

INDICE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I, Norme generali
TITOLO II, Norme di procedura
TITOLO III, Norme morfologiche
TITOLO IV, Esecuzione delle opere assentite
TITOLO V, Licenza d'uso e revisione periodica delle prestazioni
TITOLO VI, Disposizioni varie
TITOLO VII, Norme tecnologiche
Definizioni

Testo del regolamento Edilizio

TITOLO I, Norme generali
Art.1 - Oggetto del Regolamento Edilizio
Art.2 - Interventi di manutenzione ordinaria
Art.3 - Interventi di manutenzione straordinaria
Art.4 - Interventi relativi a pertinenze
Art.5 - Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela
Art.6 - Interventi di restauro e risanamento conservativo
Art.7 - Interventi di ristrutturazione edilizia
Art.8 - Interventi di ristrutturazione edilizia con particolari cautele
Art.9 - Interventi di nuova costruzione
Art.10 - Interventi diversi o per opere minori
Art.11 - Interventi relativi ad aree scoperte
Art.12 - Interventi di demolizione
Art.13 - Interventi non ultimati
Art.14 - Interventi per manufatti provvisori
Art.15 - Interventi urgenti
Art.16 - Varianti in corso d'opera
Art.17 - Interventi di variazione della destinazione d'uso
Art.18 - Commissione Edilizia: competenze
Art.19 - Commissione Edilizia: composizione
Art.20 - Commissione Edilizia: organi e procedure

Art. 1, OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Art. 2, INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

2.1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

2.1.1. le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;

2.1.2. le opere di riparazione, 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 servizio;

2.1.5. l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;

2.1.6. lo spostamento di pareti mobili;

2.1.7. la manutenzione del verde privato esistente.

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 come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

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 e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Art. 3, INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

3.1. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

3.1.1. le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;

3.1.2. le opere necessarie per allestire ed integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;

3.1.3. le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo.

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

Possono essere classificati di manutenzione straordinaria anche interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unica unità immobiliare, ove detti interventi rappresentino una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e rispondano a esigenze funzionali

3.2. Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della destinazione d'uso, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, né devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.

3.3. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali; riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento

3.4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

3.5. La domanda di autorizzazione amministrativa deve essere corredata dai seguenti documenti, in quadruplica copia:

3.5.1. planimetria generale in scala 1:2000 o 1:1000, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;

3.5.2. progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;

3.5.3. documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esistenti della costruzione;

3.5.4. dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha il titolo e di tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

3.6. Decorso 90 giorni dalla presentazione della domanda agli uffici comunali, le opere sono da intendersi autorizzate a tutti gli effetti.

Per le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, l'autorizzazione si intende accordata decorso di 60 giorni dalla presentazione della domanda.

In tali casi il richiedente prima di dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco. Nel caso in cui i lavori non abbiano inizio nei successivi 120 giorni, l'autorizzazione decade.

3.7. Qualora l'immobile sia soggetto a tutela in base alle vigenti leggi speciali o l'intervento comporti il rilascio dell'immobile da parte dei conduttori, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

3.8. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato, il Sindaco emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge.

Art. 4, INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE

4.1. Le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni residenziali già esistenti, quali autorimesse, verande, recinzioni aventi l'altezza non superiore a 3 mt., cortili, giardini e simili, si intendono autorizzate decorso 60 giorni dalla presentazione della domanda.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

4.2. Qualora l'immobile sia soggetto a tutela in base alle vigenti leggi speciali, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

Art. 5, INTERVENTI DI MANUTENZIONE IN COSTRUZIONI SOGGETTE A TUTELA

5.1. Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessino immobili vincolati, il proprietario avente titolo deve presentare all'Amministrazione comunale il nulla-osta dell'Autorità amministrativa competente.

Per gli interventi di straordinaria manutenzione, che interessino gli immobili predetti, non si applica la disposizione contenuta nella prima parte dell'art. 3.6. del presente Regolamento ed essi non possono avere corso senza espressa autorizzazione del Sindaco.

5.2. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, documentatamente non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi e riconoscibili.

5.3. L'esigenza di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione.

5.4. Gli interventi di cui al presente articolo riguardanti immobili sottoposti a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali sono soggetti ad autorizzazione esplicita.

Art. 6, INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

6.1. Sono di restauro e risanamento conservativo gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quindi volti:

6.1.1. alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, mediante l'eliminazione delle aggiunte estranee alla storia della costruzione, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione.

