

Comune di
Noviglio

Provincia di Milano



Variante n° 2

Regolamento Edilizio

Testo Coordinato



Il Sindaco
dr arch Nadia VERDUCI

Il Responsabile UTC
Geom Giuliana BONFADINI

Redazione della Variante n° 2

STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza
dr arch Matteo Fugazza – dr arch Paolo Fugazza
dr arch Venusta Cortesi

Data:
febb/giugno 2012
agg

VAR 2010

Adottato con deliberazione CC n° 22 del 22 luglio 2010

Approvato con deliberazione CC n° 37 del 14 ottobre 2010

Pubblicato A.P. il 03 novembre 2010

VAR 2012

Adottato con deliberazione CC n° 05 del 17 marzo 2012

Approvato con deliberazione CC n° 26 del 28 giugno 2012

Pubblicato A.P. il 11 luglio 2012

TITOLO PRIMO

Norme Generali

Art.1 Oggetto del Regolamento Edilizio.

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

Art.2 Interventi di manutenzione ordinaria

- 2.1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi espressamente previsti dall'art. 27 lettera a) della LR 12/2005 ed a titolo esemplificativo riguardano:
- 2.1.1. le opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture interne nelle costruzioni;
 - 2.1.2. le opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
 - 2.1.3. le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
 - 2.1.4. le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
 - 2.1.5. l'apertura e la chiusura di vani, di porte all'interno di singole unità immobiliari;
- 2.2. L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune. Essa costituisce attività libera, da esercitarsi nel rispetto delle disposizioni di cui all'art 6 del DPR 380/2001
- 2.3. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori o adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrano tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art.3. Interventi di manutenzione straordinaria.

- 3.1. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi espressamente previsti dall'art. 27 lettera b) della LR 12/2005 che a titolo esemplificativo riguardano:
- 3.1.1. le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;
 - 3.1.2. le opere necessarie per dotare e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici.
Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali delle costruzioni stesse, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali ed orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari conseguenti all'introduzione di servizi igienico-sanitari e tecnologici di cui all'art. 27 lettera a) della LR 12/2005;
- 3.2. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività artigianali ed industriali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.
- 3.3. Gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici sono attività libera, da esercitarsi nel rispetto delle disposizioni di cui all'art 6 del DPR 380/2001; gli interventi di manutenzione straordinaria eccedenti i limiti di cui sopra sono soggetti alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o a denuncia di inizio attività (DIA) come previsto dalle leggi vigenti.

- 3.4. Le SCIA e le DIA devono essere corredate dai seguenti documenti minimi, in triplice copia:
- 3.4.1. Planimetria generale in scala 1:2000 intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
 - 3.4.2. Progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala minore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
 - 3.4.3. Documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione.
 - 3.4.4. Dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e asseverazione di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.
 - 3.4.5. Ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o da altri regolamenti.
 - 3.4.6. Ricevuta di deposito presso il SIGIT (Servizi Intercomunali per la Gestione Integrata del Territorio) della documentazione prescritta in relazione al tipo di intervento, ove ne ricorrano i presupposti.
- 3.5. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata delle opere al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

art.4 Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela.

- 4.1. Prima di dare corso agli interventi di manutenzione che interessino immobili ed ambiti soggetti a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004, l'avente titolo deve presentare all'Amministrazione Comunale il nulla osta dell'autorità amministrativa competente.
- 4.2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a costruzioni o parti di esse soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi statali, regionali, a norma del vigente P.R.G., devono mantenere la tipologia edilizia, le forme, i materiali, i colori e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione globale della testimonianza storica ed essere comunque conformi alle caratteristiche storico-artistiche e storico-ambientali delle costruzioni.
- 4.3. Nel caso di comprovata e documentata necessità, per ragioni statiche e di sicurezza, può essere consentito l'uso di tecnologie, nonché impiego di elementi e materiali diversi, purché compatibili ed identificabili.
- 4.4. L'esigenza di trasmettere qualità, significato e valore dal costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra considerazione.

Art. 5. Interventi di restauro.

- 5.1. Sono di restauro gli interventi espressamente previsti dall'art. 27 lettera c) della LR 12/2005, destinati a conservare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:
 - 5.1.1. alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o superfetazioni, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non ne risultino alterate la forma e le distribuzioni;
 - 5.1.2. alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
 - 5.1.3. alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e di spazi di per se significativi o che siano parti di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli da matrice industriale.
- 5.2. Gli interventi di restauro sono soggetti alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o a denuncia di inizio attività (DIA) come previsto dalle leggi vigenti.
- 5.3. La SCIA e le DIA deve essere corredata dai seguenti documenti, minimi in duplice copia:
 - 1) planimetria generale in scala 1:2000;
 - 2) una o più planimetrie generali in scala compresa fra 1:500 e 1:1000, intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale;
 - 3) eventuale documentazione cronologica e critica dello stato di fatto, con indicazioni, ove possibile, delle eventuali stratificazioni e superfetazioni. Detta documentazione deve comprendere planimetrie, alzati ed eventualmente interni, sezioni in scala 1:50 relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi ecc.);
 - 4) ampio repertorio di ogni elemento compositivo, interno ed esterno, in scala adeguata;
 - 5) documentazione fotografica a colori;

- 6) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione ove possibile nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti di archivio e biblioteche;
 - 7) progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore) corredate da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
 - 8) schema degli impianti tecnologici, se necessario, degli interventi strutturali;
 - 9) ogni ulteriore elaborato richiesto da norma di legge o di altri regolamenti.
- 5.4. Qualora nel corso di interventi di restauro gli edifici oggetto dei medesimi o parte di essi vengano comunque danneggiati, deve essere eseguito il ripristino. A tale fine costituiscono riferimenti vincolanti, o i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato, o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione Comunale. Deve, comunque, essere esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile.

Art.6 Interventi di risanamento conservativo.

- 6.1. Sono di risanamento conservativo gli interventi espressamente previsti dall'art. 27 lettera c) della LR 12/2005 che, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui all'art.3, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.
- 6.1.1. Gli interventi di risanamento conservativo devono prevedere la conservazione dell'edificio eliminando le eventuali superfetazioni incompatibili con l'organismo edilizio, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costruttivi e l'inserimento di accessori ed impianti, anche con eventuale mutata destinazione dell'edificio stesso.
 - 6.1.2. Gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie di pavimento e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti dal precedente art.3.
- 6.2. Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o a denuncia di inizio attività (DIA) come previsto dalle leggi vigenti. Nei casi in cui gli interventi sono diretti al recupero abitativo su immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi, e nel caso in cui l'esecuzione dei lavori comporti il rilascio dell'immobile da parte dei conduttori, alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegata l'esplicita dichiarazione scritta da parte degli interessati.
- 6.3. La SCIA o la DIA deve essere corredata dai documenti, in duplice copia, di cui al punto 5.3. del precedente art.5.

Art.7. Interventi di ristrutturazione.

- 7.1. Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi espressamente previsti dall'art. 27 lettera d) della LR 12/2005 volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costruttivi delle costruzioni stesse, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi.
- 7.2. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, ferme restando le disposizioni di cui D.Lgs 42/2004. Eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, rientrano negli interventi di nuova costruzione e soggetti a verifica di compatibilità con le prescrizioni degli strumenti urbanistici.
- 7.3. Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela se non espressamente previste dalle leggi speciali statali o regionali.
- 7.4. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a Permesso di Costruire (PdC) o di denuncia di inizio attività (DIA).
- 7.5. La domanda di Permesso di Costruire (PdC) in triplice copia o di denuncia di inizio attività (DIA) in duplice copia deve essere corredata dai seguenti documenti minimi:
- 1) una planimetria generale in scala 1:2000;
 - 2) una o più planimetrie generali (in scala compresa fra 1:500 e 1:1000), intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le preesistenze (naturali o non) sul lotto di pertinenza;
 - 3) rilievo dello stato di fatto dell'edificio da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala non minore a 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture, con precisate le destinazioni d'uso;

- 4) documentazione fotografica a colori;
- 5) documentazione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso dell'edificio precedente;
- 6) progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni in scala non inferiore a 1:100), differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore, la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- 7) schema dell'impianto di fognatura;
- 8) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o da altri regolamenti;
- 9) per gli interventi di ristrutturazione di edifici in cui vi sia una attività produttiva, una relazione dettagliata dell'attività in riferimento ai cambiamenti
- 10) elaborato grafico con la determinazione del volume reale per gli interventi che si avvalgono delle disposizioni di cui all'art 44 comma 9 della LR 12/2005.
- 11) Ricevuta di deposito presso il SIGIT (Servizi Intercomunali per la Gestione Integrata del Territorio) della documentazione prescritta in relazione al tipo di intervento.

Art.8. Interventi di nuova costruzione.

- 8.1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica non disciplinati nei precedenti articoli, ivi compresi quelli di urbanizzazione primaria e secondaria e di escavazione, posa di involucri mobili insistenti stabilmente sul suolo, pure se privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere, anche prefabbricate ed i tendoni, l'impiego di aereostati, imbarcazioni, vetture e simili non come mezzi di trasporto, bensì per permanenza di persone o deposito di beni, le edicole funerarie.
- 8.2. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Permesso di Costruire (PdC) o di denuncia di inizio attività (DIA).
- 8.3. La domanda di PdC o DIA deve essere corredata dai seguenti documenti minimi, in triplice copia:
 - 1) Planimetria scala 1:200 comprendente la zona circostante.
 - 2) Estratto di P.R.G. e della tavola di Piano Particolareggiato o di Lottizzazione, qualora esistano, con indicata l'area di intervento.
 - 3) Planimetrie in scala 1:200 corredate dai calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche, di P.R.G. e di regolamento con indicazione delle aree di proprietà e dall'area di pertinenza dell'intervento.
 - 4) Progetto quotato in scala non inferiore a 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare ed i relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti.
 - 5) Pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
 - a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - c) il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
 - d) gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede in fregio alla costruzione;
 - 6) Schema in scala non inferiore a 1:100 degli impianti tecnologici con indicazione delle posizioni di prelievo e immissione nelle reti esistenti; gli schemi fognari saranno redatti sulla planimetria del piano terra/rialzato per le acque che scaricano direttamente per gravità e sulla planimetria del piano interrato/seminterrato per le acque che scaricano previo sollevamento.
 - 7) Progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo urbano degli spazi scoperti.
 - 8) La documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi.
 - 9) Ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o da altri regolamenti.
 - 10) Per gli edifici produttivi una relazione dettagliata sull'attività, e la documentazione prevista dagli artt. 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6 del Regolamento Locale di Igiene
 - 11) .Ricevuta di deposito presso il SIGIT (Servizi Intercomunali per la Gestione Integrata del Territorio) della documentazione prescritta in relazione al tipo di intervento.

