Indici di valutazione di isolamento acustico
 - 10.4.4 Provvedimenti particolari per la contiguità dell'alloggio con ambienti rumorosi
 - 10.4.5 Livello sonoro generato da impianti
 - 10.4.6 Livello sonoro generato dal calpestio

Art.11 – NORME TECNICO - FUNZIONALI: DEFINIZIONI

Pag. 52

- 11.1 Fruibilità**
 - 11.1.1 Altezza di piano
- 11.2 Benessere**
 - 11.2.1 Fattore medio di luce diurna
 - 11.2.2 Superficie illuminante utile
 - 11.2.3 Porzione di pavimento illuminata naturalmente
 - 11.2.4 Aerazione naturale
 - 11.2.5 Aerazione attivata
 - 11.2.6 Temperatura operante

TITOLO III – DISPOSIZIONI RELATIVE AL DECORO EDILIZIO ED URBANO

Art. 12 – <u>DISTANZE DAL CONFINE</u>	Pag. 55
Art. 13 – <u>EDIFICAZIONE A COFINE</u>	Pag. 56
Art. 14 – <u>OSSERVANZA DI DETERMINATI CARATTERI ARCHITETTONICI</u>	Pag. 57
Art. 15 – <u>COPERTURE</u>	Pag. 59
Art. 16 – <u>MURI DI SOSTEGNO</u>	Pag. 60
Art. 17 – <u>AGGETTI SU SUOLO PUBBLICO</u>	Pag. 61
Art. 18 – <u>SPAZI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI</u>	Pag. 62
Art. 19 – MANUTENZIONE DI LOTTI INEDIFICATI E INCOLTI	Pag. 63
Art. 20 – <u>RECINZIONI</u>	Pag. 64
Art. 21 – <u>COSTRUZIONI DI AUTORIMESSE</u>	Pag. 65
Art. 22 – <u>PORTICI SOGGETTI A PUBBLICO TRANSITO</u>	Pag. 66
Art. 23 – <u>PASSI PUBBLICI IN PROPRIETÁ PRIVATA – AREE DI USO PUBBLICO</u>	Pag. 67
Art. 24 – <u>MARCIAPIEDI</u>	Pag. 68
Art. 25 – <u>STRADE PRIVATE</u>	Pag. 69
Art. 26 – <u>NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI</u>	Pag. 70
Art. 27 – <u>ARREDO URBANO</u>	Pag. 71
Art. 28 – <u>CAUTELE DA OSSERVARE NEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI</u>	Pag. 72
Art. 29 - <u>CAUTELE DA OSSERVARE IN PRESENZA DI CORSI D’ACQUA</u>	Pag. 73
Art. 30 - <u>TUTELA DELLA VEGETAZIONE ESISTENTE</u>	Pag. 74
Art. 31 – <u>SALVAGUARDIA DELLE VEDUTE PANORAMICHE</u>	Pag. 75
Art. 32 – <u>ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</u>	Pag. 76
Art. 33 – <u>DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE</u>	Pag. 77

- TITOLO I -

- NORME GENERALI E PROCEDURALI -

Art. 1 – OGGETTO E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

1.1 Oggetto:

Il presente regolamento disciplina, su tutto il territorio comunale, ogni attività edilizia consentita dalle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali nonché dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

1.2 Finalità:

Il Regolamento Edilizio si propone l'obiettivo di definire un corretto rapporto tra il singolo intervento edilizio e l'ambiente fisico e culturale dell'abitato e del territorio nonché quello di concorrere a garantire al prodotto edilizio requisiti di sicurezze e di funzionalità.

1.3 Deroghe:

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del Regolamento Edilizio soltanto per interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 41 quater della legge n. 1150/42 e con le procedure dell'art. 3 della legge n. 1357/55.

Sono altresì ammesse deroghe solo se esplicitamente previste da Leggi Statali e Regionali solo per gli scopi da esse individuati e con le procedure in esse previste.

Art. 2 – NORME DI PROCEDURA

2.1 Certificato urbanistico:

Gli aventi titolo all'attuazione di interventi edilizi possono richiedere formalmente al Comune il Certificato Urbanistico relativo alle aree ed agli immobili interessati.

Tale certificato dovrà specificare le prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici, dalle leggi e decreti vigenti, intervenuti successivamente e non ancora registrati dagli strumenti medesimi.

Dovrà inoltre riportare eventuali prescrizioni di strumenti urbanistici comunali in salvaguardia.

Il Certificato Urbanistico redatto a cura dell'Ufficio Tecnico dovrà essere rilasciato entro 30 gg. dall'inoltro della relativa richiesta.

In caso di mancato rispetto dei termini, di cui sopra, tengono luogo del Certificato Urbanistico i dati direttamente rilevati dal richiedente.

2.2 Concessione:

Sono subordinati all'ottenimento di Concessione gli interventi che prevedono:

- Opere di nuova costruzione;
- Opere di ristrutturazione edilizia;
- Opere di restauro e risanamento conservativo che non siano finalizzate al recupero abitativo;
- Interventi edilizi comunque classificati, connessi a modificazioni di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e/o all'aumento delle superfici lorde di pavimento.

2.3 Autorizzazione:

Sono subordinati all'ottenimento di Autorizzazione amministrativa:

- 1) Gli interventi di restauro nonché quelli di risanamento conservativo (senza modifiche di destinazione d'uso) finalizzati al recupero abitativo;
- 2) Gli interventi di manutenzione straordinaria;
- 3) Le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti.

Sono altresì soggette ad autorizzazione:

- 4) Le opere di demolizione, i rinterrati e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- 5) Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- 6) I manufatti e le decorazioni esterne costituenti le opere minori;

7) La posa temporanea di manufatti non stabilmente ancorati al suolo per un periodo comunque non superiore a due anni, subordinatamente alla sottoscrizione d'impegno a rimuovere il manufatto entro un mese dalla scadenza dell'autorizzazione, alla presa d'atto che in difetto l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempiente e al versamento di congrua cauzione di importo non inferiore al valore del manufatto installato.

2.4 Segnalazione:

Sono soggetti a semplice segnalazione i lavori di manutenzione ordinaria riguardanti le opere di rifinitura esterna degli edifici (salvo che non si riferiscano ad aree ed immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1089/39 e 1497/39)

La manutenzione ordinaria interna agli edifici non è soggetta ad alcuna formalità.

Le opere interne, definite ai sensi dell'art. 26 L.u. 47/85, sono soggette a segnalazione asseverata.

Le opere interne potranno avere inizio contestualmente al deposito della segnalazione, accompagnata da relazione – a firma di un professionista abilitato alla progettazione – che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e igienico - sanitarie vigenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardanti le finiture esterne degli edifici non potranno avere corso prima di 15 gg. dall'avvenuto deposito della segnalazione.

L'Amministrazione comunale potrà chiedere l'osservanza di determinati criteri e cautele nonché l'esame delle campionature.

2.5 Istanza di Concessione e di Autorizzazione:

La domanda di Concessione Edilizia e di Autorizzazione deve essere redatta sugli appositi moduli approvati dall'Amministrazione Comunale.

Nei casi in cui l'intervento proposto incida sull'assetto urbanistico (per l'esistenza di più alternative planivolumetriche e/o per la complessità funzionale) oppure abbia rilevanza architettonica (per il rapporto con l'ambiente circostante esistente e prefigurato dagli strumenti urbanistici vigenti), la documentazione a corredo dell'istanza di Concessione potrà essere limitata al progetto urbanistico – architettonico finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni e dalla destinazione.

Il progetto esecutivo, completo di ogni elemento o requisito che sia richiesto di evidenziare ai sensi delle vigenti leggi in materia e del presente regolamento, potrà essere acquisito successivamente, comunque non oltre la data di inizio dei lavori.

La distinzione del progetto in due parti è finalizzata alla possibilità di richiedere l'istruttoria in due fasi separate, corrispondenti rispettivamente all'approvazione del progetto urbanistico - architettonico completo dei dati necessari e sufficienti all'ottenimento della concessione o autorizzazione e alla verifica del progetto edilizio esecutivo.

Il proponente l'intervento dovrà comunque impegnarsi, all'atto della richiesta di concessione, al rispetto di tutte le prescrizioni tecnico - funzionali ed igieniche eventualmente non verificabili nel corso della prima istruttoria.

2.6 Inoltro dell'istanza di Concessione e di Autorizzazione e decorrenza dei termini:

L'Ufficio Protocollo, ricevuta l'istanza con la relativa documentazione, ne trasmette contemporaneamente copia all'Ufficio Tecnico ed al competente organo dell'USSL.

I termini di legge decorrono dalla data di presentazione all'Ufficio Protocollo.

È facoltà dell'Ufficio Tecnico, qualora ravvisi l'incompletezza della documentazione presentata, di richiedere ulteriori documenti.

In tal caso, i termini di cui al successivo art. 2.7 si interrompono a ricominciano a decorrere dalla data di integrazione della documentazione.

Eventuali richieste di ulteriore documentazione, successive alla prima, non produrranno interruzione dei termini.

2.7 Istruttoria delle istanze di Concessione e di Autorizzazione:

L'Ufficio Tecnico provvede a verificare la rispondenza delle domande alle prescrizioni del Certificato Urbanistico e la conformità del progetto urbanistico – architettonico agli strumenti urbanistici vigenti ed al presente regolamento per quanto attiene i rapporti planivolumetrici con le aree circostanti *, sia pubbliche che private.

Lo trasmette quindi alla Commissione Edilizia.

Ove richiesto da norme di legge, l'istanza dovrà essere trasmessa agli organi competenti in materia di tutela ambientale e architettonica, corredata da dichiarazione comunale di conformità dell'intervento proposto alla normativa urbanistico – edilizia vigente riguardo agli aspetti sopra richiamati.

L'Ufficio Tecnico provvede all'esame del progetto esecutivo – inoltrato separatamente o congiuntamente al progetto urbanistico architettonico - limitamente agli aspetti formali della documentazione prodotta.

È a carico del titolare della concessione o autorizzazione e del progettista ogni responsabilità circa la rispondenza del progetto alle norme urbanistiche, di legge e di regolamento.

*** Per rapporti planivolumetrici con le aree circostanti, sia pubbliche che private, s'intendono i distacchi dai cigli stradali e dai confini con gli spazi pubblici e privati contermini, le distanze tra i fabbricati e le relative altezze, il rispetto di eventuali tipologie e/o allineamenti stabiliti dagli strumenti urbanistici e dal regolamento edilizio, il rispetto degli indici e rapporti di costruzione.**

2.8 Registro delle pratiche edilizie

L'ufficio Tecnico provvede ad annotare in apposito registro, in ordine cronologico, tutte le pratiche edilizie pervenute dal protocollo al fine di indicare le diverse fasi istruttorie, le relative date ed ogni notizia giustificativa di eventuali ritardi o sospensioni dei tempi stabiliti dal presente regolamento.

I richiedenti la Concessione o l'Autorizzazione hanno facoltà, ad ogni scadenza dei termini stabiliti, di prendere visione di detto registro e di richiedere, in caso di ritardo, copia autentica delle annotazioni inerenti l'iter della pratica apposte dall'Ufficio Tecnico.