6.1.2. alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberarne strati purché documentatamente autentici e storicamente e artisticamente rilevanti;

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

6.2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a concessione edilizia, ovvero ad autorizzazione semplice o convenzionata qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso. Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione, questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

6.3. Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

6.4. La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti:

6.4.1. una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;

6.4.2. esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie.

Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi etc.);

6.4.3. ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala 1:20);

6.4.4. documentazione fotografica a colori;

6.4.5. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;

6.4.6. progetto di restauro o risanamento conservativo con piante, alzati e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore) corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;

6.4.7. schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali,

6.4.8. ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

6.5. Qualora nel corso di interventi di restauro e risanamento conservativo, le costruzioni oggetto dei medesimi o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve esserne eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione o autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori devono essere sospesi.

A tal fine costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione comunale deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile. Nessuna licenza d'uso può essere rilasciata per la costruzione fino a quando non si sia ottemperato a quanto sopra.

Art. 7, INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

7.1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

7.2. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento fatta eccezione per eventuali norme speciali, da applicare sulle costruzioni protette, dettate dal P.R.G..

Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

7.3. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia semplice o convenzionata.

7.4. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti:

7.4.1. una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 o 1:2000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;

7.4.2. rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;

7.4.3. documentazione fotografica a colori;

7.4.4. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;

7.4.5. progetto di ristrutturazione (pianche, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e 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;

7.4.6. schemi degli impianti tecnologici;

7.4.7. ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

Art. 8, INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARTICOLARI CAUTELE AMBIENTALI

8.1. Sono di ristrutturazione edilizia con particolari cautele ambientali gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi formali ed eventualmente tipologici dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso compatibili con le condizioni e le caratteristiche del tessuto storico e del contesto urbano.

8.2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con particolari cautele ambientali non devono comportare incrementi di volume. Eventuali incrementi di superficie lorda di pavimento devono essere limitati a quelli consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti.

8.3. I suddetti interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia semplice o convenzionata.

8.4. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai documenti elencati nel precedente paragrafo 7.4..

Art. 9, INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

9.1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

9.1.1. Sono altresì da considerare tali, gli interventi di scasso, di urbanizzazione primaria e secondaria, per la posa di involucri mobili insistenti sul suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, di allestimento di costruzioni leggere, anche prefabbricate, e di tendoni, nonché la posa di aerostati, imbarcazioni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto.

9.1.2. Sono da considerare come sopra ma non assoggettati alle norme del successivo titolo terzo, gli interventi per l'allestimento di autorimesse private, quando carenti rispetto alla normativa urbanistica vigente in unità edilizie preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme e i servizi igienici richiesti dalla legge in organismi destinati alle attività produttive.

9.2. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia semplice o convenzionata.

9.3. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti:

9.3.1. copia del rilievo aereofotogrammetrico;

9.3.2. copia della tavola di P.R.G. e della tavola di P.P. o di lottizzazione, qualora esistano;

9.3.3. una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 o 1:2000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;

9.3.4. planimetrie generali orientate in scala 1:2000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;

9.3.5. planimetrie in scala 1:200 corredate dai calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni di legge, di P.R.G. e di regolamenti;

9.3.6. progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano di costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;

9.3.7. 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 e in uscita;

d) gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;

9.3.8. particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;

9.3.9. schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissione prescritte da norme di legge;

9.3.10. completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;

9.3.11. progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;

9.3.12. la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;

9.3.13. ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

Nota: Per gli interventi di occupazione suolo pubblico con palchi, gazebo, tensostrutture per spettacoli temporanei si applicano le disposizioni dell'art. 4 del Regolamento per l'Arredo e il Decoro dell'Ambiente Urbano approvato con D.C.C. n. 69 del 25.09.01, come disposto dall'art. 16, comma 2, dello stesso regolamento.