Art.9. Attività edilizia libera ed opere minori

- 9.1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i., i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo: gli interventi di cui all'art 6 del DPR 380/2001, tra cui esemplificativamente
- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- 9.2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 9.1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità (ovvero della superficie drenante minima di cui all'art. 3.2.3 titolo III del vigente Regolamento Locale di Igiene), ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapeдини interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (completamente interrati e non destinati a permanenza di persone);
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.M. 02.04.1968, n 1444;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici quali: pergolati scoperti e/o protetti da tenda ombreggiante, gazebo aperti protetti da tenda ombreggiante della superficie massima di mq. 20,00, barbecue e forni da pane esterni ai fabbricati ad uso familiare, sculture e simili, fontanelle, sedute, illuminazione esterna previo ottenimento dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. b) L.R. 17/2000, ripostigli per il ricovero di attrezzature per giardinaggio in legno solo appoggiati al suolo senza uso di calcestruzzo di fondazione della superficie massima in pianta di mq. 4.00 ed altezza non superiore a m. 2,20;
 - f) tende da sole di cui al successivo art 50.10 e 50.11.
- 9.3. L'interessato agli interventi di cui al comma 9.2, allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 9.2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
- 9.4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 9.2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio lavori, trasmette all'Amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
- 9.5. Riguardo gli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di 30 giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati, così come previsto dall'art. 34 quinquies, comma 2, lettera b) del D.L. 4/2006, convertito con modificazioni, dalla L. 09.03.2006, n. 80.
- 9.6. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 9.2 e 9.4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258,00 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art.10. Interventi relativi ad aree scoperte.

- 10.1. Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
- 10.2. Gli interventi relativi alle aree scoperte devono essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto.
- 10.3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante autorizzazione se non rientrano tra quelle per le quali è prevista la denuncia di inizio attività o la SCIA.
- 10.4. Non sono soggetti all'autorizzazione di cui al comma precedente, le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture e le sistemazioni del terreno a quest'ultime strettamente connesse.

Art. 11. Interventi di demolizione.

- 11.1. Per demolizioni si intendono gli interventi volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
- 11.2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione sono soggette alle procedure per tali interventi.
- 11.3. La domanda di inizio attività deve essere corredata da:
- 1) una o più planimetrie generali (in scala 1:2000) intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto interessato.
 - 2) Rilievo completo dello stato di fatto e relativa documentazione fotografica.
 - 3) Documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni del manufatto stesso.
 - 4) Relazione redatta e depositata ai sensi dell'art.72 del D.P.R. 164/56. Qualora gli interventi di demolizione comportino la dismissione di materiali contenenti amianto (Eternit ecc.) deve essere predisposto apposito piano di lavoro da redigere ai sensi dell'art.34 del D.L. 277/91, da sottoporre al preventivo esame del Servizio N°1 dell'Azienda U.S.S.L.
 - 5) Indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.
- 11.4. I lavori di demolizione sono subordinati:
- 1) alla libertà da persone del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - 2) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dar corso alla demolizione;
 - 3) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - 4) all'impegno di sistemare e recintare il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
 - 5) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
- 11.5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma 11.4., l'Amministrazione può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.
- 11.6. La denuncia di inizio attività per gli immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti autorità.

Art.12. Interventi non ultimati.

- 12.1 Ove l'opera oggetto di atto abilitativo edilizio non risulti ultimata, per essere agibile nel termine stabilito per l'efficacia dell'atto abilitativo, l'intervento per l'esecuzione della parte non ultimata è classificato:
- di manutenzione straordinaria qualora l'edificio sia stato completato con tutti i tamponamenti perimetrali e la copertura
 - di ristrutturazione edilizia nel caso la struttura realizzata non sia dotata di tutti i tamponamenti perimetrali e della copertura,
 - di nuova costruzione per le porzioni delle quali non sia stata realizzata neppure la struttura portante.

Art.13. Interventi per manufatti provvisori.

Annullato

Art. 14. Varianti in corso d'opera.

Per le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia, dovranno comunque essere presentate le tavole del progetto variato e aggiornato entro il termine di fine lavori.

Art.15. Interventi di variazione della destinazione d'uso.

- 15.1. Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia o delle singole unità immobiliari, o di parte di esse.
- 15.2. La variazione della destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al comma precedente, anche alle forme ed alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di interventi.

TITOLO SECONDO

Norme di procedura

Art. 16. Commissione per il Paesaggio.

16.1 La Commissione per il Paesaggio è stata istituita con delibera di C.C. n. 36 in data 17.11.2007 e con lo stesso verbale è stato approvato il Regolamento ai sensi dell'art. 81 della L.R. 11.03.2005 s.m.i., allegato sub A in calce al presente regolamento, cui si rinvia.

Art. 17. Immobili vincolati.

Tutti gli interventi riguardanti immobili soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali e regionali, nonché ancora vincolati da leggi regionali sui parchi, sulle riserve naturali e dalle norme di tutela idrogeologica, aeroportuale, boschiva o altro, devono portare il preventivo nulla osta dell'Autorità Amministrativa competente.

Art. 18. Documentazione integrativa.

18.1. Nel caso in cui il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente Regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati integrativi da produrre.

18.2. I termini e la procedura sono quelli indicati dalle leggi vigenti.

Art. 19. Progetti di massima e planivolumetrici.

19.1. E' data facoltà di sottoporre all'esame dello Sportello Unico Edilizia progetti di massima allo scopo di ottenere una valutazione preliminare prima della predisposizione del progetto, redatto così come prescritto dal presente regolamento. I progetti di massima dovranno essere corredate dai documenti, in triplice copia, necessari per consentire un completo esame, per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie.

19.2. Il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia, acquisiti il parere del responsabile del Servizio Igiene Pubblica Ambientale e Tutela della Salute nei Luoghi di Lavoro, ove necessario, e quello della Commissione per il Paesaggio, comunica all'interessato l'esito dell'esame conseguito ed il contenuto dei pareri raccolti. Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di Permesso di Costruire o atto equipollente pur non costituendo titolo per il rilascio della stessa.

Art. 20. Domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione.

20.1. La domanda volta ad ottenere il nulla osta alla lottizzazione deve essere sottoscritta dai proponenti, rappresentanti la maggioranza dei proprietari degli immobili compresi nell'ambito del piano di lottizzazione, secondo il disposto di Legge.

20.2. Il progetto del piano di lottizzazione deve essere corredato dai documenti e dagli elaborati - sottoscritti tutti dai proponenti e dal progettista - prescritti dalla vigente legislazione e dalla normativa dello strumento urbanistico e comunque da quanto prescritto al comma successivo. La bozza di Convenzione deve essere sottoscritta in ogni pagina dai proponenti.

20.3. A integrazione di tali documenti, la domanda di lottizzazione deve essere altresì corredata da:

- 1) copia autentica degli eventuali atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori, nonché copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondo altrui dei quali sia prevista l'utilizzazione.
- 2) rilievo topografico (nella stessa scala del progetto planivolumetrico) quotato dell'area di intervento, con indicazione dei caposaldi inamovibili di riferimento e del piano di spiccato delle costruzioni previste.

- 20.4. Il progetto planivolumetrico deve indicare, oltre a quanto prescritto dalla legge:
- 1) gli allacciamenti delle infrastrutture primarie agli impianti esistenti o previsto;
 - 2) le dimensioni e le altezze delle costruzioni nonché le destinazioni d'uso previste in esse e in ogni loro parte;
 - 3) le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
 - 4) la sezione ed i prospetti schematici, in scala proporzionata alle dimensioni della lottizzazione.
 - 5) Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ed il dimensionamento delle reti
- 20.5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione.

Art.21. Domanda di Permesso di costruire - Denuncia di Inizio attività.

- 21.1. La domanda di Permesso di Costruire o DIA deve essere redatta su moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale, corredata dal progetto esecutivo da tipi riducibili in formato UNI e dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi.
- 21.2. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a presentare l'atto abilitativo edilizio, e dal Progettista.
- 21.3. L'Assuntore e il Direttore dei Lavori deve essere indicato prima dell'inizio dei lavori stessi. Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza dell'atto abilitativo presentato e dei relativi allegati e firmare tutti gli atti depositati in Comune.
- 21.4. Le eventuali sostituzioni del Direttore e dell'Assuntore dei Lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto allo Sportello Unico Edilizia dal titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.. Ai subentrati incombono gli oneri di cui al precedente comma 21.3.
- 21.5. Il progettista e il Direttore dei Lavori per firmare come tali, debbono essere iscritti nei relativi albi professionali e la loro firma sarà valida in ordine alle rispettive mansioni professionali corrispondenti all'opera
- 21.6. Ai fini della validità del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività valgono i termini fissati dall'art.15 e 23 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e aggiornamenti.
- 21.7. La denuncia di inizio di attività dovrà essere redatta su moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale, e firmata dal proprietario o dall'avente titolo fornito di delega con firma autenticata. La relazione tecnica di asseverazione, allegata alla denuncia di inizio attività, dovrà essere firmata dal progettista, dal Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori. Per interventi di modesto valore (importo massimo di €. 3.000) i lavori possono essere eseguiti dal proprietario sotto la diretta responsabilità del direttore lavori.

Art. 22. Permesso di costruire: esame dei progetti e comunicazioni dell'esito.

- 22.0 Il Responsabile del procedimento sottopone le domande di permesso di costruire di cui all'art. 6 del regolamento della Commissione per il Paesaggio all'esame della Commissione per il parere di competenza in ordine strettamente cronologico alla presentazione al protocollo comunale.
- 22.1. Il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia, nel rispetto delle procedure di cui all'art.20 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. accogliendo la domanda, rilascia il permesso di costruire con la menzione del parere espresso dalla Commissione per il paesaggio, associandovi i tipi approvati.
- 22.2. Se il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia, non accoglie la domanda, la respinge con provvedimento motivato entro i termini di legge, nel rispetto della procedura di cui all'art. 10 bis della L. 241/1990 s.m.i

TITOLO TERZO

Permesso di costruire. Esecuzione delle opere autorizzate.

Art. 23. Richiesta e consegna di punti fissi.