2.9 Esame da parte della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia procede ad un esame qualitativo del progetto ed esprime, con giudizio motivato, il proprio parere di natura urbanistica ed architettonica.

A tal fine, può invitare alle sedute i proponenti l'intervento per chiarimenti ed illustrazioni della proposta.

La Commissione può anche formulare, con adeguate motivazioni, ipotesi parzialmente o totalmente alternative rispetto al progetto presentato.

In tali casi, i proponenti l'istanza avranno diritto all'audizione personale in commissione.

La proposizione di proposte alternative da parte della Commissione Edilizia produce l'interruzione dei termini fino alla data di deposito degli elaborati integrativi e/o sostitutivi del progetto – in accoglimento parziale o totale delle ipotesi formulate dalla Commissione – ovvero alla conferma del progetto già inoltrato.

2.10 Determinazioni del Sindaco:

Entro 60 giorni dall'inoltro dell'istanza (termine eventualmente posticipato in relazione ai tempi richiesti dalle integrazioni e dagli approfondimenti concordati come sopra descritto), il Sindaco, acquisiti i pareri del competente organo dell'USSL e della Commissione Edilizia, assume la propria determinazione, fatto salvo quanto previsto al successivo comma, dandone comunicazione ai proponenti nei modi previsti dalle vigenti leggi.

L'emanazione del provvedimento del Sindaco è subordinata all'acquisizione da parte dell'Ufficio Tecnico dei seguenti documenti:

- nulla osta dei competenti Uffici Regionali per i progetti riguardanti opere in aree soggette a vincoli di tutela idro – geologica ai sensi della legge 30.12.1923 n. 3267;
- nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti per i progetti riguardanti opere in immobili di interesse storico o di pregio artistico contemplati dalla legge 1.06.1939 n. 1089;
- nulla osta del Servizio Beni Ambientali dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lombardia per i progetti di intervento ricadenti in zone soggette a vincolo ai sensi della Legge 29.06.1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero decreto autorizzativo sindacale nei casi di sub-delega ai comuni previsti dalle vigenti leggi in materia.

Nel caso di favorevole accoglimento dell'istanza, il Sindaco rilascia la Concessione Edilizia o l'Autorizzazione, previa consegna delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del contributo concessorio (quando dovuto).

Nel caso in cui l'istanza di Concessione sia accompagnata dal solo progetto urbanistico – architettonico, contestualmente al rilascio della Concessione, il Sindaco invita gli interessati a depositare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto esecutivo corredato di tutti i documenti elencati nella allegata tabella A (documentazione contrassegnata con (2) in detta tabella).

2.11 Inizio dei lavori:

L'inizio dei lavori potrà avvenire:

- per gli interventi subordinati a semplice segnalazione, nei termini stabiliti all'art. 2.4;
- per gli interventi soggetti a Concessione o Autorizzazione ad avvenuto rilascio del relativo atto concessorio o autorizzativo (ovvero alla scadenza dei termini di legge nei casi di silenzio – assenso) previa comunicazione su apposito modulo, sempre che sia stato effettuato il deposito presso l'Ufficio Tecnico del progetto esecutivo e degli altri documenti a completamento della pratica edilizia.

L'ufficio Tecnico, all'atto del ricevimento, verifica la completezza della documentazione tenendo conto delle diverse disposizioni di legge vigenti provvedendo, in caso contrario, alla puntuale elencazione dei documenti mancanti.

2.12 Pubblicazione della Concessione e dell'Autorizzazione – responsabilità

Dell'avvenuto rilascio della Concessione o Autorizzazione deve essere data pubblicità mediante affissione all'Albo comunale per 15 gironi consecutivi.

Chiunque può prendere visione dei relativi atti e, ove abbia interesse, può ricorrere contro il provvedimento di Concessione o Autorizzazione a termini di legge.

Il rilascio della Concessione o Autorizzazione, fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

2.13 Voltura della Concessione e dell'Autorizzazione

Le variazioni dell'intestazione dell'Autorizzazione e della Concessione Edilizia non comportano revisione del relativo atto amministrativo.

2.14 Validità, decadenza, annullamento

L'Autorizzazione e la Concessione hanno validità di 12 mesi in relazione all'inizio dei lavori e di 36 mesi in relazione all'ultimazione dei lavori medesimi.

La decadenza è provocata:

- dal mancato o per inadeguato inizio dei lavori entro 12 mesi dalla data di comunicazione dell'avvenuta emanazione del provvedimento di autorizzazione o di concessione;
- dalla mancata ultimazione entro 36 mesi dalla stessa data, salvo che il Sindaco, in base a fondate motivazioni, non assuma apposito provvedimento di proroga;
- dall'entrata in vigore di previsioni urbanistiche che siano in contrasto con i contenuti della Concessione o Autorizzazione prima dell'inizio dei lavori (art. 31 della L.u 1150/1942)

La decadenza è dichiarata con provvedimento del Sindaco notificato al titolare della Concessione o Autorizzazione.

L'annullamento d'ufficio, motivato da pubblico interesse, interviene quando:

- **L'Autorizzazione o la Concessione risultino rilasciate in contrasto con leggi e norme vigenti;**
- **sussistano vizi di legittimità nel provvedimento amministrativo di formazione, ovvero nei contenuti tecnici dell'Autorizzazione o della Concessione, tali da giustificarne l'annullamento;**
- **la documentazione prodotta contenga dati non veritieri o omissioni tali da sviare controllo e parere.**

L'annullamento è pronunciato dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Il relativo provvedimento è notificato al titolare della Concessione o Autorizzazione.

2.15 Varianti in corso d'opera

Le varianti che si intendono introdurre in corso d'opera possono essere eseguite nei casi previsti dall'art. 15 L. n. 47/85 (varianti conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, che non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, e/o di interventi di restauro).

L'istanza di approvazione della variante, corredata dai necessari documenti di progetto e di verifica di ammissibilità, deve comunque essere inoltrata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Il rilascio della Licenza d'Uso è subordinato all'approvazione del progetto di variante.

Art. 3 - COMMISSIONE EDILIZIA (C.E)

3.1 Competenze:

La C.E., organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica, esprime parere consultivo, ancorché obbligatorio, in ordine alla qualità architettonica ed urbanistica delle ipotesi di intervento e dei progetti, sia privati che pubblici, nonché alla loro rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge e regolamenti vigenti.

La C.E. dovrà essere consultata anche in merito alle proposte ed ai programmi urbanistici predisposti per la discussione in Consiglio Comunale, nonché sulle proposte di provvedimenti di annullamenti d'ufficio di concessioni ed autorizzazioni.

3.2 Composizione della C.E.:

La C.E. è composta da tre commissari scelti tra persone di comprovata competenza nelle materie attinenti l'architettura e l'urbanistica.

Almeno uno di essi dovrà essere laureato in architettura o in ingegneria civile edile (legalmente abilitato all'esercizio della rispettiva professione), uno dovrà essere esperto in problemi di tutela ambientale, nominato ai sensi della legislazione regionale vigente in materia, ed uno dovrà essere esperto di problemi connessi con l'eliminazione delle barriere architettoniche.

All'occorrenza, il Sindaco potrà richiedere ai rispettivi Ordini Professionali di segnalare terne di nominativi di tecnici idonei e disponibili ad assumere l'incarico, da sottoporre al Consiglio Comunale per la scelta.

La C.E. è presieduta dal Sindaco o da un assessore delegato.

Il Presidente può indicare, tra i commissari elettivi, un vice presidente.

I commissari elettivi non potranno essere dipendenti né consulenti in carica di organi pubblici cui competano, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo sulle attività edilizie ed urbanistiche svolte nel territorio comunale.

Partecipano ai lavori della C.E. senza diritto di voto (in quanto rappresentanti di uffici che si sono già espressi sulla pratica o che, comunque, sono portatori di specifiche competenze regolate da apposite norme di legge):

- il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro funzionario tecnico designato dal Sindaco o dall'assessore delegato;
 - il responsabile del competente organo dell'USSL;
 - il dirigente del Servizio di Igiene Pubblica ed Ambientale a tutela della salute nei luoghi di lavoro;
 - il comandante dei Vigili del Fuoco;
 - un impiegato comunale con funzione di segretario delle adunanze.
È facoltà del Presidente di invitare occasionalmente alle adunanze:
 - esperti – interni o esterni all'amministrazione – il cui parere possa tornare utile all'esame di singole pratiche;
 - il progettista e/o il proponente l'istanza che ne abbiano fatto formale richiesta o che la C.E. ritenga opportuno interpellare, limitatamente alla necessità di acquisire chiarimenti ed approfondimenti sul progetto presentato.
- Nessuno degli esterni invitati alle adunanze potrà presenziare alla deliberazione finale, pena l'invalidità della medesima.

3.3 Funzionamento della C.E

La C.E. si riunisce ordinariamente (almeno una volta al mese) ogni volta che il Sindaco lo ritenga necessario, ovvero quando ne faccia richiesta la metà più uno dei commissari eletti.

In assenza del presidente, la C.E. sarà presieduta dal vice presidente.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza della metà più uno dei commissari con diritto di voto, oltre al presidente (o al vice presidente, in tal caso aggiuntivo alla maggioranza come sopra).

Dei provvedimenti della C.E. deve essere redatto e conservato apposito verbale firmato da tutti i partecipanti alla determinazione di ciascun provvedimento.

Il componente a vario titolo della C.E. che si trovi nelle situazioni di cui all'art. 51 C.P.C. deve astenersi dalla trattazione e dalla deliberazione di pratiche edilizie nelle quali abbia interesse, pena l'invalidità della deliberazione finale.

La votazione avviene in forma palese: il suo esito, anche se sfavorevole o di parità, conclude la procedura obbligatoria, essendo unicamente finalizzato ad offrire al Sindaco – organo deliberante – elementi di giudizio per il rilascio o per il diniego della Concessione Edilizia.

3.4 Durata in carica dei commissari:

La carica di commissario della C.E. ha durata di cinque anni.

Art. 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE

4.1 Richiesta e consegna dei punti fissi e verifica del perimetro delle costruzioni:

Il titolare della Concessione deve richiedere all'Amministrazione Comunale che vengano fissati i capisaldi altimetrici e planimetrici ai quali riferirsi per la costruzione, nonché i punti di immissione degli scarichi di fognatura ed i punti di presa dell'acquedotto.

La consegna dei punti di cui al comma precedente avviene entro quindici giorni dalla presentazione della domanda.

In caso contrario, il titolare (congiuntamente al direttore dei lavori e al costruttore) provvederà direttamente dandone comunicazione scritta al Sindaco.

Il richiedente è tenuto a consentire le necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali nonché a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Di tali operazioni si redige apposito verbale, firmato dalle parti.

4.2 Disciplina dei cantieri di costruzione:

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere.

Il cantiere in zona abitata deve essere recintato e mantenuto libero da materiali o ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

In ogni caso, devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità e la salute pubblica, secondo le prescrizioni contenute nel regolamento d'igiene.

Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno 2m., sicure e decorose.