Art. 10, INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI

Abrogato dall'articolo 16, comma 1, del Regolamento per l'Arredo e il Decoro dell'Ambiente Urbano approvato con D.C.C. n. 69 del 25.09.01

Art. 11, INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

Abrogato dall'articolo 16, comma 1, del Regolamento per l'Arredo e il Decoro dell'Ambiente Urbano approvato con D.C.C. n. 69 del 25.09.01

Art. 12, INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

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

12.2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

12.3. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

12A. La domanda inerente deve essere corredata da:

12.4.1. una o più planimetrie generali in scala 1:500, 1:1000 o 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;

12.4.2. rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;

12.4.3. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;

12.4.4. relazione circa le modalità tecniche della demolizione;

12.4.5. indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

12.5. Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

12.5.1. alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;

12.5.2. all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dar corso alla demolizione;

12.5.3. all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;

12.5.4. all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;

12.5.5. all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

12.6. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma 12.5.4., l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

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

L'autorizzazione di demolizione per tali immobili è da conseguirsi con provvedimento formalmente espresso dall'Autorità Comunale.

12.8. Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

12.9. La domanda di autorizzazione o di concessione relativa ad interventi in ordine ai quali è richiesto il visto dei Vigili del Fuoco o il nulla-osta del Servizio Beni Ambientali della Regione Lombardia e della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, deve essere corredata dai visti o nulla-osta predetti anche se conseguiti con le modalità del silenzio-assenso.

Art. 13, INTERVENTI NON ULTIMATI

13.1. Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per la residua parte è classificato, ai sensi dei precedenti artt. 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., come l'intervento originario.

13.2. Qualora l'intervento sia stato assentito prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977, le opere sono da considerare complessivamente nei modi previsti nel precedente paragrafo.

Art. 14, INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

14.1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

14.2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

14.3. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente il danno dell'inadempiente.

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

14.5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente Autorità Comunale.

Art. 15, INTERVENTI URGENTI

15.1. Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza di pericolo.

15.2. E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta di autorizzazione o di concessione a seconda dei casi.

Art. 16, VARIANTI IN CORSO D'OPERA

16.1. Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione. Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.

Art. 17, INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

17.1. Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di un'unità edilizia come delle singole unità immobiliari o di parti di queste ultime.

17.2. La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

17.3. La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento.

Art. 18, COMMISSIONE EDILIZIA: COMPETENZE

18.1. La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.

18.2. Essa esprime parere sui progetti edilizi od urbanistici che le vengano sottoposti, in ordine alla qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.

18.3. La Commissione, in relazione all'esercizio della propria competenza di cui al comma precedente, si esprime nei seguenti casi:

- Richieste di concessione edilizia, anche in variante o in sanatoria ex art. 13 della legge 47/85;
- Richieste di pareri su pre-progetti per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione;
- Annullamento d'ufficio della concessione edilizia;
- Parere ex art. 32, legge 47/85 come disposto dall'art. 4 della legge regionale 18/97;
- Autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali;
- Richieste per opere di arredo urbano secondo le modalità previste dall'apposito regolamento;
- Variazioni o revisioni dello strumento urbanistico generale, regolamenti collegati e piani attuativi;
- modalità di applicazione della normativa specifica locale, regionale e statale.

18.4. La Commissione edilizia svolge l'attività preparatoria e istruttoria nei modi di cui ai successivi artt. 19., 20., ed esprime il proprio parere in seduta plenaria.

Art. 19, COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE

19.1. La Commissione edilizia è composta da otto membri nominati dalla Giunta Comunale tenendo conto delle indicazioni fornite dai seguenti ordini o collegi professionali attraverso terne di nominativi fornite dagli ordini stessi:

- Ingegneri;
- Architetti;
- Geometri;

- Avvocati;

- Periti Industriali;

- Agronomi;

19.2. Tra i membri di cui al punto precedente dovranno essere altresì individuati due membri esperti in materia paesaggistica e vivibilità dell'ambiente urbano, un esperto in materia di impatto acustico ed un esperto in materia di superamento delle barriere architettoniche.

19.3. Ai lavori della Commissione edilizia partecipano a tutti gli effetti, gli Assessori con delega alla pianificazione e gestione del territorio e quello con delega alle opere pubbliche.

19.4. Sono invitati in forma permanente ai lavori della Commissione edilizia, senza diritto di voto e senza concorrere alla determinazione del numero legale, il Soprintendente per i Beni Ambientali ed Architettonici, il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco, un rappresentante dell'A.S.L. della Provincia di Mantova, il Presidente dell'Azienda Promozione Turistica, i Dirigenti dell'Area Servizi alla Città, del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, del Settore Sportello Unico, del Settore Opere Pubbliche.