- 23.1 Prima di iniziare qualsiasi costruzione, il proprietario deve chiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici. Nell'esecuzione dell'opera egli deve attenersi scrupolosamente ai punti fissi di linea e di livello che gli sono stati comunicati e consegnati dal Comune non oltre quindici giorni dalla presentazione della domanda relativa.
- 23.2 Le operazioni per l'assegnazione dei punti fissi vengono eseguite, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, da personale messo a disposizione dal proprietario o dall'assuntore dei lavori. Di dette operazioni viene redatto verbale in duplice copia controfirmato dal proprietario e dal personale dell'Ufficio Tecnico.
- 23.3 Se entro i 15 giorni dalla presentazione della domanda, la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il richiedente può procedere alla individuazione degli stessi redigendo verbale e comunicandolo alla struttura comunale competente.

Art.24. Inizio lavori.

- 24.1 Fermo restando il dispositivo dell'articolo precedente, i lavori edilizi possono avere inizio non appena ritirato il permesso di costruire o decorsi i 30 giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati..
- 24.2 Nel cantiere dove si eseguono restauri, risanamenti, ristrutturazioni, nuove costruzioni e comunque interventi nell'ambiente fisico, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile, nella quale siano indicati gli estremi del PdC o della DIA, il titolare dell'atto abilitativo edilizio, il nome del progettista, del Direttore dei Lavori, dell'Impresa esecutrice e del responsabile del cantiere.
- 24.3 Le tabelle e le scritte di cui al comma precedente sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali e la loro posa in opera non è soggetta ad alcuna autorizzazione comunale.
- 24.4 I lavori possono considerarsi iniziati qualora il cantiere sia in piena attività continuativa, siano state compiute tutte le opere provvisorie e siano state almeno iniziate le opere di fondazione.
- 24.5 Qualora i lavori comprendano l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice o armato, i lavori non potranno essere iniziati se non sarà fornita al Comune dimostrazione di ottemperanza alle prescrizioni vigenti in materia di costruzioni in conglomerato cementizio semplice o armato.
- 24.6 Nei cantieri dovranno essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali, gli atti abilitativi edilizi, nonché i disegni muniti di visto originale di approvazione o copia dei medesimi.
- 24.7 L'inizio dei lavori deve essere obbligatoriamente comunicato dal proprietario mediante comunicazione scritta all'ufficio dello Sportello Unico Edilizia.

Art. 25. Interruzione dei lavori e obblighi relativi.

- 25.1 Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione decida di interrompere l'esecuzione dei lavori, dovrà fare eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite e a togliere eventuali deturpazioni dell'ambiente urbano.
- 25.2 In caso di inadempienza, il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia potrà provvedere a mente dell'art. 7bis del D.Lgs. 267 del 18.08.2000, ponendo le spese a carico degli interessati. Trascorso un mese dall'interruzione delle opere, salvo il caso che questo dipenda da provate cause di forza maggiore, sarà facoltà del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia di far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata.

Art. 26. Disciplina generale del cantiere.

- 26.1 Nell'esecuzione dei lavori previsti dal presente Regolamento devono essere osservate tutte le cautele per evitare pericoli di danno a persone o cose ed attenuare molestie ed incomodi a terzi.

26.2 In caso di inadempienza il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia potrà provvedere a quanto necessario a spese dell'interessato.

Art.27. Scavi e sopraelevazioni.

27.1 La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante, non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti; consentire la continuità di qualsiasi traffico negli spazi pubblici e in particolare stradali.

27.2. In caso di sopraelevazione di edifici, se la parte inferiore rimane abitata o comunque occupata, deve essere assicurata una solida copertura, al fine di impedire infiltrazioni e pericoli.

Art. 28. Recinzioni provvisorie.

28.1. Quando siano in esecuzione interventi previsti dal presente Regolamento in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare dell'atto abilitativo edilizio deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi con recinzione provvisoria, salvo:

- a) che si tratti di opere di modesta entità nei piani superiori di un fabbricato, in tali casi il proprietario può, a giudizio del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia, essere autorizzato a porre convenienti segnali che servano da valido avvertimento ai passanti;
- b) che, per evitare intralcio al pubblico transito, l'Amministrazione comunale non possa permettere che venga ingombrata con recinzione provvisoria alcuna parte del suolo pubblico. In quest'ultima ipotesi il costruttore provvede secondo le migliori norme della tecnica che vengono impartite dai competenti uffici comunali.

28.2. Quando non sia permessa o sia superflua la costruzione della recinzione, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio deve essere costruito ad una altezza dal suolo di non meno di 4 metri, ed avere il piano eseguito in modo da riparare con ampi margini di sicurezza lo spazio sottostante. In ogni caso devono essere adottati sempre provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica (fatta sempre salva la responsabilità che rimane all'interessato), assicurando sempre la possibilità di transito.

28.3. Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione di area pubblica, il titolare dell'atto abilitativo edilizio richiede l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale. Se il recinto viene comunque a racchiudere manufatti che interessano servizi pubblici, devono essere adottati misure tali da lasciare pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito delle concessione di occupazione del suolo pubblico, il titolare dell'atto abilitativo edilizio o chi per esso, ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione e ottenere la nuova concessione di occupazione del suolo pubblico. La recinzione provvisoria deve essere di aspetto decoroso.

28.4. Solo nel caso di assoluta necessità la Polizia locale potrà concedere il diritto di deposito temporaneo dei materiali su suolo pubblico, con quelle norme, cautele e disposizioni che verranno stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana, nonché dalle norme per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

28.5. Le porte che si praticano nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro. Gli angoli sporgenti dalle stesse recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, vanno dipinte con superficie bianca riflettente per tutta la loro altezza e muniti di un segnale luminoso a luce rossa.

Art.29. Strutture provvisionali di cantiere.

29.1 Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada verranno chiuse con mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di tramogge per lo scarico dei materiali.

29.2 Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in uso se non sono muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente, secondo le norme speciali stabilite dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantiere edilizio deve rispondere alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 30. Ripristino del suolo pubblico.

- 30.1 Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio deve consegnare completamente sgombra, a sue cure e spese, l'area pubblica racchiusa nell'assito o provvisoriamente occupata per la costruzione, in modo da garantire la sicurezza sia pedonale che veicolare.
- 30.2 Le opere di ripristino del suolo stradale sono eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del proprietario. Detta spesa, quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, deve essere rimborsata entro 15 giorni dall'avviso per il pagamento, provvedendosi altrimenti con la riscossione forzata.
- 30.3 Per la manomissione del suolo stradale potrà essere richiesto un congruo deposito cauzionale o garanzia fidejussoria.

Art. 31. Cautele per impedire danni a manufatti e condutture dei pubblici servizi.

- 31.1 Qualora per l'esecuzione di opere occorra manomettere il suolo stradale o sottosuolo pubblico, il costruttore dovrà dare avviso agli Uffici o Imprese che esercitano Servizi Pubblici, ottenere l'autorizzazione del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia ed adottare le cautele necessarie per evitare danni ai relativi manufatti e condutture. Tali manufatti e condutture dovranno sempre essere indicati in progetto.
- 31.2 Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche debbono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio tra le parti e con la redazione di apposito verbale.
- 31.3 Per la manomissione del suolo stradale potrà, caso per caso, essere richiesto un congruo deposito cauzionale o garanzia fidejussoria.

Art. 32. Cautela per la tutela di avanzi storici ed artistici.

- 32.1 Se nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi, si facciano ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico o archeologico, si dovrà immediatamente dare avviso al Responsabile dello Sportello Unico Edilizia per i provvedimenti del caso e, frattanto, si dovranno sospendere i lavori in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
- 32.1 Resta sempre l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

Art. 33. Approvazione di indicatori ed altri apparecchi.

- 33.1 E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e fare applicare, previo avviso agli interessati, sulle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
- 33.2 Tra questi sono specialmente compresi: le indicazioni dei nomi delle piazze, delle vie, dei vicoli e altri spazi simili; le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per servizi di trasporti pubblici; i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Monopolio, Telefoni; gli orologi elettrici, sostegni per conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.
- 33.3 Gli indicatori delle vie e delle piazze, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
- 33.4 Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia posto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Responsabile dello Sportello Unico Edilizia o all'Amministrazione interessata che prescrivono, nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso.

Art.34. Numero civico dei fabbricati.

- 34.1 Il Comune assegna a ogni fabbricato il numero civico e fa apporre, a cura e spese del proprietario, l'indicatore del numero stesso. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo e mantenerlo sempre nel posto dove è stato collocato.
- 34.2 In caso di demolizioni di fabbricati che non devono essere ricostruiti, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario notifica al Comune il numero o i numeri civici che sono da abolire e restituisce i corrispondenti indicatori.
- 34.3 Qualora i proprietari intendessero applicare a loro spese indicatori anche di tipo diverso da quello adottato dall'Amministrazione Comunale, ciò potrà essere concesso a giudizio del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia.

Art. 35. Passaggi privati. - Portici.

- 35.1 I passaggi privati d'uso pubblico devono essere convenientemente e decorosamente sistemati, anche per quanto riguarda gli scarichi, illuminati e mantenuti a cura e spese dei proprietari delle aree prospicienti gli stessi.
- 35.2 I portici ricavati in edifici privati costruiti in fregio alla strada, sono soggetti a servitù di pubblico passaggio. Il relativo servizio di pulizia e di illuminazione (energia elettrica e sostituzione di lampadine), la manutenzione e la fornitura e posa degli apparecchi sono di pertinenza dei proprietari degli immobili. Così pure è a carico dei proprietari la manutenzione e la conservazione della pavimentazione, degli intonaci, delle tinteggiature ecc.
- 35.3 Al Comune è pure riservata la disciplina d'uso dello spazio e delle superfici degli stessi.

Art.36. Chiusura di aree e cave.

- 36.1 E' facoltà del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia di prescrivere che le aree in fregio agli spazi pubblici siano chiuse con recinzioni permanenti, di aspetto a Suo giudizio decoroso, provvedendo direttamente, se del caso, con successivo addebito al proprietario.
- 36.2 Le cave di sabbia e simili dovranno essere racchiuse con recinto quando, per le loro caratteristiche e vicinanze a strade pubbliche e private possano costituire un pericolo per i passanti o quando lo scavo abbia raggiunto l'acqua del sottosuolo.

TITOLO QUARTO

Licenza d'uso delle costruzioni

Art. 37. Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie.

- 37.1. Il titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività deve segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori
- 37.2. L'Amministrazione Comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite per accertare la conformità alla concessione o all'autorizzazione edilizia ed ai vari allegati.
- 37.3. L'accesso alle private dimore è effettuato dai Funzionari Comunali su espressa richiesta del Responsabile dello Sportello Unico Edilizia, previa comunicazione con congruo avviso agli interessati per consentire l'accesso ai locali.