Gli spigoli sporgenti di recinzioni o altre strutture di cantiere devono essere segnalati con colorazione a strisce, dispositivi rinfrangenti, luci rosse d'ingombro accese durante l'orario della pubblica illuminazione stradale.

In cantiere deve essere affissa, in posizione visibile dallo spazio pubblico, una tabella con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione, del direttore dei lavori, del calcolatore delle strutture in c.a. e della ditta esecutrice.

In cantiere deve essere inoltre conservata copia conforme all'originale della concessione o autorizzazione e del relativo progetto esecutivo, del progetto delle strutture in c.a., nonché quanto prescritto da altre disposizioni di legge.

In caso di opere oggetto di silenzio – assenso deve essere conservata copia della domanda di autorizzazione con il relativo numero di protocollo.

Per i lavori soggetti a semplice segnalazione deve essere conservata in cantiere copia della segnalazione medesima e dei documenti relativi.

4.3 Norme particolari per i cantieri di costruzione:

I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle:

- norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, di sicurezza nell'uso di energia elettrica, di combustibili e macchinari;
- norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- norme sulla responsabilità relativa ai danni e alle molestie a persone e cose pubbliche e private in seguito ai lavori;
- disposizioni che regolano i rapporti di lavoro;
- norme del regolamento d'igiene;
- norme relative alla dotazione minima di servizi in uso alle maestranze.

4.4 Scavi e fondazioni:

Gli scavi devono essere eseguiti in modo da resistere alle spinte del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici ed impianti preesistenti; devono inoltre consentire la continuità del traffico negli spazi pubblici, salvo diversa specifica autorizzazione comunale.

Le fondazioni degli edifici non devono invadere il suolo pubblico né trasmettervi spinte orizzontali.

4.5 Cautele per gli avanzi archeologici:

Nelle zone già dichiarate d'interesse archeologico (o come tali individuate nel P.R.G.) è fatto obbligo di preavvertire i competenti organi di tutela dell'imminente inizio dei lavori.

In caso di ritrovamento di oggetti o cose di presunto interesse paleontologico, archeologico, storico o artistico, il direttore dei lavori, il costruttore e il titolare della concessione o autorizzazione sono tenuti a darne immediata comunicazione al Sindaco, ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti in materia, ed in particolare l'obbligo di denuncia alla competente autorità.

Nel frattempo, i lavori dovranno essere sospesi, avendo cura di lasciare intatte le cose ritrovate.

4.6 Occupazione temporanea del suolo pubblico:

Quando si renda necessaria l'occupazione temporanea del suolo pubblico, il titolare della concessione o autorizzazione deve farne apposita richiesta al Sindaco con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto di cantiere e della presunta durata dei lavori.

La concessione è rinnovabile ogni sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche nonché al versamento di congrua cauzione a garanzia della rimessa in pristino.

Se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici devono essere adottate misure tali da lasciare pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

4.7 Tutela dei manufatti attinenti a servizi pubblici:

Qualora si renda necessario manomettere il sottosuolo pubblico o costruire ponteggi e strutture provvisorie esterne, il costruttore deve precedentemente prendere gli opportuni accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di evitare qualsiasi danno ai manufatti relativi ai servizi pubblici.

Compiuti i lavori, le opere di ripristino devono essere eseguite a cura del titolare della concessione o autorizzazione e comunque a sue spese.

4.8 Interruzione dei lavori:

In caso di interruzione dei lavori deve essere messo in atto ogni provvedimento necessario a garantire la sicurezza, l'igiene pubblica ed il decoro.

In caso di inadempienza, l'autorità comunale assume gli opportuni provvedimenti sostitutivi a spese dell'inadempiente.

Art. 5 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E LICENZA D'USO

5.1 Vigilanza sulle costruzioni:

Il Sindaco, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, al progetto ed alle modalità esecutive previste nella concessione, autorizzazione o segnalazione.

Per tale vigilanza, il Sindaco si avvale dei funzionari ed agenti comunali e delle USSL o di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

A tal fine, il titolare della concessione edilizia, nei casi di nuove costruzioni, ricostruzioni e interventi comunque modificativi dell'assetto planivolumetrico, è tenuto ad effettuare denuncia per iscritto al Sindaco:

- 1. all'inizio dei lavori;**
- 2. alla fine dei lavori (anche ai fini del rilascio della licenza d'uso).**

Il Sindaco, quando accerti che sono stati eseguiti o sono in corso d'esecuzione lavori non autorizzati o difformi, oppure che per opere anche già ultimate non sussista la rispondenza di cui sopra, adotta i provvedimenti previsti dalle norme vigenti e dal presente regolamento.

5.2 Sospensione dei lavori:

Il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori in caso di interventi non autorizzati o segnalati oppure quando le opere vengano attuate in modo difforme dal progetto approvato.

5.3 Licenza d'uso:

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal Sindaco.

Detta Licenza è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto d'interventi edilizi di ricostruzione o radicale ristrutturazione.

Ai fini dell'emissione della licenza d'uso, la relativa domanda deve essere corredata:

- 1. della dichiarazione, da parte del direttore dei lavori e del costruttore, della conformità delle opere eseguite al progetto esecutivo e alle sue eventuali varianti;**

2. del progetto esecutivo, effettivamente attuato, degli impianti tecnologici o dichiarazione degli esecutori di rispondenza alla normativa in merito;
3. dei nulla-osta e certificazioni dei collaudi richiesti dalle norme vigenti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio o metalliche, per gli ascensori e gli impianti di sollevamento, per gli impianti termici e gli impianti tecnici ad uso civile, per il rispetto delle norme antisismiche, delle norme per il contenimento energetico o comunque prescritti da altre leggi o regolamenti;
4. delle certificazioni di collaudo relativo ai requisiti tecnico- funzionali indicati dal presente regolamento, eseguito da enti o professionisti abilitati su incarico del titolare della concessione, ovvero da dichiarazione in merito sottoscritta dal direttore dei lavori.

All'atto della presentazione della domanda di Licenza d'uso, completa in tutta la documentazione prevista, è facoltà del Sindaco rilasciare un certificato provvisorio d'uso per consentire l'allestimento completo delle unità immobiliari.

La Licenza d'uso è rilasciata entro novanta giorni dalla presentazione della domanda corredata degli allegati di cui sopra.

Nella Licenza d'uso è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.

5.4 Rilevamento del patrimonio edilizio:

Ai fini del rilevamento permanente del patrimonio edilizio, Il Comune provvede alla schedatura delle caratteristiche di ciascun edificio con riferimento alla tipologia edilizia, alle destinazioni d'uso e alla dotazione d'impianti e servizi.

Il proprietario di ciascun immobile o unità immobiliare, in occasione di ogni intervento edilizio o richiesta di licenza d'uso, è tenuto a redigere o aggiornare la scheda di rilevamento.

5.5 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni:

È fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità e di decoro prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali di edilizia e d'igiene.

Quando tali condizioni vengano a mancare, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed adeguamenti nei termini fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.

In caso di inadempienza del proprietario, il Sindaco interviene ai sensi di legge.

Nel caso di parti comuni di proprietà condominiale, gli adempimenti di cui sopra sono svolti a cura dell'Amministrazione del condominio ovvero da un responsabile della gestione delle medesime.

Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico del Comune e/o dell'USSL per accertare le condizioni delle costruzioni.

Art. 6 – NORME DI PROCEDURA – DEFINIZIONI

6.1 Concessione:

6.1.1 Opere di nuova costruzione:

Si definiscono opere di nuova costruzione:

- **gli interventi di prima edificazione di aree nude**
- **gli interventi di ricostruzione previa demolizione di edifici preesistenti**
- **gli interventi di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti**
- **le trasformazioni urbanistiche del territorio, ivi comprese le opere di urbanizzazione**
- **la posa sul suolo di manufatti prefabbricati ed involucri di qualsiasi tipo e materiale per usi non transitori**

6.1.2 Opere di ristrutturazione edilizia:

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi di trasformazione strutturale e/o di tipologia degli edifici esistenti o di loro parti, consistenti in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in ogni parte diverso dal precedente, anche con modificazioni parziali o totali delle destinazioni d'uso.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costruttivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli incrementi di volume e/o di superficie utile (salvo quelli strettamente necessari a eliminare la carenza di servizi igienici e/o impianti tecnologici primari), sono da considerare interventi di nuova costruzione.

6.1.3 Opere di restauro:

Si definiscono tutti gli interventi su edifici e/o manufatti soggetti a vincolo di tutela monumentale ai sensi delle vigenti leggi, ovvero individuati come meritevoli di tutela da strumenti urbanistici vigenti finalizzati:

- **alla conservazione e valorizzazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori storici, architettonici ed ambientali;**
- **al consolidamento strutturale e all'inserimento di accessori ed impianti, così da recuperare l'uso anche con eventuale mutata destinazione, purché non ne risultino alterate la forma e, quando meritevole di tutela, la distribuzione interna;**

- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parti di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice agricola o industriale.

6.1.4 Opere di risanamento conservativo:

Si definiscono tali gli interventi finalizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità (anche con modificazioni del numero e della sagoma delle unità immobiliari) mediante un insieme sistematico d'opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Non sono ammessi incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, variazioni della destinazione d'uso né modifiche sostanziali dell'assetto distributivo della costruzione.

6.2 Autorizzazione:

6.2.1 Opere di straordinaria manutenzione:

Sono di straordinaria manutenzione gli interventi su di un edificio esistente che senza modificarne:

- le dimensioni planivolumetriche complessive;
- i caratteri architettonici esterni;
- la destinazione d'uso;
- il numero, la sagoma e le superfici utili delle unità immobiliari;

riguardano:

- il rinnovo e la sostituzione di singole parti, anche strutturali;
- l'allestimento di nuovi servizi igienico sanitari e di impianti tecnologici congruenti alla destinazione d'uso ed alla tipologia in atto.

Potranno essere consentiti, a giudizio della Commissione Edilizia, modeste modificazioni dei prospetti esterni strettamente connessi ad interventi di adeguamento igienico – sanitario e rinnovo delle finiture.

6.2.2 Opere di demolizione:

Si definiscono di demolizione gli interventi che abbiano carattere autonomo in quanto volti:

- a liberare un'area indipendentemente da istanze di diversa utilizzazione edilizia;
- a creare spazio per interventi di nuova costruzione;

6.2.3 Opere minori:

Gli interventi relativi ad opere minori sono quelli volti alla realizzazione di:

- recinzioni;
- monumenti edicole funerarie;
- decorazioni esterne;
- insegne, cartelloni, attrezzature per illuminazioni di facciate e grandi spazi;
- targhe, cartelli, segnaletica stradale

6.3 Segnalazione:

6.3.1 Opere di ordinaria manutenzione:

Sono di ordinaria manutenzione gli interventi su un edificio esistente che, senza modificarne:

- le dimensioni planivolumetriche;
- i caratteri architettonici esterni;
- la destinazione d'uso;
- il numero, la sagoma e le superfici utili delle unità immobiliari;
- i rapporti di aeroilluminazione;
- le altezze interne;

riguardano:

- la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture interne e, con gli stessi materiali e caratteristiche, delle finiture esterne;
- le opere necessarie a conservare le strutture, a mantenere in efficienza o integrare i servizi igienico – sanitari e gli impianti tecnologici esistenti, nonché adeguarli alle normali esigenze d'uso e di servizio.