19.5. Il presidente può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione comunale, ovvero disporre che siano sentiti dalla Commissione edilizia, per questioni di speciale importanza, ricercatori, professionisti e studiosi di specifica competenza.

19.6. I componenti elettivi della Commissione edilizia durano in carica per tre anni a far data dalla prima riunione alla quale sono convocati e sono rieleggibili soltanto quando siano trascorsi almeno tre anni dalla cessazione del precedente incarico.

19.7. I componenti della Commissione edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.

Art. 20, COMMISSIONE EDILIZIA: ORGANI E PROCEDURE

20.1. La Commissione edilizia è presieduta dal Sindaco o dall'Assessore con delega alla Pianificazione del territorio.

20.1.1. La Commissione elegge tra i suoi membri un Vice Presidente.

20.1.2 In caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dal Vice Presidente; anche in assenza di quest'ultimo le riunioni sono presiedute dal Commissario più anziano di età.

20.2. Le funzioni di segreteria della Commissione edilizia sono affidate a dipendenti dell'Amministrazione Comunale, designati dal Presidente.

20.3. La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno. In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con non meno di ventiquattro ore di anticipo.

20.4. Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione edilizia occorre la presenza di almeno la maggioranza dei componenti in carica aventi diritto di voto.

20.5. I pareri della Commissione edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti presenti.

20.6. I componenti della Commissione devono astenersi dal prender parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di progetti da essi elaborati o in cui siano comunque interessati.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere sempre espressamente annotata sul verbale.

TITOLO II, Norme di procedura

Art.21 - Dichiarazione urbanistica

Art.22 - Immobili vincolati

Art.23 - Documentazione integrativa

Art.24 - Pre progetto

Art.25 - Domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione

Art.26 - Domanda di autorizzazione e di concessione edilizia

Art.27 - Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia

Art. 21, DICHIARAZIONE URBANISTICA

21.1. L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro 60 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste nel Programma pluriennale di attuazione.

21.2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 22, IMMOBILI VINCOLATI

22.1. Tutti gli interventi riguardanti immobili soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali e regionali, o compresi nel censimento eseguito dal Comune a norma delle disposizioni del P.R.G. nonchè ancora vincolati da leggi regionali sui parchi e sulle riserve naturali e dalle norme di tutela idrogeologica, aeroportuale, boschiva o altro, devono riportare il preventivo nulla-osta delle Autorità amministrative competenti.

Art. 23, DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

23.1. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale 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, farà pervenire all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

23.2. I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti.

Art. 24, IL PREPROGETTO

24.1. Coloro che intendono dare corso a interventi, soggetti a concessione edilizia non subordinata a preventiva approvazione di strumenti di pianificazione esecutiva, possono presentare al Sindaco un preprogetto.

24.2. Il preprogetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonchè indicazioni circa:

24.2.1. il progetto di intervento classificato ai sensi dei precedenti artt. 7., 8., 9.;

24.2.2. planivolumetrie di massima correlate al contesto urbano e all'ambiente fisico in generale;

24.2.3. le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;

24.2.4. le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture viarie e tecnologiche;

24.2.5. eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.

24.3. Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.

24.4. Gli allegati grafici sono da redigere in scala adeguata alle esigenze dell'intervento proposto.

24.5. Il Sindaco, acquisiti il parere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito motivato dell'esame eseguito. Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di concessione edilizia, pur non costituendo titolo per il rilascio della stessa; pareri difformi da quelli come sopra espressi dovranno essere congruamente motivati.

Art. 25, DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE

25.1. La domanda volta ad ottenere il nulla osta alla lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del piano di lottizzazione.

25.2. Il progetto del piano di lottizzazione deve essere corredato dai documenti e dagli elaborati prescritti dalla vigente legislazione e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G..

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

25.3.1. copia autentica degli eventuali atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori nonchè copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondo altrui dei quali sia prevista l'utilizzazione;

25.3.2. rilievo topografico (nella stessa scala del progetto planivolumetrico) o aereofotogrammetrico quotato dell'area di intervento con l'indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste;

25.3.3. schema della rete di trasporti pubblici (con l'indicazione dei punti di fermata e delle percorrenze) e della viabilità della zona nella quale si inserisce la lottizzazione;

25.4. Il progetto planivolumetrico deve indicare, oltre a quanto prescritto dalla legge:

25.4.1. gli allacciamenti delle infrastrutture primarie degli impianti esistenti o previsti;

25.4.2. le dimensioni e le altezze delle costruzioni nonché le destinazioni d'uso previste in esse, in ogni loro parte;

25.4.3. le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;

25.4.4. la sezione e i prospetti schematici, con eventuale plastico, in scala proporzionata alle dimensioni della lottizzazione e comunque non inferiore a 1:200;

25.4.5. documentazione fotografica a colori dell'area oggetto della lottizzazione stessa e dell'ambiente circostante.