Art. 38. Agibilità

- 38.1. Nessun fabbricato, nuovo o sottoposto a restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, può essere occupato totalmente o parzialmente, se non certificato di agibilità ex art 24 del DPR 380/2001, da conseguire secondo le modalità dell'art 25 del DPR 380/2001.
- 38.2. L'Amministrazione si riserva di effettuare e fare effettuare controlli circa le prestazioni tecnologiche dalla costruzione secondo le modalità prescritte dal presente Regolamento e dalla legislazione vigente.
- 38.3. Qualora venga richiesta l'agibilità di un solo edificio il cui atto abilitativo edilizio riguarda un complesso di edifici, questa può essere conseguita a condizione che vengano verificate per il singolo edificio le condizioni prescritte, mentre non può essere conseguita l'agibilità per singoli appartamenti facenti parte di un atto abilitativo edilizio che riguardi edifici interi.

Art. 39. Manutenzione delle costruzioni.

- 39.1. Le costruzioni devono essere mantenute in buona efficienza e piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, igiene e decoro.
- 39.2. Qualora in particolare risulti che un edificio, o parte di esso, minacci rovina, ovvero vi si compiano lavori pericolosi, il Sindaco può ingiungere al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti atti a far cessare il pericolo e, in caso di inadempienza, procedere ai sensi di legge, fatta salva la facoltà di intervenire in via urgente.

Art. 40. Rispetto del decoro e della sicurezza.

- 40.1. Per le parti di fabbricati emergenti rispetto ai fabbricati confinanti e destinate a rimanere permanentemente visibili da spazi pubblici dovrà essere curato il risvolto dell'organismo architettonico della facciata. Inoltre le parti di edificio comunque visibili da spazi pubblici, da sedi stradali, dovranno essere sistemate a facciate decorose, e mantenute pure in modo decoroso. In caso di inadempienza il Sindaco potrà intervenire.
- 40.2. Verso gli spazi pubblici e quelli aperti al transito i contorni delle aperture di porte, negozi, finestre e le modanature dovranno essere realizzati con materiali di riconosciuta solidità.
- 40.3. Le lastre di pietra per il rivestimento delle facciate dovranno essere opportunamente assicurate con sostegni adeguati.
- 40.4. Le gronde in struttura muraria dovranno avere il frontalino in materia di riconosciuta solidità ed essere sempre muniti di canali per lo scarico delle acque piovane. I tubi verticali, almeno per la parte inferiore sino all'altezza di mt. 4 (quattro) dal piano di spiccato, se su spazi pubblici, non dovranno sporgere dal muro e dovranno essere isolati dalle pareti in apposite incassature.
- 40.5. Tutti i muri di fabbrica, nuovi e rifatti, ad eccezione di quelli di pietra, in mattoni speciali, o con altro adatto rivestimento ammesso dal Comune, dovranno, se visibili da spazi pubblici, essere intonacati a regola d'arte.
- 40.6. Tutte le aperture di porte verso strada dovranno essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza, nel qual caso dovranno essere adottate cautele atte ad eliminare ogni molestia o pericolo.
- 40.7. Sono vietati i sistemi di chiusura delle botteghe, porte e finestre terrene con ante trasportabili.

40.8 E' altresì vietato costruire canne da fumo applicate o incassate nelle parti visibili da spazi pubblici, a meno che siano convenientemente isolate in modo da garantire contro macchie e fessurazioni.

TITOLO QUINTO

Sanzioni

ART.41. Provvedimenti per opere arbitrarie.

- 41.1 Fatte salve le opere per le quali la vigente disciplina consente la realizzazione senza previo atto abilitativo, le opere autorizzate dal permesso di costruire o previste nella denuncia di inizio attività devono essere eseguite in conformità alle norme vigenti, al progetto ed alla costruzione e modalità esecutive dei relativi titoli abilitativi e non possono essere modificate se non previo conseguimento di nuovo atto abilitativo
- 41.2 Il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia quando accerti che sono stati eseguiti o che sono in corso di esecuzione lavori non abilitati, oppure che per opere, anche se già ultimate, non sussista la conformità di cui sopra, adotta i provvedimenti di legge.

Art. 42. Vigilanza

- 42.1 La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è disciplinata dall'art 27 del DPR 380/2001.

Art.43. Sanzioni.

- 43.1 Le infrazioni alle disposizioni del presente Regolamento saranno sanzionate secondo il disposto degli artt. 30 e segg del DPR 380/2001.
- 43.2 Quelle contrarie alle disposizioni del presente Regolamento e la inosservanza di obblighi stabiliti dalle disposizioni del Regolamento stesso, che non rientrino nell'ipotesi di cui al primo comma del presente articolo e che non costituiscono reato per effetto di altre disposizioni di legge o di Regolamento, saranno punite con le sanzioni di cui all'art 7bis del D.Lgs. 267/2000.
- 43.3 Le sanzioni penali previste dalla Legge non inibiscono l'applicazione di altre sanzioni previste da altri Regolamenti Comunali e dal T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D.27 luglio 1934 n.1265 e sue successive modificazioni e da leggi e Regolamenti dello Stato e adozioni di altri provvedimenti, quali la revoca di autorizzazioni, la sospensione dei lavori, la demolizione o la riforma di opere abusive eseguite e simili previste dal presente Regolamento o da disposizioni di legge, da Regolamenti Statali, Regionali o da altri Regolamenti Comunali.

TITOLO PRIMO

Parametri dimensionali delle costruzioni

Art.44. Parametri dimensionali e modalità di misure delle costruzioni.

44.1. Altezza degli edifici.

L'altezza dei fabbricati deve essere misurata dal piano di spiccato, a partire dalla quota media del cordolo del marciapiede stradale antistante l'edificio fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, considerando la media nel caso di solaio inclinato. Tale media è ottenuta dal rapporto tra volume abitabile e superficie.

In mancanza di marciapiede sistemato, l'altezza va riferita ai punti fissi assegnati all'edificante dall' Ufficio Tecnico comunale.

44.2. Superficie lorda complessiva di pavimento.

Si intende la somma della o delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani abitabili o agibili.

Non rientrano nel computo della Slp:

- spazi interni accessori alla residenza (quali cantine, locali per deposito carrozzine e biciclette, tavernette, bagni, lavanderie, etc.), purchè abbiano un'altezza massima netta interna pari o inferiore a m. 2,40;
- vani scala e ascensore¹;
- volumi e servizi tecnici (locale caldaia, locale contatori, canne fumarie esterne, serre bioclimatiche, etc.);
- spazi aperti (quali terrazze, logge, balconi, portici e porticati etc.), spazio al piano terra di edificio su pilotis, tettoie di qualunque tipo e uso aperte almeno su due lati e con altezza media di m. 2,50;
- sottotetti non abitabili.

Inoltre non si computano gli spazi per il ricovero delle autovetture con conseguenti spazi di manovra e accesso, se interrati o seminterrati oppure se realizzati fuori terra esternamente al perimetro del fabbricato purchè la superficie dell'autorimessa non superi il 20% dell'area di proprietà non occupata da costruzioni, e a condizione che l'altezza netta interna non superi m. 2,40; inoltre nel solo caso di costruzioni poste a confine di proprietà, a condizione che l'estradosso della soletta di copertura non superi m. 2,50 ed il colmo del manufatto, da ritrovarsi lungo l'asse mediano dello stesso, non superi i m. 3,00 di altezza.

Rientrano nel computo della Slp i soppalchi e le superfici degli eventuali piani interrati o seminterrati abitabili o agibili, quali laboratori, uffici, magazzini, sale di riunioni e tutti quei locali agibili con permanenza discontinua di persone (archivi, depositi, etc.).

44.3. Volume.

Il volume del fabbricato da computarsi agli effetti degli indici di fabbricabilità è dato dalla superficie lorda complessiva di pavimento, definita come al punto precedente, moltiplicata per le altezze di interpiano (dall'estradosso della soletta del piano abitabile più basso all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile).

Nel caso di soffitti inclinati, nei sottotetti che abbiano accesso con scala fissa, ai fini del rispetto degli indici volumetrici, si computa il volume relativo alla porzione di pavimento a cui corrisponde un'altezza interna netta superiore a mt.2,40.

44.4. Volumi non residenziali e tecnici.

Per volumi non residenziali si intendono quei volumi edilizi destinati ad impianti od opere necessarie o utili all'edificio, ma non usufruibili sotto il profilo abitativo neppure temporaneamente.

¹ Si intendono le superfici dei vani ascensore, dei vani scala, dei relativi pianerottoli fino ad un massimo di m. 1,50 misurato perpendicolarmente alla scala, solo qualora dette superfici costituiscano parte comune degli edifici, al servizio comune di più unità immobiliari

Sono volumi tecnici per esempio: centrali e impianti tecnologici, le canne fumarie e le serre bioclimatiche purchè soddisfino i requisiti di cui di cui all'art. 56 comma 2.

Sono volumi non residenziali: cantina, solai non abitabili, depositi in generale al servizio dell'abitazione, spazi adibiti a scale e vani ascensori sottostanti la prima soletta abitabile e sovrastanti l'ultima soletta abitabile.

I volumi non residenziali, ad esclusione del tetto, potranno essere costruiti interrati, seminterrati o fuori e non potranno superare l'altezza utile netta interna di mt.2,40.

Il piano pilotis può essere costruito con altezza netta interna massima di mt.2,50.

44.5.

Annullato

44.6. **Altezza locali interni.**

L'altezza netta dei locali si misurerà dal pavimento al soffitto, ultimati al civile e a metà saetta per le volte.

Lo spessore dei solai, è fissato con un minimo convenzionale di cm 35, salvo il primo e l'ultimo che possono avere uno spessore maggiore per effetto delle coibentazioni termiche.

Nei locali di abitazione, nei depositi, magazzini e negozi, anche in case preesistenti, gli impianti a mezz'aria ed i soppalchi dovranno rispettare quanto indicato all'art. 3.6.2. del titolo III del Regolamento Locale di Igiene Tipo e saranno ammessi solo quando si verifichino le seguenti condizioni:

1) l'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte sovrastante non potrà essere inferiore a mt.2,10: in tal caso la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/3 della superficie del locale.

2) Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per quello sovrastante, sia almeno di mt:2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.

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

a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, posto di cottura e sale da pranzo;

b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (mansarde, tavernette etc.);

c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, cantine, etc.;

L'altezza media netta interna 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 netta media interna in genere per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) che precedono non può essere inferiore a mt.2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i ripostigli, corridoi, e disimpegni e luoghi di passaggio in genere. Nel caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,80.

Per i locali di sottotetto da adibirsi ad abitazione l'altezza interna netta deve essere in media almeno mt.2,70 (due metri e settanta centimetri) e non inferiore a mt. 2,10 (due metri e dieci centimetri) nel punto più basso.