6.3.2 Opere interne:

Si definiscono “opere interne” le opere descritte all’art. 26.1 della legge n. 47/85 (opere interne che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o adottati ed i regolamenti edilizi vigenti; che non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari; che non modifichino la destinazione d’uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari; che non pregiudichino la statica dell’edificio; che rispettino, per gli immobili ricadenti nelle zone omogenee A, le originarie caratteristiche costruttive).

Gli interventi edilizi interni a immobili vincolati dalla L. 1089/39 e L. 1497/39 non sono classificabili come “opere interne” ai fini dell’applicazione della procedura semplificata prevista all’art. 26.2 della L. 47/85 e all’art. 2 del presente Regolamento.

6.4 Indici e rapporti di costruzione:

6.4.1 Superficie territoriale (mq o ha):

È la superficie complessiva, nell'area interessata da uno strumento urbanistico di dettaglio, comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione, delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per urbanizzazione secondaria anche non indicate dalle planimetrie che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

La superficie territoriale (St) è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

6.4.2 Superficie fondiaria (mq):

È la superficie di un'area a destinazione omogenea sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno a strumento urbanistico di dettaglio.

La superficie fondiaria (Sf) è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area destinate al pubblico transito, nonché delle aree destinate all'urbanizzazione secondaria.

6.4.3 Volume territoriale (mc/mq):

È il volume massimo realizzabile per mq di superficie territoriale.

6.4.4 Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) – (mq/ha):

Indica la massima superficie utile (Su) costruibile per ogni metro quadrato o per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

6.4.5 Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq):

Indica la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

6.4.6 Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq):

Individua il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

6.4.7 Superficie lorda di pavimento:

È la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte.

Dal computo sono escluse le superfici adibite al ricovero di autovetture al servizio delle singole unità immobiliari con i relativi spazi di manovra e d'accesso e quelle relative a portici, terrazze, balconi, logge, sottotetti non abitabili e volumi tecnici, nonché vani scala con superficie lorda massima di mq. 8/piano.

Nel caso di piani interrati sono computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione e locali agibili con permanenza anche discontinua di persone.

Sono invece escluse dal computo le superfici adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari e ai servizi tecnici dei fabbricati.

6.4.8 Volume:

Il volume convenzionale delle costruzioni, ai fini del calcolo della densità edilizia residenziale, si ricava moltiplicando la superficie utile (Su) di ogni singolo piano per la relativa altezza lorda (misurata per ogni piano da pavimento a pavimento e da pavimento a soffitto per l'ultimo piano), dalla quota media del marciapiede o dalla quota del piano campagna al pavimento del primo solaio, nel caso di locali seminterrati.

Per le attività produttive si considera l'altezza effettiva dell'immobile.

6.4.9 Superficie coperta (mq):

È la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali con esclusione di aggetti aperti quali balconi, sporti di gronda e simili.

6.4.10 Rapporto di copertura:

Si intende il rapporto, in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

6.4.11 Altezza del fabbricato:

Si considera l'altezza massima, fra quella delle varie fronti, misurata a partire dallo spiccatto più alto del marciapiede stradale o dal punto fisso più alto, assegnato dall'ufficio tecnico comunale, fino all'intradosso dell'ultimo solaio.

Per gli edifici industriali l'altezza si misura fino alla quota d'imposta della copertura.

Nel caso di edifici con copertura ad inclinazione superiore al 45%, l'altezza si misura fino alla linea di colmo più alta.

Nell'altezza non sono da computare i volumi tecnici, i parapetti delle coperture praticabili e altre soluzioni di coronamento, salvo diversi puntuali vincoli o servitù.

6.4.12 Distanze e distacchi:

Si definisce distanza la linea retta orizzontale più corta tracciata tra due corpi di fabbrica.

Si definisce distacco la linea retta orizzontale più corta tracciata tra un edificio ed una linea di confine con altri lotti, con il ciglio stradale o con eventuali allineamenti di rispetto stabiliti dagli strumenti urbanistici.

6.4.13 Distanze minime tra fabbricati:

Nelle zone A (agglomerato urbano che riveste carattere storico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di esso), le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico e ambientale, ove trattasi di operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi con previsioni planovolumetriche.

In tutte le altre zone è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.

È prescritto inoltre un distacco dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati con un minimo di ml. 5,00.

Tali distanze minime possono essere ridotte fino a ml. 0,00 nel caso di pareti non finestrate, se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti o se preesiste parete a confine.

6.4.14 Distacchi minimi dei fabbricati dai confini di proprietà:

In tutte le nuove costruzioni il distacco minimo dal confine è fissato in ml. 5,00 purché la proiezione della semifronte rimanga contenuta entro lo spazio privato di proprietà e di pertinenza della nuova costruzione.

Nelle costruzioni industriali il distacco minimo dal confine è di 7,00 ml.

Sono ammessi distacchi inferiori nel caso di strumento urbanistico di dettaglio completo di previsioni planivolumetriche vincolanti.

È consentita la costruzione in aderenza al confine di proprietà per locali da destinare a rustici, garages e centrali termiche aventi altezza massima di ml. 3,00, oppure nei casi in cui esista sul confine parete o porzione di parete di altezza superiore a ml. 3,00 non finestrata, o nel caso di presentazione di progetto unitario con previsione planivolumetrica di realizzazione di edifici in aderenza.

I distacchi dal confine, misurati dal limite esterno di eventuali balconi o scale a giorno in aggetto, non debbono in ogni caso essere inferiori a ml. 1,50.

6.4.15 Distacchi minimi dei fabbricati dalle strade:

I distacchi minimi dei fabbricati dalle sedi destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici, debbono corrispondere a :

- ml. 5,00 misurati dal ciglio stradale per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 misurati dal ciglio stradale per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 misurati dal ciglio stradale per strade di larghezza superiore a ml. 15,00

Sono ammessi distacchi inferiori nel caso di presentazione di strumento urbanistico di dettaglio completo di previsioni planivolumetriche vincolanti.

Nei centri abitati possono essere consentiti dei distacchi inferiori al fine di rispettare gli allineamenti dei fabbricati esistenti.

- TITOLO II -

- NORME TECNICO- FUNZIONALI -

Art. 7 – OGGETTO E CAMPO D'APPLICAZIONE

7.1 Oggetto:

Le norme tecnico-funzionali disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno a livello di soglia, le esigenze degli utilizzatori.

7.2 Campo d'applicazione:

Le norme tecnico-funzionali disciplinano gli interventi di nuova costruzione e, in relazione alle opere previste e compatibilmente con le possibilità tecniche, gli interventi sugli edifici esistenti, fatte salve più restrittive disposizioni di leggi e regolamenti.

Art. 8 – SICUREZZA

8.1 Generalità:

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da assicurare la massima protezione da eventi fisici dannosi alle persone, sia durante la costruzione che durante l'uso degli stessi.

8.2 Controllo dei requisiti:

Il controllo dei requisiti relativi alla sicurezza avviene disciplinando:

- a) stabilità del complesso e delle sue parti;
- b) protezione contro gli incendi;
- c) sicurezza nei lavori di costruzione e manutenzione;
- d) sicurezza di utilizzazione:
 - d.1) protezione dal rischio di cadute accidentali delle persone;
 - d.2) sicurezza degli impianti ;
 - d.3) sicurezza di circolazione.

8.3 Stabilità nel complesso delle sue parti:

Ai fini della verifica di stabilità e dei relativi controlli si fa riferimento alla normativa vigente.

8.4 Protezione contro gli incendi:

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in conformità alla normativa nazionale vigente ed alle indicazioni dei Comandi Provinciali dei VV.FF.

8.5 Sicurezza nei lavori di costruzione e manutenzione:

I lavori di costruzione e manutenzione degli edifici devono poter essere svolti in modo tale da non costituire pericolo per gli addetti ai lavori e per tutti i cittadini.

Si confronti a tale scopo l'art. 4.3 – Titolo I.

Per consentire e facilitare gli interventi di manutenzione, le parti esterne dell'edificio (coperture e pareti) devono essere dotate di dispositivi per l'aggancio delle cinture di sicurezza.

8.6 Sicurezza di utilizzazione:

8.6.1 Protezione dal rischio di caduta accidentale delle persone:

Gli edifici devono garantire agli utenti la protezione dal rischio di cadute durante il normale svolgimento delle attività.

In particolare, i parapetti e le ringhiere non devono:

- a) cedere o poter essere attraversati per urto accidentale;
- b) favorire l'arrampicamento.

Il requisito si ritiene soddisfatto se:

- le finestre hanno parapetti di altezza non inferiore a cm. 90 per i primi due piani fuori terra e di cm. 100 per gli altri piani;
- i balconi e le terrazze hanno parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 per i primi due piani fuori terra ed a cm. 110 per tutti gli altri piani;
- le parti vuote non permettano il passaggio di una sfera avente il diametro di cm. 11;
- i soppalchi sono datati di parapetto di altezza minima di cm. 100;
- le superfici finestrate sono accessibili alla pulizia anche per la parte esterna.

8.6.2 Sicurezza degli impianti:

Per quanto riguarda la progettazione, l'installazione e la gestione degli impianti degli edifici, si rimanda alle norme vigenti con particolare riferimento alla Legge 5 marzo 1990 n. 46 e regolamento di attuazione approvato con DPR n.447 del 6 dicembre 1991.

Nel caso d'impianti per cui sia obbligatorio il deposito del progetto, ciò dovrà avvenire presso l'Ufficio Tecnico Comunale con la presentazione di duplice copia sottoscritta dal tecnico progettista abilitato, nell'ambito delle proprie competenze professionali, e dal proprietario.

Dell'avvenuto deposito sarà data certificazione mediante restituzione di una delle copie munita di visto di ricevimento.

Si ricorda la necessità del rispetto delle normative tecniche specifiche, in particolare per quanto riguarda:

- gli impianti elettrici: normativa vigente e norme CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano);
- gli impianti a gas: normativa vigente e norme UNI-CIG (Comitato Italiano Gas);

- gli impianti idrici: normativa vigente;
- gli impianti di sollevamento: normativa vigente;
- gli impianti termici: normativa vigente.

8.6.3 Sicurezza di circolazione:

La circolazione orizzontale e verticale delle persone negli spazi privati, esterni ed interni agli edifici, deve essere garantita in termini di sicurezza.

In particolare:

- a) Gli spazi sopra citati non devono presentare sporti insidiosi e, in condizioni meteorologiche normali, superfici di calpestio sdruciolevoli.
- b) Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
- c) I passi carrabili per l'accesso degli autoveicoli devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per le persone ed intralcio per il traffico.
Eventuali rampe devono essere separate dallo spazio pubblico da un tratto piano lungo almeno mt. 4,50
- d) Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione degli organismi abitativi devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione anche temporizzato.

Art. 9 – FRUIBILITÀ

9.1 Generalità:

Gli edifici devono essere progettati e costruiti in modo da consentire l'accesso e l'uso degli stessi da parte di tutte le persone, indipendentemente dall'età, dalle caratteristiche anatomiche-fisiologiche e senso percettive, nonché delle variazioni temporanee o permanenti delle stesse.