25.5. Per le lottizzazioni riguardanti, anche parzialmente, immobili comunque soggetti a tutela, devono essere altresì prodotti i seguenti elaborati:

25.5.1. indagine urbanistica, tendente a illustrare le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici;

25.5.2. schede storico-critiche delle costruzioni tutelate o da sottoporre a interventi di restauro o recupero.

25.6. È facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione.

Art. 26, DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E DI CONCESSIONE EDILIZIA

26.1. La domanda di autorizzazione o di concessione edilizia deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale, corredata dal progetto esecutivo costituito da tipi riducibili in formato UNI e dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi.

26.2. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a chiedere l'autorizzazione o la concessione edilizia e dal progettista.

26.3. Il direttore e l'assuntore dei lavori devono essere indicati prima dell'inizio dei lavori stessi. Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza dell'autorizzazione o della concessione e dei relativi allegati; l'assuntore deve altresì indicare, prima dell'inizio delle opere, il tecnico responsabile del cantiere.

26.4. All'atto della sottoscrizione, tutti i soggetti di cui sopra devono indicare la propria residenza in Mantova, ovvero il domicilio quivi eletto.

26.5. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Sindaco dal titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia e dagli interessati. Ai subentranti incombono gli oneri di cui al precedente comma 26.3.. In caso di vacanza del direttore dei lavori, gli stessi devono essere sospesi a tutti gli effetti.

Art. 27, RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

27.1. Il Sindaco, acquisiti i pareri del Servizio Igiene e Ambiente dell'U.S.S.L., della Commissione Edilizia quando richiesto, assume la propria determinazione in merito alla domanda di autorizzazione o di concessione edilizia, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.

27.2. Il Sindaco, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato da notificare al richiedente. Sono respinte senza ulteriore esame le domande quando, da preventiva verifica, l'opera progettata:

27.2.1. contrasti con le prescrizioni urbanistiche e del presente regolamento;

27.2.2. riproduca un preprogetto non accolto, senza che l'interessato abbia fornito validi elementi esplicativi o correttivi.

27.3. Il Sindaco, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia l'autorizzazione o la concessione edilizia, menzionandovi i pareri di cui al comma 27.1., indicandone le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto e descrivendone sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta autorizzazione o concessione. Fanno parte integrante dell'autorizzazione o della concessione edilizia gli elaborati di progetto muniti di firma del Segretario della Commissione Edilizia.

27.4. La voltura dell'autorizzazione o della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

27.5. Per interventi edilizi su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi, una volta presentata la relativa domanda e durante lo svolgimento della procedura di esame del progetto, il Sindaco può autorizzare la predisposizione del cantiere. Detta autorizzazione deve essere esplicita

TITOLO III, Norme morfologiche

Art.28 - Conformazione delle costruzioni

Art.29 - Sistemazione delle aree di pertinenza di costruzione

Art.30 - Arredo urbano

Art.31 - Accesso di veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni

Art.32 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisiche impedite: luoghi da sottoporre a particolare discipline

Art.33 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte di persone fisicamente impedite: requisiti

Art. 28. CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI

28.1. L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:

28.1.1. dalla disciplina del P.R.G. e dei relativi strumenti esecutivi;

28.1.2. dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;

28.1.3. dal rapporto tra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.

28.2. La verifica grafica del rapporto tra fronti e spazi pubblici, di cui al precedente comma 28.1.3., deve essere eseguita controllando che la proiezione delle fronti rimanga contenuta entro lo spazio pubblico antistante la nuova costruzione.

Il conguaglio fra la superficie delle parti di proiezione delle fronti, che risultino esterne allo spazio pubblico, e la superficie delle parti di spazio pubblico non interessate dalla proiezione delle fronti stesse può essere ammesso, sentito il parere della Commissione Edilizia, alle seguenti condizioni:

28.2.1. il conguaglio sia limitato ai soli tratti interessati dal prospetto della nuova costruzione e dei suoi eventuali risvolti su spazi pubblici, anche di diversa larghezza;

28.2.2. la proiezione delle fronti sia contenuta entro il profilo corrispondente in ciascun punto ai 5/4 della larghezza dello spazio pubblico antistante le medesime.