44.7. **Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari.**

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.15,00 per i primi quattro abitanti e a mq.10,00 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto, quando confinate, debbono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq.14,00 e volume di mc. 38,00 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14 quando confinata. Nel caso in cui nel locale soggiorno è previsto anche il posto di cottura, la superficie minima non dovrà risultare inferiore a mq. 17,00.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

La superficie per gli alloggi monostanza destinati ad una sola persona dovrà avere una superficie minima di 25 mq.

La superficie minima dei locali destinati ad ufficio è fissata in almeno mq. 9,00.

L'applicazione delle norme di cui ai commi precedenti non potrà comportare aumento della capacità abitativa stabilita dallo strumento urbanistico vigente adottato, né dal numero dei piani abitabili.

44.8 **Locali terreni e sotterranei.**

I locali terreni, destinati ad abitazione diurna e notturna, dovranno essere cantinati o muniti di vespaio aereato non minore di cm 50 (cinquanta centimetri) e con una superficie di aeroilluminazione come previsto al punto 3.4.10 del Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo.

Non potrà essere adibito a pernottamento, anche nelle case esistenti, alcun locale che, in tutto o in parte della sua altezza, sia sotterraneo.

L'uso dei sotterranei per esercizi di caffè, birrerie, bar, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, spogliatoi, uffici, magazzini di vendita e simili è subordinato alle seguenti condizioni:

a) scarico regolamentare delle acque in modo tale che non si possano verificare rigurgiti

b) altezza netta interna non meno di mt.3,00 (metri tre), con sporgenza minima netta fuori terra di mt.1,30 all'intradosso del soffitto del cantinato;

- c) pavimento unito o impermeabile con sottostante vespaio aereato di cm 50; muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;
- d) superficie netta di diretta illuminazione ed aereazione pari a 1/7 (un settimo) della superficie dei locali, con finestre apertisi a non meno di cm.15 dal piano di spiccato;
- e) provvedimenti d'arte, caso per caso, necessari per proteggere perfettamente dall'umidità le pareti contro terra e per migliorare la ventilazione del sotterraneo.

Qualora si intendano utilizzare sotterranei aventi soffitti a quota inferiore a mt.1,30 dal piano di spiccato che non siano forniti di appositi impianti di illuminazione e condizionamento d'aria, si dovrà provvedere alla costruzione di intercapedini direttamente illuminate e aeree dall'esterno con superficie di finestre aperte in parete verticale, non inferiore a 1/6 (un sesto) della superficie del locale e con superficie orizzontale, completamente aperta e grigliata.

La destinazione di tali locali e successive modifiche dovranno di volta in volta essere autorizzata dal Responsabile dello Sportello Unico Edilizia.

Del pari, l'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi da determinarsi di volta in volta di locali aereati mediante impianti di condizionamento d'aria potrà essere autorizzata caso per caso sempre che l'impianto ed il suo funzionamento siano ritenuti idonei dal Responsabile dello Sportello Unico Edilizia a garantire condizioni igieniche almeno corrispondenti a quelle dei locali aereati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

44.9. Servizi igienici sanitari.

Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, dovrà essere provvisto di almeno una stanza da bagno, opportunamente ubicata nell'alloggio, dotata dai seguenti impianti igienici: un vaso o turca, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Il numero dei bagni dovrà essere proporzionato al numero dei locali ed in particolare delle stanze da letto dell'appartamento; un secondo bagno dovrà essere obbligatoriamente previsto per gli alloggi con più di tre camere da letto.

Per i locali destinati a negozio si dovrà prevedere una latrina per ogni negozio, dotata di vaso o turca e di lavandino disposta nelle immediate vicinanze del negozio con esclusione possibilmente di percorsi all'aperto.

Gli ambienti di latrina dovranno avere superficie di almeno mq.1,50 e larghezza minima di mt 1,10, fatta eccezione per le latrine collocate in batteria nelle aziende.

Nelle latrine e stanze da bagno il pavimento ed il rivestimento delle pareti, questo fino all'altezza di mt 2,00 dovranno essere di materiale impermeabile, liscio alla superficie e facile alla lavatura.

Le latrine e le stanze da bagno possono avere aeroilluminazione diretta dall'esterno oppure essere dotati di un idoneo sistema di ventilazione forzata; nel primo caso la superficie della finestra o del lucernaio dovrà essere non inferiore a mq.0,50 quando i servizi prospettino verso il cortile o spazi pubblici, a mq.1 (uno) quando prospettino verso cavei, comunque non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Nel secondo caso la ventilazione forzata dovrà essere installata in modo da assicurare un ricambio medio orario di quattro volte e di 12 volte la cubatura degli ambienti stessi; dovranno, pertanto, essere previsti impianti centralizzati oppure a due velocità.

Nelle latrine e stanze da bagno è vietato installare apparecchi a fiamma libera.

Le latrine e le stanze da bagno non dovranno comunicare direttamente con i negozi o con locali di abitazione, fatta eccezione per le stanze da bagno annesse a singole camere in alloggio che dispone di altro servizio; il vano antilatrina o antibagno o spazio di disimpegno dovrà avere il lato minimo di almeno mt.1,00 (uno).

44.10. Distanze dai confini e dal filo stradale.

Nel computo delle distanze previste dalle norme di zona del P.R.G. o fissate dalle leggi, si dovrà tenere conto della massima parete in aggetto delle costruzioni quali bovindi ed altri similari, escluse le canne fumarie e gli aggetti aperti.

Fermo il rispetto della distanza minima tra pareti finestrate, nel caso di sopralzi la parte in sopraelevazione non viene considerata ai fini della distanza dai confini o dal filo stradale se la stessa risulta, nel tratto compreso dalla quota di spiccato del sopralzo in su, libera da pareti opposte (risega verticale).

Dovrà in ogni caso essere stipulato un atto consensuale con il vicino, il quale non potrà, in caso di analoga operazione, elevare il proprio edificio derogando dalle distanze previste dal D.M. 1444 del 02/aprile/1968 e dal Codice Civile.

44.11. Costruzioni accessorie.

Le costruzioni accessorie quali rustici, box, ripostigli, tettoie ecc. possono essere costruite a confine di proprietà, purché l'altezza massima dell'estradosso non superi i mt 2,50 dalla quota del terreno posto al livello inferiore tra i due confinanti.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie a confine stradale.

Le cabine elettriche sono considerate volumi tecnici.

Nelle zone destinate alla residenza o alle attrezzature pubbliche, collettive o commerciali le cabine elettriche richieste dall'E.N.E.L., potranno anche essere realizzate nella posizione prescelta dell'Ente erogatore dell'energia.

Nei complessi produttivi e nelle zone artigianali, le cabine potranno essere realizzate all'interno delle suddette zone, sempre nel luogo più idoneo, anche fuori terra, purché la loro altezza massima non ecceda i mt. 3,00 e le parti visibili da spazi pubblici abbiano aspetto decoroso. Solo in casi eccezionali, che l'Ente erogatore dovrà convenientemente dimostrare, tale altezza potrà eccedere i mt.3,00, ma in questo caso la cabina dovrà inserirsi armonicamente nel contesto architettonico del complesso.

44.12. **Intercapedini stradali.**

Il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia ha facoltà di imporre o di concedere la formazione di intercapedini per la sistemazione di servizi pubblici nel sottosuolo.

Esse dovranno essere costruite da parte dei proprietari sotto i marciapiedi pubblici, con l'osservanza delle prescrizioni costruttive fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'intercapedine va estesa lungo tutte le fronti stradali, siano già costruite oppure no, di pertinenza dell'edificio progettato.

44.13. **Sporti - Aggetti - Emergenze verticali.**

Salvo quanto disposto in merito alla distanze dai confini e dal filo stradale, tutte le sporgenze dovute a strutture, decorazioni, infissi, insegne e simili non potranno superare le seguenti misure rispetto alla verticale della sagoma limite innalzata sul filo stradale:

- fino a quota di mt.0,80 nessuna sporgenza;
- dalla quota di mt.0,81 alla quota di mt.2,50: cm 5;
- dalla quota di mt.2,51 alla quota di mt.4,00: cm 25;
- oltre la quota di mt.4,00:

- a) nelle strade fino a mt.7,99 di larghezza: cm 50;
- b) nelle strade da mt.8,00 a mt.15 di larghezza: cm 100;
- c) nelle strade oltre i 15 mt. di larghezza: cm 120.

Nelle fronti di edifici prospettanti spazi pubblici che abbiano marciapiedi inferiori a mt 1,00 (uno) o ne siano privi per ragioni di larghezza della strada, non sono ammessi sporti di alcun genere ad altezza inferiore a mt.4,20 (quattro metri e venti centimetri).

44.14. **Visto dei progetti da parte del Comando Vigili del Fuoco.**

Il visto dei VV.F. dovrà essere richiesto in tutti i casi nei quali le leggi vigenti in materia lo prescrivano.

44.15. **Cappe - Camini - Fornelli ecc.**

I prodotti gassosi della combustione ed i vapori dovranno essere eliminati nei locali mediante cappe e relative canne distinte e non comunicanti, o altri mezzi di riconosciuta efficacia, che devono essere descritti nel progetto.

Nelle case di nuova costruzione e, a giudizio del Responsabile dello Sportello Unico edilizia, anche nelle case preesistenti le cappe per i fornelli a gas o ad altro combustibile, dovranno comunicare con canne impermeabili, di superficie liscia, preferibilmente a sezione circolare del diametro di almeno cm.10.

Mediante altre canne di aspirazione totalmente distinte dalla precedente dovranno potersi allontanare i fumi ed i vapori.

Art.45. Conformazione delle costruzioni fuori terra.

45.0 L'altezza delle costruzioni, ferma restando ogni disposizione della legislazione vigente circa la altezze e distanze, non può in particolare andare oltre le previsioni del P.R.G. vigente. Non sono ammessi aggetti sul suolo pubblico ad eccezione delle gronde e di quanto ammesso dal precedente art.44.13.

45.1.I volumi tecnici, eccedenti il lastrico solare o la falda di copertura delle costruzioni (al netto del pacchetto isolante soprastante la parte strutturale) devono essere compresi nella linea inclinata di 45° generata a partire dal punto più sporgente della gronda. Quest'ultima considerata teoricamente con un aggetto massimo di 70 cm dal filo della facciata, e nella linea di prosecuzione dell'intradosso dell'ultimo solaio anche nel caso in cui gli stessi siano posti al di sopra dell'altezza massima prevista dalla norma.

45.2.Nel caso di copertura del fabbricato con tetto a falde inclinate, queste (al netto del pacchetto isolante soprastante la parte strutturale) devono essere comprese in un profilo contenuto entro un angolo di 45° dall'orizzonte della linea della gronda, come sopra specificato, .