In particolare debbono essere rispettate le normative sull'eliminazione delle barriere architettoniche sia statali che regionali.

9.2 Controllo dei requisiti:

Il controllo dei requisiti di fruibilità avviene disciplinando:

- a) per quanto riguarda l'accesso: dimensioni e caratteristiche di scale, rampe, ascensori e passaggi;
- b) per quanto riguarda le dotazioni: dotazioni minime d'impianti ed attrezzature.

9.3 Campo d'applicazione:

Oltre alle strutture pubbliche, disciplinate dalla normativa vigente, devono essere quantomeno adattabili i seguenti luoghi:

- tutti gli edifici residenziali unifamiliari e gli edifici residenziali plurifamiliari senza parti comuni e con non più di 3 livelli (piani di calpestio) fuori terra o comunque con superfici abitabili con accesso alla più alta unità immobiliare non oltre il terzo livello, compresi eventuali livelli interrati e/o porticati (per esempio piani pylotis), di nuova costruzione o sottoposti ad interventi di ristrutturazione definiti dall'art.31, d) della legge 5.8.78, n.457;
- tutti gli edifici sedi di aziende o imprese non soggette al collocamento obbligatorio ai sensi della legge 482/68;

Devono essere garantite l'adattabilità e la visitabilità delle singole unità immobiliari, oltre all'accessibilità degli spazi esterni e delle parti comuni, con deroga dall'istallazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori purché ne sia assicurata la possibilità d'installazione in tempi successivi:

- tutti gli edifici residenziali plurifamiliari con parti comuni, con non più di tre livelli abitabili fuori terra o con accesso alla più alta unità immobiliare non oltre il terzo livello fuori terra.
- tutti gli edifici residenziali plurifamiliari con più di tre livelli abitabili fuori terra o comunque con accesso alla più alta unità immobiliare oltre il terzo livello abitabile, compresi eventuali livelli interrati o porticati.

Deve essere garantita l'accessibilità per tutti i settori produttivi, gli uffici, le mense ecc. e per un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici in tutti gli edifici sedi di aziende o imprese soggette al collocamento obbligatorio ai sensi della legge 482/68.

Il requisito della visitabilità, con le più particolari precisazioni previste dal D.M 236/89, deve essere soddisfatto per le sale ed i luoghi riunione, spettacolo e ristorazione anche nel caso che si utilizzino strutture non permanenti.

Il requisito della visitabilità con accessibilità ad alcune parti ed ai servizi comuni deve essere assolto nelle strutture ricettive.

L'accessibilità ad almeno una zona della sala deve essere garantita nei luoghi per il culto mentre negli altri luoghi aperti al pubblico deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

Si richiamano infine in proposito le normative statali L.118/71; D.P.R. 384/78; L. 13/89; D.M 236/89; L.104/92 e regionali L.R.L. 6/89 vigenti e la Circolare dell'Assessorato Regionale alla Sanità e Igiene in data 14 dicembre 1989 Prot.n° 71871/G.

9.4 Dimensioni e caratteristiche di scale, rampe, ascensori e passaggi:

Negli edifici indicati all'art. 9.3 devono essere assicurati, conformemente alle disposizioni di legge vigenti, opportuni dimensionamenti ed accorgimenti tecnici con particolare riferimento ai seguenti elementi, qualora esistenti:

- Accesso all'edificio;
- Porte interne;
- Infissi esterni;
- Pavimenti;
- Arredi fissi;
- Terminali degli impianti;
- Servizi igienici;
- Cucine;
- Camere;
- Balconi e terrazze;
- Percorsi interni orizzontali, piattaforme di distribuzione, corridoi, passaggi;
- Scale;
- Rampe;
- Ascensore;
- Servoscala e piattaforme elevatrici;

Relativamente agli spazi esterni di pertinenza degli edifici:

- Percorsi pedonali;

- Pavimentazioni;
- Parcheggi.

9.5 Dimensioni dei locali:

9.5.1 Alloggio minimo, dotazione di spazi:

L'alloggio minimo deve avere almeno:

- Un locale abitabile di 14 mq
- Un locale per i servizi igienici
- Uno spazio di cottura

La dimensione minima del locale abitabile, per tutti gli alloggi tranne che per l'alloggio minimo, è di 9 mq (cfr D.M. 1975).

Per gli edifici di cui all'art.9.3 deve essere prevista almeno l'adattabilità dei bagni, cucine e/o cabine di cottura, attrezzabili in modo da consentire il movimento di rotazione di 360° di carrozzine e la sosta di queste ultime senza che sia impedita la praticabilità delle dotazioni essenziali.

9.5.2 Dimensioni dei servizi igienici:

La dimensione dei servizi igienici è in relazione alla fruibilità degli apparecchi.

Al fine di garantire la fruibilità degli stessi, e fatte salve le particolari dimensioni rese necessarie per i servizi igienici accessibili conformemente alle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, gli spazi funzionali minimi sono:

- Per i distacchi laterali degli apparecchi a tazza:
 - 15 cm dal muro laterale;
 - 15 cm da altri apparecchi a tazza.
- Per i distacchi frontali degli apparecchi a tazza:
 - 60 cm dal muro;
 - 50 cm da altro apparecchio a tazza.
- Per i distacchi del lavabo:
 - 40 cm asse lavabo/ostacolo laterale;
 - 15 cm bordo del lavabo/ apparecchi a tazza;
 - 60 cm bordo del lavabo/ ostacolo frontale;
 - 50 cm bordo del lavabo/apparecchio a tazza.
- Per la doccia in vano chiuso:
 - vano di almeno 80x80 cm.

9.5.3 Altezza dei locali:

L'altezza media dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.

In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,10

L'altezza media può essere ridotta a m 2,40:

- nei gabinetti e negli anti-gabinetti non residenziali;
- nelle cucine e nei servizi igienici degli alloggi.

L'altezza media può essere ridotta a m 2.10:

- negli spazi accessori dell'alloggio (corridoi, disimpegni e ripostigli).

In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere comunque inferiore a ml. 1,80 nei locali accessori.

Qualora si intervenga in edifici esistenti è consentito mantenere le altezze preesistenti.

9.6 Dotazioni minime di impianti ed attrezzature:

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- eventuale aerazione attivata;
- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici residenziali con non più di tre livelli abitabili fuori terra;
- protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi.

Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la gestione, la manutenzione e la sostituzione delle parti fondamentali.

In particolare, devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- i contatori divisionali del gas.

L'indicazione dei tipi e delle caratteristiche degli impianti deve essere dichiarata e documentata nella relazione del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore secondo l'art. 5.3 – Titolo I.

9.6.1 Dotazione di servizi igienici:

La dotazione minima di servizi igienici per alloggio è costituito da:

- un vaso;
- un bidet;
- un lavabo;
- una vasca da bagno e/o doccia o altra attrezzatura in grado di associare più funzioni.

È fatta salva la possibilità di installare blocchi prefabbricati debitamente omologati dalla competente autorità sanitaria.

9.6.2 Dotazione di cucina o di spazio per la cottura:

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale cucina o di un apposito spazio per la preparazione dei cibi.

Qualora non sia possibile disporre di un apposito locale è consentito uno spazio di cottura integrativo del locale di soggiorno.

I requisiti di aeroilluminazione dello spazio di cottura devono essere verificati sull'intera superficie (locale soggiorno + spazio cottura).

Art. 10 – BENESSERE

10.1 Requisiti relativi all'illuminazione:

10.1.1 Generalità:

Gli edifici devono essere progettati e costruiti in modo tale che gli occupanti possano fruire durante il giorno d'illuminazione naturale e, sia di giorno che di notte, d'illuminazione artificiale.

La quantità e la qualità della luce deve essere tale da permettere agli occupanti di svolgere la loro attività in condizioni di sicurezza, efficienza e confort.

10.1.2 Controllo dei requisiti:

Il controllo dei requisiti, per quanto riguarda l'illuminazione naturale, avviene disciplinando:

- a) il fattore medio di luce diurna
- b) il rapporto tra superficie illuminante e superficie dei locali

Il controllo dei requisiti, per quanto riguarda l'illuminazione artificiale, avviene disciplinando:

- a) la dotazione d'impianto elettrico
- b) la quantità d'energia elettrica necessaria per metro quadrato di superficie del locale.

10.1.3 Campo d'applicazione:

Possono fruire di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici quando l'estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani d'utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni d'illuminazione;
- d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e i ripostigli;
- e) i locali non destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

10.1.4 Illuminazione naturale:

La superficie illuminante deve essere pari a 1/8 della superficie del pavimento del locale per il piano terra ed a 1/10 per gli altri piani.

Negli interventi di recupero degli edifici esistenti è consentito 1/10, nel centro storico è consentito mantenere la superficie illuminante preesistente.

10.1.5 Illuminazione artificiale:

La potenza d'energia elettrica per mq di superficie del locale dipende dalle attività che si devono svolgere.

Si rimanda pertanto a normativa specifica.

Per le abitazioni, un valore di riferimento può essere indicato in non meno di 10 watt per mq.

10.2 Requisiti relativi alla qualità dell'aria:

10.2.1 Generalità:

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo tale che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone, ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire di aerazione adeguata alla sua destinazione.

10.2.2 Controllo dei requisiti:

Il controllo dei requisiti relativi alla qualità dell'aria avviene disciplinando:

- a) numero di ricambi d'aria dei locali;
- b) cubatura dei locali;
- c) allontanamento dei prodotti inquinanti;
- d) caratteristiche degli impianti

10.2.3 Aerazione naturale ed attivata:

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Devono fruire di aerazione almeno attivata:

- i locali di cui al punto a), b), c) art. 10.1.3;
- i locali destinati a servizi igienici;
- gli spazi di cottura.

10.2.4 Ricambi d'aria naturali:

I ricambi d'aria naturali devono essere ottenuti mediante apposite aperture (protette dai serramenti o da altri dispositivi) in modo da consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

Negli alloggi il requisito si intende soddisfatto se l'alloggio ha una superficie apribile non inferiore a 1/10 della superficie pavimento.

10.2.5 Servizi igienici:

I locali destinati a servizi igienici e contenenti WC, vasche da bagno o doccia, devono essere forniti di apertura verso l'esterno di misura non inferiore a 0.50 mq oppure di un impianto di aspirazione forzata che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, o di 12 vol./ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico, temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

10.2.6 Cubatura dei locali:

Negli alloggi, gli ambienti destinati alla permanenza delle persone devono avere le seguenti cubature minime:

- cucine 21 mc;
- ambienti destinati alla permanenza delle persone, minimo 20,00 mc.

10.2.7 Soppalchi, altezza e superficie:

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m, almeno la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

Con altezza di m 2,10 la superficie del soppalco non può essere superiore a 1/3 della superficie del locale.

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante sia almeno di 2,30 m, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.

10.2.8 Allontanamento dei prodotti inquinanti:

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone devono essere eliminate presso le sorgenti medesime con appositi dispositivi.