45.3 Nei sottotetti non abitabili possono solamente essere realizzati vani di servizio quali locali di sgombero per uso familiare (cellette) senza permanenza di persone, devono avere un altezza netta massima di m. 2,40 ed un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/20 della superficie di pavimento.

45.4 Nel caso di tetti piani le gronde perimetrali che servono da parapetto del terrazzo, se superano l'altezza massima di zona, devono essere comprese nei limiti di 45° del profilo di cui sopra. Sulla copertura piana possono essere realizzati vani non abitabili di servizio, su un solo piano, quali piani di arrivo scale interne, locali di sgombero per uso familiare, stirerie, ecc. purché i volumi siano compresi nella sagoma di 45° come sopra determinata e non abbiano altezza netta interna superiore a mt. 2,40.

Art. 46 Sistemazione della superficie scoperta e recinzioni.

- 46.0 La superficie scoperta, non impegnata da costruzioni nel sottosuolo, deve essere lasciata prevalentemente allo stato naturale. In particolare potrà essere sistemata almeno per la metà a verde, ponendovi a dimora alberi di medio o alto fusto. Saranno, peraltro ammesse piste per vetture e automezzi di servizio, purché eseguite con pavimentazioni filtranti.
- 46.1 Le caratteristiche delle recinzioni dei fabbricati e delle aree non edificate devono essere tali da assicurare il loro armonico inserimento nell'ambiente, senza pregiudizio della viabilità, specie in prossimità degli incroci e delle immissioni stradali.
- 46.2 In tutte le zone residenziali e produttive, le recinzioni verso strada dovranno avere altezza massima di mt.2,50 ed essere di tipo aperta almeno per il 50% verificato su un tratto di 4 metri.
- 46.3 Possono essere autorizzate recinzioni aperte in cemento prefabbricato, legno ecc. solo se risultino di aspetto decoroso e se si inseriscono armonicamente nell'ambiente, a giudizio della Commissione per il paesaggio..
- 46.4 Le recinzioni su strada in zone residenziali ed assimilate devono prevedere, nel caso d'angolo tra due strade, uno smusso triangolare i cui cateti abbiano una lunghezza per entrambi i lati di mt. 4,00.
- 46.5 In zone produttive lo smusso sarà da prevedersi con cateti di mt.5,00 per entrambi i lati.
- 46.6 Sui confini privati interni la recinzione può essere anche chiusa con un'altezza massima di mt.2,50 dalla quota del terreno posto al livello inferiore tra i due confinanti.
- 47.7 E' previsto l'adeguamento alle presenti norme in casi di rifacimenti totali delle recinzioni.

Art. 47 Marciapiedi e passi carrabili.

- 47.1 E' consentita l'apertura di passi carrabili attraverso i marciapiedi pubblici, purché opportunamente raccordati. Tali aperture sono peraltro escluse quando siano richieste a meno di mt.12 da incroci stradali, tranne nel caso di proprietà, il cui fronte sia inferiore a tale misura, a partire dagli incroci stessi.
- 47.2 I passi carrabili devono avere larghezza non inferiore a mt. 2,50 e non superiori a mt. 6,00, e non essere comunque in contrasto con leggi e regolamenti vigenti.
- 47.3 L'Eventuale cancello dovrà essere arretrato almeno di m. 3,50 dal confine stradale, allo scopo di consentire la sosta fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, salvo quanto previsto dall'art.46, comma 4 del D.P.R. 495/1992 smi.
- 47.4 Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra la carreggiata stradale e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore m. 4,50.
- 47.5 Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
- 47.6 L'Amministrazione ha facoltà di procedere a spese del frontista, al ripristino del marciapiede quando i passi stessi non corrispondono più a ingressi carrabili delle costruzioni prospicienti.

Art. 48 Accessibilità ai parcheggi per nuove costruzioni.

- 48.1 Le aree per la sosta dei veicoli sul suolo privato devono essere raggiunte con rampe di norma e pendenza idonee: esse devono avere un tratto pianeggiante di almeno mt. 3,00 di lunghezza, prima di raggiungere la strada. Le rampe devono essere costruite in materiali antisdrucchiolevoli e avere scalinate (o rampe dentate) per la migliore agilità da parte di pedoni e mezzi non meccanici.

Art. 49 Strade.

- 49.1 Gli allineamenti stradali e i loro calibri sono determinati graficamente dalle tavole di azionamento del P.R.G.
- 49.2 Gli allineamenti possono essere rettificati e modificati a seguito di precisi rilievi della zona interessata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 50 Segnaletica - Tende solari.

- 50.0 Per segnaletica si intendono i cartelli od oggetti a più dimensioni leggibili e riconoscibili attraverso lettere dell'alfabeto o figure convenzionali, le decorazioni e pitture murali, in superficie o rilievo; illuminazione diretta o indiretta di edifici, la cartellonistica murale o a struttura autoportante; le insegne commerciali e le targhe professionali.
- 50.1 L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
- 50.2 L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata prevedendo un fattore di utilizzazione dell'impianto non inferiore a 0,35. Questo allo scopo di contenere fenomeni di abbagliamento e inquinamento luminoso dovuti a emissione luminosa non utilizzata con conseguente inutile dispendio di energia e disturbi alle attività diverse nelle zone adiacenti.
- 50.3 Allo stesso modo la potenza delle lampade delle insegne luminose non deve procurare disturbi analoghi a quelli indicati sopra.
- 50.4 Per le situazioni esistenti l'Amministrazione comunale può disporre lo spegnimento serale e notturno, qualora l'inquinamento luminoso procuri disturbo al riposo notturno.
- 50.5 Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi all'installazione di insegne, mezzi pubblicitari e affissioni in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo o dell'Ente proprietario della strada per la fattispecie richiesta.
- 50.6 Per motivi ambientali, di salvaguardia del paesaggio e di ordine urbano su tutte le strade pubbliche o private poste in fregio alle seguenti vie: su tutto il tratto delle S.P. 30 dal confine di Vernate a quello di Binasco; su tutto il tratto della S.P. 203 dal confine di Rosate all'incrocio con la S.P.30 e diramazione per Gaggiano, nonché lungo tutte le strade provinciali e comunali incluse nel Parco Agricolo Sud Milano è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di impianto pubblicitario provvisorio o permanente.
- 50.7 Gli impianti pubblicitari permanenti e autorizzati, già esistenti sulle vie citate nel precedente comma, potranno essere mantenuti sino alla sostituzione totale o parziale del manufatto o scadenza dell'autorizzazione. Si demanda al Piano Generale per la Pubblicità, da predisporre, di disciplinare lungo le vie di cui al comma che precede, le modalità di installazione di insegne e mezzi pubblicitari.
- 50.8 Dal divieto di cui ai precedenti commi sono escluse le insegne pubblicitarie poste sugli esercizi e attività private o pubbliche, nonché gli impianti pubblicitari provvisori posti all'interno dell'area di pertinenza degli esercizi ed attività private o pubbliche esistenti su tali vie, ed inoltre i cartelli indicatori previsti dagli articoli 134, 135 e 136 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495
- 50.9 La segnaletica, deve essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica delle costruzioni.
- 50.10 Non sarà ammessa la collocazione di tende sporgenti in quelle strade o spazi pubblici sprovviste di marciapiede.
- 50.11 La sporgenza di dette tende dovrà essere almeno di cm.50 inferiore alla larghezza del marciapiede ed avere da questo una altezza netta non inferiore a mt. 2,30 (due metri e trenta centimetri).

PARTE TERZA

NORME TECNOLOGICHE

TITOLO PRIMO

Norme generali e terminologia

Art. 51. Norme generali.

51.1 Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno a livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.

51.2 I requisiti normali sono i seguenti:

- termici e igrometrici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi all'impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici.

51.3 Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale.

51.4 Per gli interventi, anche parziali sugli edifici esistenti, di cui sia stata autorizzata o comunque consentito l'uso, saranno ammesse deroghe alle presenti norme tecnologiche, purché le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico-sanitari e siano motivate da esigenze tecniche documentate. Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere. Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggetti a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 4.

TITOLO SECONDO

Requisiti

Art. 52 Requisiti illuminotecnici

- 52.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti.
- 52.2 L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diretta o artificiale: ingressi, disimpegni, bagni, i locali aperti al pubblico, non destinati ad uffici, nei quali o si svolgono attività che richiedono prevalentemente il buio, o non è realizzabile una sufficiente illuminazione naturale; i locali destinati a servizi igienici e i posti di cottura se ampiamente comunicanti col soggiorno.
- 52.3 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere progettate e posizionate in modo da permettere una sufficiente illuminazione dei piani di utilizzazione. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali appartenenti ad alloggi non devono avere dimensioni inferiori a quelle previste dal D.M. 5.7.1975.
- 52.4 La superficie netta di illuminazione e di aereazione verticale delle finestre dovrà raggiungere almeno 1/8 (un ottavo) della superficie netta del locale illuminato calcolato come indicato al punto 3.4.12 del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene. Tale norma vale solo per i locali la cui profondità netta superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli, come precisato negli articoli 3.4.13 e 3.4.15 del titolo III del Regolamento Locale di Igiene. Potrà essere ammessa una profondità maggiore a condizione che sia incrementata proporzionalmente la superficie utile finestrata fino a raggiungere il 25% di quella del pavimento per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza del voltino dal pavimento
- 52.5 Superfici finestate diverse da quelle verticali sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono inoltre consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione. Unicamente per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti sarà possibile realizzare superfici finestate inclinate o zenitali a condizione che non interessino sale soggiorno, spazi di cottura, cucine e sale da pranzo e che la ventilazione sia comunque integrata da un sistema meccanico di ricambio d'aria che garantisca un'espulsione minima di 12 volumi/ora.
- 52.6 La realizzazione di tetti a sporto posti a protezione di porte o porte finestra, realizzati con materiale trasparente, fino ad una sporgenza massima di ml 1,50, non modificano le condizioni di aeroilluminazione del serramento sottostante.

Art. 53 Requisiti relativi alla purezza dell'aria.

- 53.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aereazione adeguata alla sua destinazione.
- 53.2 L'aereazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi. Devono fruire di aereazione almeno attivata:
- 53.2.1 i locali di cui all'art.53, esclusi gli antibagni degli edifici residenziali;
 - 53.2.2 i locali anche non destinati alla permanenza di persone che non possono fruire di adeguata aereazione naturale;
 - 53.2.3 gli spazi di cottura.
- 53.3 I locali destinati alla permanenza di persone i quali fruiscono di aereazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e proporzionato, dotato di una o più parti apribili.
- 53.4 Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.
- 53.5 Gli edifici e i sistemi di aereazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.
- 53.6 Le caratteristiche ed i livelli di prestazione da raggiungere per le abitazioni sono regolati dagli articoli da 3.4.19 a 3.4.46 del titolo III del Regolamento Locale di Igiene e successiva circolare n. 8 del settore sanità e igiene regione Lombardia pubblicata sul B.U.R.L. - 3° suppl. Straordinario al n. 11 del 17.03.1995 cui si rinvia.