10.3 Requisiti igrotermici:

10.3.1 Generalità:

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da ottenere in ogni locale, sia nei mesi invernali che in quelli estivi, condizioni igrotermiche adeguate alle condizioni d'uso.

10.3.2 Controllo dei requisiti:

Il controllo dei requisiti igrotermici avviene disciplinando il controllo della temperatura come segue:

- a) temperatura dell'aria interna
- b) temperatura media radiante
- c) temperatura operante
- d) temperatura superficiale

Il controllo dei requisiti igrotermici avviene disciplinando inoltre:

- a) la protezione dall'umidità
- b) le caratteristiche degli impianti di riscaldamento e di condizionamento.

10.3.3 Temperatura dell'aria interna:

La temperatura dell'aria interna, t , (espressa in °C) deve risultare:

- compresa fra 17° C e 21° C negli spazi chiusi dell'alloggio;
- compresa fra 4° C e 14° C nelle pertinenze dell'alloggio destinate al deposito (cantine)
- compresa a fra 7° C e 15° C negli spazi di circolazione dell'organismo abitativo.

Sono inoltre da controllare le variazioni di temperatura nello spazio: è ammessa la variazione entro +/- 2° C fra i diversi punti degli ambienti lungo la verticale degli ambienti ed è ammessa una variazione contenuta entro 1° C a ml. 1,50 dal pavimento.

10.3.4 Temperatura media radiante:

La temperatura media radiante, t_{mr} (espressa in °C), nella stagione invernale deve risultare:

- compresa fra 17° C e 21° C negli spazi chiusi dell'alloggio.

10.3.5 Temperatura operante:

La temperatura operante, t_{cp} , (espressa in °C), nella stagione invernale deve risultare:

- compresa fra 18° C e 20° C negli spazi chiusi dell'alloggio;
- compresa fra 16° C e 18° C negli spazi di servizio destinati ad attività comuni (sale riunioni, ecc.)

10.3.6 Temperatura superficiale:

La temperatura superficiale, V (espressa in °C), deve risultare:

- superiore o al più uguale a 14° C per tutte le superfici interne degli spazi chiusi dell'alloggio;
- inferiore o al più uguale a 25° C per tutte le superfici con cui l'utente possa entrare normalmente in contatto (parete, pavimenti, involucri di caldaie poste in zone accessibili, ecc.);
- inferiore a 70° C per gli scambiatori di calore;
- inferiore a 80° C per tutte le parti calde con cui l'utente possa accidentalmente venire in contatto;
- superiore alla temperatura di rugiada t_r per tutte le superfici interne di pertinenza dell'alloggio, con l'eccezione delle superfici vetrate e di infissi quando sia prevista la raccolta e lo smaltimento dell'acqua eventualmente formatasi per condensazione.

10.3.7 Maggiori temperature:

Temperature operanti maggiori possono essere previste:

- nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari destinati ad attività sanitarie;
- nei locali destinati a piscine, saune ed attività similari;
- nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richiesto dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

10.3.8 Protezione dall'umidità proveniente dall'esterno:

Le murature devono essere realizzate con accorgimenti che impediscano la risalita d'acqua dalle pareti inferiori e dal terreno.

Le murature contro terra devono essere protette dall'umidità del terreno con intercapedini o impermeabilizzazioni che impediscano la migrazione d'umidità all'interno dei locali.

Le pareti perimetrali devono essere impermeabili alle acque meteoriche.

Tutte le sporgenze di qualunque tipo devono evitare di convogliare sui muri le acque meteoriche mediante opportune pendenze, gocciolatoi, gronde, ecc.

Le coperture di qualunque tipo (anche su spazi inferiormente aperti quali i portici) devono essere provvisti di dispositivi per la raccolta e lo scarico dell'acqua, limitatamente agli elementi in cui la minore delle due dimensioni in pianta sia maggiore di 1,20 m.

10.3.9 Umidità di costruzione:

Per poter essere definiti atti all'uso, i fabbricati in tutti i loro elementi costitutivi non devono presentare umidità di costruzione.

L'umidità relativa non deve superare il 7%.

Il controllo dell'umidità a contatto delle pareti deve rilevare valori non superiori al 3%.

10.3.10 Caratteristiche degli impianti di riscaldamento e di condizionamento:

Impianti di riscaldamento:

Gli impianti di riscaldamento devono essere progettati conformemente alla L. 9 gennaio 1991, n. 10 e successivi decreti.

Gli spazi dell'alloggio devono essere serviti da impianti di riscaldamento con corpi scaldanti omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei locali.

Impianti di condizionamento:

Gli impianti di condizionamento devono essere progettati e realizzati conformemente alle norme del Regolamento d'Igiene.

10.3.10.1 Prese d'aria esterne:

Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m 3 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno m 6 su spazi pubblici.

La distanza da camini o altre fonti d'emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

10.4 Requisiti acustici:

10.4.1 Generalità:

I materiali e le tecniche utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici, devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto riguarda:

- rumori da traffico o da altra fonte esterna;
- rumori o suoni aerei provenienti da ambienti contigui;
- rumori di calpestio;
- rumori da impianti o apparecchi installati nel fabbricato (Confrontare il Regolamento d'Igiene).

10.4.2 Controllo dei requisiti:

Il controllo dei requisiti acustici avviene disciplinando:

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

10.4.3 Indici di valutazione d'isolamento acustico:

Le misure atte a verificare i requisiti di cui sopra devono essere effettuate in opera.

La valutazione dei risultati delle misure, ai fini del controllo della loro rispondenza ai limiti richiesti, dovrà avvenire secondo le prescrizioni riportate dalla raccomandazione internazionale ISO 140R e 717R ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

La strumentazione e i metodi di misura dovranno essere conformi alla normativa I.E.C. (International Electrotechnical Committee).

Per parametri individuati e misurati come precedentemente descritto, gli indici di valutazione d'isolamento acustico sono quelli riportati nella seguente tabella.

I: Indici di valutazione isolamento acustico delle strutture di dB

Zona Industriale 1:

Pareti interne di confine con altri alloggi o con vani servizi - dB 40

Pareti esterne con serramento - dB 35

Pareti esterne senza serramento - dB 45

Solette - dB 42

Zona Mista 2:

Pareti interne di confine con altri alloggi o con vani servizi - dB 40

Pareti esterne con serramento - dB 35

Pareti esterne senza serramento - dB 42

Solette - dB 42

Zona Residenziale 3:

Pareti interne di confine con altri alloggi o con vani servizi - dB 40

Pareti esterne con serramento - dB 32

Pareti esterne senza serramento - dB 40

Solette - dB 42

Zona particolarmente tutelata 4:

Pareti interne di confine con altri alloggi o con vani servizi - dB 40

Pareti esterne con serramento - dB 30

Pareti esterne senza serramento - dB 35

Solette - dB 42

10.4.4 Provvedimenti particolari per contiguità dell'alloggio con ambienti rumorosi:

Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigiane, commerciali, industriali, ricreative o che si trovano in zone con grosse concentrazioni di traffico devono essere previsti e realizzati indici di fonoisolamento maggiori di 10 dB rispetto ai valori indicati dalla tabella.

Se del caso, può essere imposto il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio, ovvero le stesse essere dichiarate incompatibili con la destinazione e quindi disattivate.

10.4.5 Livello sonoro generato dagli impianti:

Il livello sonoro provocato in un alloggio da impianti tecnici (ascensore, impianto termico, impianti di condizionamento, impianti idrico-sanitari) installati in altri alloggi o in spazi comuni, anche esterni all'edificio, non deve superare i 25 dB (A) continui o i 30 dB (A) se discontinui.

Dovranno essere comunque rispettate le disposizioni di legge vigenti.

Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idrosanitari devono essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e si dovranno adottare tutti i possibili accorgimenti tecnici e comportamentali per eliminare ogni possibile causa di disturbo.

Gli apparecchi elettrodomestici (cappe, frigoriferi, cucine, lavastoviglie, lavatrici, ecc.) potranno essere usati nel periodo notturno solo a condizione che non alterino la rumorosità nei locali degli alloggi contigui.

10.4.6 Livello sonoro generato da calpestio:

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

Art. 11 – NORME TECNICHE FUNZIONALI – DEFINIZIONI

Art. 11.1 Fruibilità:

11.1.1 Altezza del piano – altezza media dei locali e degli spazi interni:

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

11.2 Benessere:

11.2.1 Fattore medio di luce diurna:

Fattore medio di luce diurna è il rapporto tra l'illuminamento medio dell'ambiente chiuso e l'illuminamento che si avrebbe, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo, su una superficie esposta all'aperto in modo da ricevere luce dall'intera volta celeste senza irraggiamento diretto dal sole.

11.2.2 Superficie illuminante utile:

Per superficie illuminante utile s'intende la superficie totale della finestra.

11.2.3 Porzione di pavimento illuminata naturalmente:

È la parte della superficie dell'alloggio che usufruisce del regolare rapporto d'illuminazione (superficie di pavimento/superficie illuminante).

11.2.4 Aerazione naturale:

È quella che si verifica all'atto dell'apertura delle finestre oppure quella che si determina attraverso le connessioni dei serramenti esterni o mediante apposite bocche praticate sulle pareti o sui serramenti esterni per effetto della differenza di temperatura tra l'ambiente e l'esterno e, quando spira, per effetto del vento.

11.2.5 Aerazione attivata:

È quella che viene conseguita di proposito con qualche apprestamento tecnico.

Allo stato attuale della tecnica, l'attivazione viene ottenuta normalmente mediante ventilazione, ossia con ventilatori, solitamente azionati da motori elettrici.

In qualche caso si utilizza il tiraggio di un apposito camino sfruttando la differenza di temperatura tra l'ambiente e l'esterno, differenza che può essere aumentata applicando alla base del camino una sorgente di calore.

11.2.6 Temperatura operante:

Temperatura operante (o risultante), in °C, è la temperatura di un ambiente fittizio in aria calma nel quale le pareti e l'aria sono alla stessa temperatura e che produrrebbe la stessa sensazione di confort dell'ambiente considerato.

- TITOLO III -

- DISPOSIZIONI RELATIVE AL DECORO EDILIZIO ED URBANO -

Art. 12 – Distanze dal confine:

Il distacco degli edifici dai confini non potrà essere inferiore a 5.00 ml. in modo da conseguire nelle nuove costruzioni la distanza tra le fronti d'edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10.00, come prescritto dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 .

In ogni caso, la proiezione della semifronte dell'edificio dovrà rimanere contenuta entro lo spazio privato di proprietà e di pertinenza della nuova costruzione.

Lo strumento urbanistico generale ed i relativi piani attuativi potranno individuare altre distanza secondo i disposti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968.

Ove il PRG lo preveda e, conformemente a quanto in esso stabilito, può essere ammessa distanza inferiore a quanto sopra indicato previo accordo tra i confinanti.

Art. 13 – Edificazione a confine:

La possibilità d'edificazione in confine è regolamentata dalle normative di PRG e più particolarmente dalle norme riferite alle diverse zone omogenee in esso individuate, ove ammessa o esplicitamente prevista, possono aversi i seguenti casi:

a. Situazioni generali:

- in aderenza ad un edificio esistente sulla proprietà confinante;
- in caso di accordo fra i confinanti;
- in caso di nuove costruzioni conformi a strumenti urbanistici attuativi;

b. Zone a destinazioni particolari:

- nei centri e nuclei storici e nelle zone di completamento caratterizzate da edificazione in serie chiusa;
- nelle zone destinate ad insediamenti produttivi;
- nel caso di autorimesse interrato e seminterrate con estradosso di copertura d'altezza non superiore a ml. 3.00;
- nel caso di cabine per impianti tecnologici.

Art. 14 – Osservanza di determinati caratteri architettonici: formazione di complessi edilizi a carattere unitario

14.1

Tutti i muri di fabbricati nuovi o rifatti, ad eccezione di quelli di pietra, in mattoni speciali o con altro rivestimento ammesso dal Comune, dovranno, se visibili da spazi pubblici, essere intonacati e tinteggiati a regola d'arte.

14.2

Nella facciata di fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a negozi, dovranno essere predisposti opportuni spazi per la collocazione delle insegne.

14.3

È vietato collocare tubazioni per il gas e per l'acqua sulle facciate verso strada, a meno che questa non sia l'unica soluzione possibile.

14.4

È altresì vietato costruire canne da fumo applicate ed incassate nelle pareti visibili da spazi pubblici, a meno che non siano convenientemente isolate.

14.5

L'applicazione d'infissi, insegne, vetrinette e sovrastrutture in genere alle fronti degli edifici, visibili da spazi pubblici ed aperte al transito, potrà essere fatta solo a seguito d'autorizzazione comunale previa presentazione dei disegni e quando, a giudizio del Comune stesso, non venga turbato l'organismo architettonico della facciata.

14.6

Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda i materiali di rivestimento, le tinteggiature e le finiture all'ambiente in cui sono previsti con particolare riguardo alle caratteristiche dell'abitato e della località.

14.7

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

14.8

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo, debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

14.9

Quando si tratta d'edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze o per la loro localizzazione nel contesto ambientale sorga la necessità d'assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni d'altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici ed ambientali o effetti prospettici.

Art. 15 – Coperture**15.1**

Negli agglomerati d'interesse storico - artistico o di particolare pregio ambientale, classificati come zona A a norma del DI 2 aprile 1968 n. 1444, gli edifici debbono avere copertura a falda con tegole tradizionali del luogo.

È ammessa la copertura piana solo per gli edifici accessori.

Sono esclusi il fibrocemento e le tegole in cemento.

15.2

Le gronde debbono essere realizzate in legno, laterizio o in c.a.

Art. 16 – Muri di sostegno**16.1**

La realizzazione eventuale di muri di sostegno deve essere limitata all'altezza strettamente necessaria all'assolvimento delle necessità statiche.

16.2

Nel realizzare i muri di sostegno, indipendentemente dal materiale impiegato, dovranno essere posti in atto tutti gli accorgimenti tecnici necessari per consentire lo scolo delle acque e l'attecchimento della vegetazione coprente.

Art. 17 – Aggetti su suolo pubblico

17.1

La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private è subordinata al rilascio di regolare Concessione o Autorizzazione ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.

17.2

Sono vietati:

- gli aggetti superiori a 10 cm fino all'altezza di m. 2,70 dal piano stradale;
- gli infissi che si aprono verso l'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di m. 4,50 se la strada né è priva.

17.3

La chiusura, anche parziale, dei balconi aperti, anche se realizzata con materiali trasparenti, è ammessa solo stagionalmente per un periodo non superiore a mesi sei.

Diversamente, l'intervento sarà classificato come nuova costruzione e potrà realizzarsi solo dopo aver ottenuto specifica Concessione Edilizia.

17.4

I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno, debbono aprirsi verso l'interno e comunque essere poste in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

17.5

Le tende alle finestre delle case ed le luci dei negozi non possono comunque sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.

17.6

Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro.

17.7

Può essere consentita l'apposizione d'insegne a bandiera di limitata sporgenza purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m. 4,50 e sempreché non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

Art. 18 – Spazi di pertinenza delle costruzioni

18.1

Le aree di pertinenza di costruzioni esistenti ed inedificate, debbono essere opportunamente sistemate.

Nelle aree di pertinenza di nuove costruzioni devono prevedersi superfici lastricate da destinare al parcheggio privato degli autoveicoli nel rispetto di mq 1 per ogni 10 mc di fabbricato.

18.2

Le aree pertinenziali inedificate e non lastricate debbono essere mantenute a verde mediante piantumazione di essenze prevalentemente autoctone e prevedendo superfici prative decorosamente mantenute.

18.3

Le aree pavimentate dovranno essere dotate delle necessarie reti di smaltimento delle acque meteoriche che potranno avere recapito anche in pozzi spandenti purché adeguatamente distanti dalle fondazioni degli edifici.

18.4

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrai.

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.

18.5

L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

18.6

È concessa, a spese dell'edificante e sotto controllo dell'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordatura del marciapiede di nuovi passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

- la larghezza del passo carrabile non sia superiore a 7,00;**
- le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da opportuni ripari verticali.**

Art. 19 – Manutenzione di lotti ineditati ed incolti**19.1**

Tutte le aree edificabili a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito d'immondizie.

La recinzione deve realizzarsi in modo da non deturpare l'ambiente.

19.2

Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici o aperti al pubblico transito debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto secondo le caratteristiche della zona.

La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia evitando i ristagni.

Art. 20 – Recinzioni

20.1

I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

20.2

In prossimità dei crocicchi e delle curve cieche, la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

L'Amministrazione Comunale può dettare caso per caso, nella stessa Concessione O Autorizzazione, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità.

Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

20.3

Le recinzioni verso spazi pubblici debbono essere trasparenti per almeno due terzi della loro superficie.

20.4

Le recinzioni fra le proprietà possono essere anche realizzate con rete e siepe, con sola siepe o con muro pieno.

20.5

Eccezioni sono ammesse per edifici di particolare interesse su conforme parere della Soprintendenza ai Monumenti o del Servizio Regionale dei Beni Ambientali.

20.6

In corrispondenza degli accessi carrai da pubblica via, la recinzione deve essere arretrata allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un autoveicolo in attesa d'ingresso.

Art. 21 – Costruzioni di autorimesse**21.1**

Per consentire la realizzazione del maggior numero d'autorimesse, è ammessa la costruzione d'autorimesse private anche in fregio al confine con spazi privati, a condizione che la Superficie Lorda di Pavimento dell'autorimessa sia contenuta nel rapporto di 1 mq per 10 mc di fabbricato, che l'autorimessa abbia un'altezza massima all'estradosso della copertura limitata a 3 m. e che la stessa sia limitata ad un'estensione non superiore ad 1/2 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi, fatto salvo diverso accordo tra i confinanti.

Art. 22 – Portici soggetti a pubblico transito**22.1**

La realizzazione di portici soggetti a pubblico transito, da sottoporre in ogni caso a specifica convenzione d'uso pubblico, è ammessa purché sia garantita un'altezza minima all'intradosso del solaio di copertura degli stessi pari o superiore a ml. 3,00.

22.2

La pavimentazione da adottare dovrà essere di materiale durevole, non scivoloso.

Il dislivello dal marciapiede non potrà superare ml. 0,16 e, in ogni modo, dovranno essere predisposte rampe conformi alle normative per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

22.3

L'illuminazione artificiale dovrà essere garantita da impianti ritenuti idonei dall'Amministrazione Comunale.

22.4

La convenzione d'uso da stipularsi tra A.C. e privati dovrà garantire adeguata manutenzione, ripartendone gli oneri tra proprietari e pubblica Amministrazione.

Art. 23 – Passi pubblici in proprietà privata – aree d’uso pubblico**23.1**

La realizzazione di passi pubblici su proprietà privata potrà essere effettuata per motivi di pubblica utilità e la servitù conseguente sarà regolata dalle disposizioni di legge vigenti.

23.2

Le aree pubbliche cedute in concessione saranno utilizzate in base a specifiche convenzioni d’uso, ove saranno fissati i termini di durata della concessione ed il corrispettivo economico della stessa, oltre alle modalità e finalità d’uso e le garanzie economiche per la restituzione delle aree ripristinate nelle primitive condizioni.

23.3

La realizzazione di chioschi su aree pubbliche sarà regolata da specifica convenzione d’uso: le opere d’edificazione saranno sottoposte a Concessione e le strutture realizzate dovranno rispettare tutte le normative Igieniche, Edilizie ed Urbanistiche vigenti.

Art. 24 – Marciapiedi**24.1**

Dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni tecniche dell'Ufficio Comunale competente.

La larghezza minima non potrà essere inferiore a ml. 1,50 e dovranno essere raccordati alle aree di pubblica circolazione con rampe realizzate conformemente alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 25 – Strade private**25.1**

Le strade private potranno essere realizzate previa Concessione edilizia e dovranno comunque avere le seguenti caratteristiche:

- **larghezza della sede carrabile compresa tra 6,40 ml. e 8,90 ml. (almeno 2 corsie da 3,20 ml.);**
- **marciapiedi su entrambi i lati di almeno 1,50 ml.;**
- **raggi di curvatura adeguati al traffico previsto.**

Art. 26 – Numero civico degli edifici**26.1**

Ad ogni fabbricato verrà assegnato, a cura del Comune, un numero civico che verrà apposto a spese degli interessati.

Il proprietario riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato a conservarlo e a mantenerlo nel posto ove fu collocato in modo facilmente visibile.

26.2

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

Art. 27 – Arredo urbano**27.1**

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

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, d'idranti ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i caratteri segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Telefoni, Monopolio e simili;
- gli orologi elettrici;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

27.2

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

27.3

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

27.4

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

Art. 28 – Cautele da osservare negli interventi sugli edifici e manufatti esistenti**28.1**

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui all'articolo precedente, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

28.2

La manutenzione degli oggetti, elencati nel precedente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

28.3

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al precedente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzione soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dall'ambiente.

Art. 29 – Cautele da osservare in presenza di corsi d'acqua

29.1

Le rive dei corsi d'acqua sono inedificabili e, in conformità alle disposizioni di legge vigenti, la posizione del ciglio dell'acqua sarà dedotta dalle mappe catastali o desunta da rilievo in scala adeguata.

29.2

È fatto obbligo, ai proprietari dei fondi contigui, di manutenzione delle rive per consentire il regolare deflusso delle acque.

Art. 30 – Tutela della vegetazione esistente**30.1**

Per garantire la tutela delle essenze arboree d'alto fusto esistenti nelle aree edificabili o edificate, è fatto d'obbligo, in occasione della presentazione di ogni progetto edilizio, di procedere al rilievo puntuale dell'ubicazione e delle caratteristiche delle specie arboree d'alto fusto esistenti sulle aree d'intervento.

30.2

Ove le opere autorizzate richiedessero l'eliminazione d'essenze arboree d'alto fusto esistenti, è fatto obbligo di reintegrare gli alberi eventualmente rimossi preferibilmente con specie arboree autoctone e consolidate.