Art.54. Requisiti relativi ai servizi tecnologici.

- 54.1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:
- 54.1.1. eventuale aereazione attivata;
 - 54.1.2. riscaldamento;
 - 54.1.3. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - 54.1.4. raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami;
 - 54.1.5. raccolta ed allontanamento dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Ogni intervento edilizio dovrà pertanto prevedere appositi spazi per il deposito temporaneo dei rifiuti domestici;
 - 54.1.6. trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro o di tre, se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;
 - 54.1.7. protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
 - 54.1.8. protezione dagli incendi.
- 54.2. Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti servizi:
- 54.2.1. distribuzione dell'acqua calda nei locali si servizio, apparecchi di produzione esclusi;
 - 54.2.2. distribuzione di gas di rete o di gas liquido;
 - 54.2.3. espulsione dei gas combustibili.
- 54.3. Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:
- 54.3.1. gli apparecchi di servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
 - 54.3.2. i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

Art. 55. Requisiti relativi alla sicurezza.

- 55.1. Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
- 55.2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone. L'altezza dei parapetti delle finestre non deve essere inferiore a cm.100 per i primi due piani fuori terra e di cm.110 per tutti gli altri piani.
- 55.3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati o attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di mt.1,00 per i primi due piani fuori terra e mt.1,10 per tutti gli altri piani.
- 55.4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e le cose.
- 55.5. L'installazione di apparecchi a fiamma libera non è consentita nei locali sprovvisti di ventilazione naturale.
- 55.6. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia in caso di incendio, della incolumità delle persone in esse presenti e dei soccorritori.
- 55.7. Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
- 55.8. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc....) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
- L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
1. accesso alla copertura:
- Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
- ➔ l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq 0,70$ m. e altezza di $\geq 1,20$ m. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
 - ➔ l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 m².

- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - ⇒ superficie $\geq 0,50 \text{ m}^2$;
 - ⇒ se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq 0,70 \text{ m}$.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a $0,65 \text{ m}$. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - ⇒ se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80 \text{ m}$;
- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

2. installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati:

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.

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

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

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

3. accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli:

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

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.) ;
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

4. dispositivi di ancoraggio:

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

Questi dispositivi richiedono che:

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

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma **UNI EN 795** del 31.5.98: "**Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove**" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

5. edifici con estese superfici finestate:

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio della Concessione Edilizia (C.E.) che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

6. Ultimazione dei lavori:

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

- ⇒ la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- ⇒ le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- ⇒ la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- ⇒ la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

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

7. Informazioni agli addetti:

In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).

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

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

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

8. Fascicolo dell'opera:

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

Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo (vedi punto 2) con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

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

Art. 56. Requisiti energetici ed ecologici.

56.1. Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici, nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentite. A tal fine, fermo restando i valori massimi (20+2°C) fissati dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi di energia, il funzionamento dell'impianto di climatizzazione invernale deve garantire una temperatura non inferiore a 18°C negli spazi di abitazione e accessori e, non inferiore a 20°C nelle stanze da bagno nei servizi igienici, è fatto quindi divieto di provvedere alla climatizzazione dei seguenti spazi dell'abitazione o ambienti ad essa complementari²:

- cantine, ripostigli, solai s.p.p.³, scale primarie e scale secondarie che collegano spazi di abitazione con cantine, box, garage, solai non abitabili s.p.p.;
- box, garage, depositi.

Tutto quanto sopra specificato dovrà essere conforme ai disposti della legge ex 373 del 30.4.1976, legge 10/91 sm.i., e successivi D.M. e Regionali.

La documentazione va depositata in Comune prima del rilascio del permesso di costruire o entro i 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, ovvero contestualmente alla comunicazione di inizio lavori per le opere di cui all'art. 9 del presente regolamento.

56.2. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente, ad esclusione che negli immobili vincolati ai sensi dell'art. 136 comma I, lettere b) - c) del D.Lgs. 42/2004 e negli edifici appartenenti alla zona A2, sono ammesse e non sono computate ai fini volumetrici, le **serre bioclimatiche** e le logge addossate o integrate all'edificio,

² L.R. 24/2006 – D.G.R. 8/7635 dell'11.07.2008

³ S.p.p.=senza permanenza di persone

opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano oggetto di permesso di costruire o denuncia di inizio attività e, laddove necessario, di preventiva autorizzazione paesaggistica;
- b) siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio;
- c) abbiano una superficie non superiore a mq 8,00, con i lati corti, perpendicolari alla superficie maggiormente esposta della serra, di dimensione non superiore a m 2,00;
- d) mantengano il prescritto rapporto aerante per i locali retrostanti (ovvero che il rapporto aerante sia garantito da altre aperture finestrate e non da quelle che danno sulla serra. Nel caso in cui questo non avvenga devono essere realizzate contestualmente altre aperture finestrate che garantiscano il rispetto dell'art. 3.4.10 del titolo III del Regolamento Locale di igiene oltre al rispetto delle norme di sicurezza UNI CIG 7129);
- e) siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo;
- f) abbiano struttura di chiusura completamente trasparente fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- g) essere apribili per una superficie pari ad almeno 1/3 dello sviluppo dell'involucro, in modo da garantire un'adeguata ventilazione estiva;
- h) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- i) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI 10344 e 10349, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza (Q_0) e quella dispersa in presenza (Q) della serra. Deve essere verificato: $(Q_0 - Q)/Q_0 > 10\%$;
- j) le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi il più possibile nell'organismo edilizio, pertanto, negli edifici condominiali, potrà non risultare possibile l'intervento da parte di un singolo condomino, qualora l'eventuale alternanza tra logge chiuse e logge aperte nell'ambito dello stesso prospetto non risulti armonica..

INDICAZIONI SPECIFICHE

Le serre bioclimatiche, qualificate come volumi tecnici, non possono essere intese come una modalità surrettizia di ampliamento delle unità immobiliari, ma devono essere correttamente ideate e progettate per rispondere alla specifica finalità del risparmio energetico: per tale motivo, non possono determinare la formazione di nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone.

Le serre in questione potranno anche essere realizzate a piano terra o rialzato in aggetto all'edificio principale ma, in tutti i casi, dovranno rispettare le distanze dai confini o dai fabbricati ed essere coperte con superfici vetrate.

Potranno essere realizzate anche in adiacenza a locali accessori, se questi rientrano nell'ambito delle superfici disperdenti e/o sono riscaldati.

Il conseguimento del risparmio energetico minimo richiesto come requisito in base alla formula indicata, dovrà essere conseguito con riferimento all'intero alloggio o, se questo è posto su più livelli, alla parte di alloggio posta allo stesso livello della serra.

56. 3. Le acque meteoriche devono essere colettate e convogliate secondo il disposto del D.lgs 152/99 e s.m.i. e dei RR n° 2, 3 e 4/2006, nonché alle DGR 8/2318 del 5/4/2006 e 8/2772 del 21/6/2006; esse possono altresì essere raccolte in apposite vasche per l'utilizzo irriguo e/o non potabile. I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immesse nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali con il rispetto delle leggi vigenti in materia.

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I

Art.57. Entrata in vigore e durata del Regolamento Edilizio.

Il presente Regolamento entra in vigore il primo giorno successivo al termine della pubblicazione all'Albo Comunale.

Art. 58. Facoltà di deroga.

Eventuali deroghe al presente Regolamento possono essere consentite esclusivamente con deliberazione del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio, unicamente in ordine a edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 59. Prevalenza.

Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio prevalgono su disposizioni regolamentari di pari rango che disciplinano la materia edilizia previgenti alla data di definitiva approvazione della VAR 2.

PARTE PRIMA - NORME DI PROCEDURATitolo primo - Norme generali

Art. 1	Oggetto del Regolamento Edilizio	pag.	3
Art. 2	Interventi di manutenzione ordinaria	"	3
Art. 3	Interventi di manutenzione straordinaria	"	3
Art. 4	Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela	"	4
Art. 5	Interventi di restauro	"	4
Art. 6	Interventi di risanamento conservativo	"	5
Art. 7	Interventi di ristrutturazione	"	5
Art. 8	Interventi di nuova costruzione	"	6
Art. 9	Attività edilizia libera ed opere minori	"	7
Art. 10	Interventi relativi ad aree scoperte	"	8
Art. 11	Interventi di demolizione	"	8
Art. 12	Interventi non ultimati	"	8
Art. 13	annullato	"	9
Art. 14	Varianti in corso d'opera	"	9
Art. 15	Interventi di variazione della destinazione d'uso	"	9

Titolo secondo - Norme di procedura

Art. 16	Commissione per il Paesaggio	"	10
Art. 17	Immobili vincolati	"	10
Art. 18	Documentazione integrativa	"	10
Art. 19	Progetti di massima e planivolumetrici	"	19
Art. 20	Domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione	"	10
Art. 21	Domanda permesso di costruire - denuncia di inizio attività	"	11
Art. 22	Permesso di costruire:esame dei progetti e comunicazione dell'esito	"	11

Titolo terzo - permesso di costruire - Esecuzione delle opere autorizzate

Art. 23	Richiesta e consegna di punti fissi	"	12
Art. 24	Inizio lavori	"	12
Art. 25	Interruzione dei lavori e obblighi relativi	"	12
Art. 26	Disciplina generale del cantiere di costruzione	"	12
Art. 27	Scavi	"	13
Art. 28	Recinzioni provvisorie	"	13
Art. 29	Strutture provvisionali di cantiere	"	13
Art. 30	Ripristino del suolo pubblico	"	14
Art. 31	Cautele per impedire danni a manufatti e condutture dei pubblici servizi	"	14
Art. 32	Cautele per la tutela di avanzi storici ed artistici	"	14
Art. 33	Apposizioni di indicatori ed altri apparecchi	"	14
Art. 34	Numero civico dei fabbricati	"	15
Art. 35	Passaggi privati - portici	"	15
Art. 36	Chiusura di aree e cave	pag.	15

Titolo quarto - Licenza d'uso delle costruzioni

Art. 37	Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie	"	16
Art. 38	Agibilità	"	16
Art. 39	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	"	16
Art. 40	Rispetto del decoro e della sicurezza	"	16

Titolo quinto -Sanzioni

Art. 41	Provvedimenti per opere arbitrarie	"	19
Art. 42	Infrazioni	"	19
Art. 43	Sanzioni	"	19

PARTE SECONDA - MORFOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Titolo primo - Parametri dimensionali delle costruzioni

Art. 44	Parametri dimensionali e modalità di misure delle costruzioni	pag	19
Art. 45	Conformazione delle costruzioni fuori terra	"	22
Art. 46	Sistemazione della superficie scoperta e recinzioni	"	23
Art. 47	Marciaiedi e passi carrabili	"	23
Art. 48	Accessibilità ai parcheggi per nuove costruzioni	"	23
Art. 49	Strade	"	23
Art. 50	Segnaletica - Tende solari	"	24

PARTE TERZA - NORME TECNOLOGICHE

Titolo primo - Norme generali e terminologia

Art. 51	Norme generali	"	25
---------	----------------	---	----

Titolo secondo - Requisiti

Art. 52	Requisiti illuminotecnici	"	26
Art. 53	Requisiti relativi alla purezza dell'aria	"	26
Art. 54	Requisiti relativi ai servizi tecnologici	"	27
Art. 55	Requisiti relativi alla sicurezza	"	27
Art. 56	Requisiti energetici ed ecologici	"	29

PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE TRANSITORIE E FINALI

Titolo primo

Art. 57	Entrata in vigore e durata del Regolamento	"	32
Art. 58	Facoltà di deroga	"	32
Art. 59	Prevalenza	"	32

INDICE	"	33
--------	---	----

ALLEGATO REGOLAMENTO COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	pag	35 e segg
---	-----	-----------

REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Ex art. 81 L.R. 12/05

ART. 1 Commissione per il paesaggio – Composizione

1. La Commissione per il paesaggio è composta da cinque membri esperti in bio-edilizia, agronomo progettazione urbanistica, storia dell'architettura urbana, tutela paesaggistica e ambientale.
2. Gli esperti vengono individuati sulla scorta di presentazione di curriculum professionali richiesti dall'Amministrazione.
3. Nel corso della prima seduta della commissione i partecipanti eleggono il Presidente ed un Vicepresidente.
4. Il Presidente avrà il compito di gestire i lavori della Commissione e di curarne il buon andamento.
5. Alle sedute della Commissione partecipano, senza diritto di voto, il Responsabile del Procedimento, con funzioni di Segretario, e/o altro personale degli uffici che provvede all'illustrazione delle pratiche alla Commissione.
6. Può partecipare alle riunioni della Commissione per il paesaggio, in qualità di uditore, il Sindaco o suo delegato, senza diritto di voto, con le finalità di informare, se richiesto, sullo stato dei piani e programmi dell'Amministrazione Comunale.

ART. 2 Nomina e durata

1. La Commissione per il paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale su proposta dell'Assessore alla partita, previa verifica dei curricula presentati dagli esperti ambientali da parte del Responsabile dell'Ufficio competente.
2. I membri con diritto di voto restano in carica per tutta la durata del mandato elettorale del Sindaco e comunque fino alla nomina dei nuovi membri effettuata dopo la data di insediamento del Sindaco e sono rieleggibili.
3. Non potranno essere nominati membri della commissione i componenti della Giunta e del Consiglio Comunale.
4. I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo scritto, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per oltre un terzo delle sedute di un anno, anche non consecutive. In Tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

ART. 3 Casi di incompatibilità e conflitto di interessi

1. Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la carica di commissario è incompatibile:
 - a. con la carica di Consigliere Comunale;
 - b. con la carica di componente la Giunta Comunale;
 - c. con il rapporto di dipendenza con il Comune o enti, aziende, società da esso dipendenti.I Commissari non possono partecipare ai lavori della commissione per il paesaggio quando abbiano un interesse in riferimento al progetto sottoposto al parere della commissione stessa.
I Commissari non possono altresì partecipare ai lavori della commissione per il paesaggio qualora siano interessati al progetto sottoposto al parere il coniuge nonchè i parenti e affini fino al quarto grado.

ART. 4 Attribuzioni e competenze della Commissione per il paesaggio

1. La Commissione per il paesaggio è un organo consultivo del Comune in materia paesaggistica.
2. La Commissione valuta la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano. Decide sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico è rilevante sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia, ove richiesto, nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche come disposto dal successivo art.6.
3. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

ART. 5 Modalità di convocazione: sedute e decisioni

1. Le sedute della Commissione sono convocate con apposito avviso, anche con gli attuali mezzi di comunicazione (fax o e-mail), da parte del Responsabile del Procedimento con almeno tre giorni di anticipo sulla data fissata.
2. Per la validità delle sedute e delle decisioni della Commissione, occorre la presenza di almeno tre dei componenti in carica, compreso il presidente o in assenza il vicepresidente.
3. I pareri della commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.
4. E' esclusa la partecipazione di terzi estranei alle sedute. Il Presidente potrà ammettere il solo progettista ai fini dell'illustrazione del progetto, con esclusione della possibilità di presenziare alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
5. Può essere prevista la possibilità che la commissione esegua dei sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

ART. 6 Esame paesistico dei progetti

1. In relazione a quanto previsto dal vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, di cui al comma 9 dell'articolo 7 della l.r. 23/1997 (Piani attuativi di interesse sovracomunale), devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico; In particolare, si individuano i seguenti ambiti di parere:
 - a) Pareri obbligatori ex lege:

Il parere della Commissione è obbligatoriamente richiesto per:

 - 1) parere ex art. 32, L. 47/85 come modificato dall'art. 32, comma 43, punto 1, della Legge 326/2003 (sanatorie-condoni);
 - 2) autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla L.R. 12/2005 e D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (autorizzazioni paesaggistiche) con esclusione dei territori compresi all'interno dei perimetri dei Parchi, ricadenti nell'ambito del territorio comunale, per i quali tali funzioni sono esercitate dall'Ente gestore del Parco, ad eccezione delle aree assoggettate all'esclusiva disciplina comunale del Piano Territoriale di Coordinamento.
 - b) altri pareri obbligatori:

Il parere della Commissione comunale per il Paesaggio è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

 - 1) opere pubbliche comunali o realizzati a scomputo da enti/privati ove sia presente impatto paesaggistico;
 - 2) interventi di arredo urbano;
 - 3) interventi sul verde pubblico (ad eccezione della manutenzione ordinaria);
 - 4) piani attuativi;
 - 5) interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia;
 - 6) permessi di costruire o su ogni altra procedura relativa all'attività edilizia che il Responsabile del Procedimento decide di sottoporre all'esame.
2. E' obbligatorio ottemperare a quanto previsto dal processo di esame dell'impatto paesistico, secondo le seguenti fasi:
 1. Preliminarmente alla presentazione del progetto, il progettista procede alla compilazione della modulistica predisposta dal competente settore del Comune (ai sensi della D.G.R. 08.11.2002 n°7/11450), consistente in una autovalutazione paesistica dell'intervento sulla scorta di due criteri: la "determinazione della classe di sensibilità del sito" e la "determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto" corredata dai necessari allegati grafici dimostrativi;
 2. La verifica del livello di impatto paesistico, consistente nella valutazione di quanto dichiarato dal progettista nella apposita modulistica (ai sensi della D.G.R. 08.11.2002 n°7/11450) e la conseguente validazione comportante l'eventuale decisione circa l'invio del progetto in Commissione del paesaggio, è svolta a cura degli operatori addetti all'istruttoria ed in ultima analisi dal Responsabile del Procedimento;
 3. Nel caso in cui l'Ufficio riscontrasse evidenti incongruenze tra quanto dichiarato dal progettista e quanto rilevato dall'analisi degli atti, il procedimento amministrativo della pratica verrà interrotto e verrà richiesta la presentazione di una nuova scheda con l'aggiornamento della valutazione oppure nei casi in cui la gravità delle omissioni o imperfezioni comporti una evidente esclusione del corretto procedimento di valutazione, la pratica verrà sottoposta alla commissione per il paesaggio per il diniego.
3. I progetti con impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza (di cui alla D.G.R. 08.11.2002, n°7/11450) si intendono automaticamente accettabili sotto l'aspetto paesistico e pertanto il procedimento amministrativo si concluderà esclusivamente ai fini edilizio-urbanistici.

- 4 I progetti con impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza (di cui alla D.G.R. 08.11.2002, n°7/11450) saranno inviati all'esame della commissione per il paesaggio che esprimerà un parere vincolante circa il rilascio del permesso di costruire oppure la positiva conclusione del procedimento amministrativo delle D.I.A.. In tal caso il progetto dovrà essere necessariamente corredato da una relazione paesistica che espliciti le considerazioni sviluppate in merito alla sensibilità del sito e all'incidenza della soluzione progettuale proposta.
- 5 I progetti con impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza (di cui alla D.G.R. 08.11.2002, n°7/11450) potranno essere approvati unicamente nel caso in cui sia dimostrata la loro sostenibilità rispetto al paesaggio anche mediante interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale e comunque potranno essere oggetto di richiesta di completa riprogettazione in relazione al giudizio che esprimerà la commissione per il paesaggio.
- 6 La Commissione per il paesaggio esprimerà un giudizio di impatto paesistico che potrà essere positivo, neutro o negativo (di cui alla D.G.R. 08.11.2002, n°7/11450). Nel caso di giudizio positivo il progetto è approvato, nel caso di giudizio neutro il progetto è approvato ma potranno essere richieste delle modifiche o integrazioni al fine di migliorarne l'inserimento paesistico. Nel caso di giudizio negativo il progetto sarà respinto e quindi occorrerà procedere ad una sua parziale o completa riprogettazione.
- 7 I progetti ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico, ai sensi della vigente legislazione, sono soggetti alla medesima verifica di impatto paesaggistico degli altri progetti ed inoltre saranno sottoposti alla verifica di compatibilità rispetto al vincolo specifico esistente. In tale casistica dovranno essere presentate le istanze corredate della documentazione progettuale prevista dall'allegato a) alla D.G.R. 15.03.2006 n° 8/2121.

ART. 7 Ufficio Tecnico Comunale

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o il Responsabile del procedimento redige, per ogni domanda o denuncia pervenuta, una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti e fornisce inoltre, tutti i chiarimenti richiesti dalla Commissione per il paesaggio.
2. La fase istruttoria delle pratiche edilizie è curata dal Responsabile del procedimento, il cui nominativo viene comunicato al richiedente il permesso di costruire ai sensi della L.R. 12/2005.
3. Entro i termini prefissati dalla legge vigente in materia, il citato Responsabile del procedimento provvede a richiedere, quando necessario, integrazioni documentali inerenti la pratica depositata.