Art. 31 – Salvaguardia delle vedute panoramiche**31.1**

Nelle trasformazioni del territorio e dell'ambiente (edificazioni, recinzioni, sistemazione delle pertinenze, piantumazione, posa d'insegne o cartelli) in contiguità di strade e spazi pubblici dai quali si goda di vedute panoramiche, al fine di evitarne ogni limitazione o interruzione, è fatto obbligo d'adozione di ogni possibile accorgimento utile ad impedire il deterioramento del patrimonio ambientale esistente.

Art. 32 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**32.1**

Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nell'Albo Pretorio del Decreto di Giunta Regionale d'approvazione.

32.2

Ha efficacia per tutte quelle costruzioni la cui Concessione o Autorizzazione venga rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

32.3

Le costruzioni che non hanno ancora avuto inizio, per cui sono già state rilasciate Concessioni o Autorizzazioni, devono rendersi conformi alle nuove disposizioni e, pertanto, i titolari dovranno, prima di avviare i lavori, chiedere nuova Concessione o Autorizzazione.

32.4

Qualora si tratti invece di lavori in corso d'opera o di edifici già esistenti, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al rilascio della Concessione o Autorizzazione.

Art. 33 – Documentazione da presentare a corredo della richiesta di Concessione Edilizia, Autorizzazione e Segnalazione d’opere da eseguire o prima dell’inizio dei lavori.

DOCUMENTAZIONE:

- a) a corredo della richiesta d’autorizzazione e di concessione edilizia (nonché della segnalazione)
- b) da depositare prima dell’inizio dei lavori.

NOTA: La documentazione dovrà essere prodotta in triplice copia oppure in un numero maggiore di copie, indicate dall’Ufficio Tecnico, in base all’obbligo di trasmissione delle pratiche ad altri uffici o organi competenti (per la presenza di vincoli ambientali o altro).

- 1 - Estratto del P.R.G. nonché dell’eventuale strumento attuativo.
- 2 - Estratto catastale, in scala 1:2000 o 1:1000, inteso ad individuare la localizzazione dell’intervento.
 - 2.1 – Copia della scheda catastale allegata alla Dichiarazione d’Immobili Urbani e d’unità immobiliare urbana depositata all’U.T.E. (solo quando si intenda apportare modifiche all’assetto descritto nella scheda medesima e comunque comportanti l’inoltro all’U.T.E. di nuova scheda).
- 3 – Planimetria in scala 1.500 intesa a rappresentare la collocazione dell’intervento nel contesto urbano e territoriale nonché il rapporto con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza o comunque sull’immobile interessato dall’intervento.
- 4 – Documentazione fotografica a colori del luogo d’intervento (in caso d’interventi esterni) e delle immediate adiacenze (in caso d’interventi rilevanti).

- 5 – Rilievo in scala 1:100 o altra scala adeguata (1:50 nel caso di restauri) dello stato di fatto dell'edificio esistente oggetto dell'intervento proposto o comunque ad esso connesso, corredato da ogni planimetria, prospetto e sezione necessari, oltreché da adeguata documentazione fotografica.**
- 6 – Planimetria in scala 1:200 con le indicazioni planivolumetriche necessarie ad individuare i calcoli di verifica delle conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.**
- 7 – Progetto urbanistico - architettonico in scala 1:100 o altra scala adeguata (piante/alzati e sezioni) con ogni indicazione atta a definire la sagoma esterna, sia dimensionalmente che relativamente all'aspetto architettonico di ciascun piano, abitabile e non, entro e fuori terra, deve essere predisposta la pianta con indicazione della distribuzione, limitata all'individuazione delle unità immobiliari, delle parti comuni, degli spazi accessori relativi ai principali impianti tecnologici e ad ogni altra dotazione significativa.**
- 8 – Relazione illustrativa sulle destinazioni d'uso proposte (anche in rapporto a quelle eventualmente preesistenti sul lotto oggetto d'intervento e su quelle contermini) nonché sulle eventuali attività produttive da inserire.**
- 9 – Tavola riassuntiva dei seguenti dati:**
 - **superficie lorda di pavimento di ciascun piano e totale e relativa volumetria;**
 - **specifica destinazione d'uso di tutte le superfici abitabili e non, distinte per ciascun piano.**
- 10 – Elaborati integrativi previsti dalla Circolare dell'Assessore all'Urbanistica della Lombardia 8.1.1986 prot. 439, nel caso d'interventi su immobili ricadenti nelle zone soggette a vincolo ai sensi della L. 29.6.1939 n. 1497 e successive integrazioni, ovvero per concessioni o autorizzazioni comunque subordinate a nulla osta del servizio Beni Ambientali della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti.**

- 11 – Schema in scala 1:100 degli impianti tecnologici con indicazione delle posizioni di prelievo ed immissione nelle reti esistenti.**
- 12 – Eventuali proposte di convenzionamento urbanistico ed edilizio ai sensi di legge.**
- 13 – Autorizzazioni d’accessi per le aree prospicienti strade statali e provinciali fuori dal perimetro del centro edificato.**
- 14 – Certificazione del servizio provinciale agricoltura, foreste ed alimentazione competente per territorio, sulle esigenze edilizie connesse alla conduzione dell’impresa agricola, nei casi previsti dalla L.R. n° 93/80 art. 3.b.**
- 15 - Atto d’impegno del mantenimento dell’immobile al servizio dell’attività agricola, in caso di nuovi edifici in zone agricole, a norma della L.R. n° 93/80.**
- 16 – Attestazione dell’avvenuto deposito del progetto presso il comando provinciale VV.FF. (quando richiesto)**
- 17 – Tipo dimostrativo della sufficienza dei parcheggi.**
- 18 - Tipo dimostrativo della fognatura domestica e dello scarico delle acque pluviali.**
- 19 - Tipo dimostrativo della rispondenza dell’edificio riguardo ai requisiti richiesti dalle norme tecnico – funzionali, dal regolamento d’igiene e da particolari norme di zona.**
- 20 – Copia della denuncia delle opere in cemento armato, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia (quando l’intervento interessi parti strutturali).**
- 21 – Progetto corredato da relazione tecnica dell’impianto centralizzato destinato alla produzione d’acqua calda per usi igienici e sanitari ai sensi della legge 10/91 (ancora in attuazione della legge 30.4.1976 n. 373 e relativo regolamento d’esecuzione DPR 28.6.77 n. 1052).**

- 22 – Progetto dell'impianto di riscaldamento approvato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, quando questo superi la potenzialità di 1000 Kcal/h, a norma della legge 13.7.1966 n. 615 e del D.M. 16.2.1982 o di 30.000 Kcal/h se a gasolio.**
- 23 – Documentazione inerente l'isolamento termico degli edifici di nuova costruzione o da ristrutturare nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento degli ambienti comunque alimentato ai sensi del DPR 28.6.77 n. 1052 (in attesa dei nuovi decreti).**
- 24 – Progetto della costruzione con visto d'approvazione dei Vigili del Fuoco.**
- 25 – Notifica alle autorità competenti di nuovi impianti produttivi a norma del DPR 19.3.1956 n. 303.
In tal caso, l'istanza di Concessione o Autorizzazione dovrà essere corredata da un'ulteriore copia degli elaborati di progetto e relativa relazione.**
- 26 – Relazione tecnica sugli impianti di abbattimento per i nuovi impianti produttivi e le modifiche ed ampliamenti a quelli esistenti con l'indicazione specifica dei metodi d'indagine e degli studi necessari per accertare la capacità e l'efficienza degli impianti, a norma della legge 13.7.1966 n. 615 e dei relativi regolamenti d'esecuzione.**
- 27 – Documentazione tecnica per gli scarichi (per i nuovi complessi produttivi e variazione degli esistenti – alberghi esclusi-) con una dichiarazione autentica e registrata dell'adeguamento delle acque di scarico di fognatura a tutte le norme vigenti in materia di scarichi.**
- 28 – Descrizione dell'intervento (in caso di "opere interne" ex. art. 26 L. n. 47/85, relazione di asseveramento a firma di professionisti abilitati).**

- OPERE SOTTOPOSTE A SEGNALAZIONE -

**OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIGUARDANTI LA FINITURA ESTERNA
DEGLI EDIFICI**

(la manutenzione ordinaria interna agli edifici non è sottoposta ad alcuna formalità)

A) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARSI A CORREDO DELLA SEGNALAZIONE

**- la documentazione è quella contenuta ai punti:
(4); (28);**

B) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARSI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

(nessuna documentazione)

N.B: La documentazione indicata dovrà essere completa e particolarmente esauriente negli interventi di rilevante entità.

- OPERE SOTTOPOSTE AD AUTORIZZAZIONE -

OPERE MINORI: MANUFATTI E DECORAZIONI ESTERNE

**## A) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARSI A CORREDO DELLA RICHIESTA
D'AUTORIZZAZIONE**

**- la documentazione è quella contenuta ai punti:
(2); (4); (10);**

B) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARSI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

(nessuna documentazione)

N.B: La documentazione indicata dovrà essere completa e particolarmente esauriente negli interventi di rilevante entità.

- OPERE SOTTOPOSTE AD AUTORIZZAZIONE -

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

A) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARSI A CORREDO DELLA RICHIESTA D'AUTORIZZAZIONE

**-la documentazione è quella contenuta ai punti:
(1); (2); (4); (5); (20); (28);**

B) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARSI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

**-la documentazione è quella contenuta ai punti:
(21); (25); (26); (27);**

N.B: La documentazione indicata dovrà essere completa e particolarmente esauriente negli interventi di rilevante entità.

- OPERE SOTTOPOSTE AD AUTORIZZAZIONE -

OPERE DI DEMOLIZIONE

**## A) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARSI A CORREDO DELLA RICHIESTA
D'AUTORIZZAZIONE**

**-la documentazione è quella contenuta ai punti:
(1); (2); (3); (4), (5); (10); (28);**

B) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARSI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

(nessuna documentazione)

N.B: La documentazione indicata dovrà essere completa e particolarmente esauriente negli interventi di rilevante entità.

- OPERE SOTTOPOSTE A CONCESSIONE EDILIZIA - #####**OPERE DI RISTRUTTURAZIONE****## A) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARSI A CORREDO DELLA RICHIESTA D'AUTORIZZAZIONE**

**-la documentazione è quella contenuta ai punti:
(1); (2); (2.1); (4); (5); (6); (7); (9); (10); (12); (16); (17); (28);**

B) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARSI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

**-la documentazione è quella contenuta ai punti:
(11); (18); (20); (21); (22); (24); (26); (27);**

N.B: La documentazione indicata dovrà essere completa e particolarmente esauriente negli interventi di rilevante entità.

- OPERE SOTTOPOSTE A CONCESSIONE EDILIZIA -

OPERE DI NUOVA COSTRUZIONE

A) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARSI A CORREDO DELLA RICHIESTA D'AUTORIZZAZIONE

**-la documentazione è quella contenuta ai punti:
(1), (2); (4); (6); (8); (9); (10); (13); (14); (15); (16); (17); (28);**

B) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARSI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

**-la documentazione è quella contenuta ai punti:
(11); (18); (20); (21); (22); (23); (24); (25); (27);**

N.B: La documentazione indicata dovrà essere completa e particolarmente esauriente negli interventi di rilevante entità.