28.3. La verifica grafica del rapporto tra fronti e spazi privati, di cui ancora al precedente comma 28.1.3., deve essere eseguita controllando che:

28.3.1. la proiezione delle semifronti (anche non finestrate o arretrate ai piani superiori a quello direttamente insistente sul suolo) rimanga contenuta entro lo spazio privato di pertinenza della nuova costruzione;

28.3.2. la distanza della nuova costruzione dal confine con proprietà di terzi non sia inferiore ai 3 m..

28.4. L'altezza delle nuove costruzioni e di eventuali soprastrutture in rapporto agli spazi interni, anche di diversa proprietà, deve essere tale da garantire le condizioni di cui ai successivi 28.4.1., 28.4.2.;

28.4.1. dette condizioni sono da ritenere soddisfatte quando sia eseguibile, con esito favorevole, la verifica grafica, integrata, se del caso, dalla verifica analitica di cui al successivo articolo 28.5. per la quale la linea retta, inclinata di 50° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, e condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dal parametro esterno della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo delle costruzioni circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze aperte;

28.4.2. in alternativa è ammissibile eseguire la verifica di cui sopra, con, se del caso, l'integrazione sopra rammentata, dimostrando che la proiezione equinoziale delle ombre della nuova costruzione e di eventuali soprastrutture non esce dalla superficie che va a formare il rapporto fra altezza e spazi interni o, comunque, non investe le fronti finitime per più di 4 ore complessive.

28.5. L'altezza delle nuove costruzioni, ancorchè di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso e semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono non sia inferiore a 1/4.

28.6. L'Amministrazione Comunale può prescrivere che i rapporti tra le fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore soleggiamento delle costruzioni allorchè l'assetto planivolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva del P.R.G..

Il suddetto criterio è da applicare comunque, quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.

28.7. E' ammessa la edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

28.7.1. nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi del P.R.G.;

28.7.2. nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, anche fra privati, che non diano luogo a contrasto con le prescrizioni del precedente articolo 28.4. e per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione anche in oggetto di fronti architettoniche compiute;

28.7.3. nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purchè risulti, sentito il parere della Commissione Edilizia, un corretto inserimento edilizio e ambientale;

28.7.4. nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;

28.7.5. nuove costruzioni a uso industriale, artigianale, commerciale e speciale, limitatamente a un'altezza di 5 m., sulle aree destinate esclusivamente a tale uso dal P.R.G.;

28.7.6. autorimesse private, limitatamente a una altezza di 3 m., per una estensione non superiore a 1/3 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi;

28.7.7. recinzioni con le caratteristiche descritte al successivo articolo 29.2.;

28.7.8. cabine per impianti tecnologici e similari, purchè non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

28.8. Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni e altre soluzioni di coronamento purchè, sentito il parere della Commissione Edilizia, siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.

28.9. I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purchè giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico e ambientale. E' pure ammessa, sentito il parere della Commissione Edilizia, la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditoi etc. con caratteristiche tali da non consentire la permanenza di persone.

28.10. La superficie coperta e la superficie occupata è regolata dalle norme di zone del P.R.G..

28.11. Nell'ambito degli strumenti di pianificazione esecutiva del P.R.G. la verifica della superficie coperta e occupata può essere estesa globalmente a tutte le proprietà interessate, purchè per ciascuna di queste sia costituito un vincolo, legalmente trascritto a favore del Comune, sulla estensione e l'ubicazione delle aree inedificabili in soprassuolo e sottosuolo.

28.12. Nelle nuove costruzioni l'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi è ammesso per una profondità di non più di 1,20 m..

E' consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili. In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo.

Art. 29, SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA DI COSTRUZIONI

Abrogato dall'articolo 16 , comma 1, del Regolamento per l'Arredo e il Decoro dell'Ambiente Urbano approvato con D.C.C. n. 69 del 25.09.01

Art. 30, ARREDO URBANO

Abrogato dall'articolo 16 , comma 1, del Regolamento per l'Arredo e il Decoro dell'Ambiente Urbano approvato con D.C.C. n. 69 del 25.09.01

Art. 31, ACCESSO DI VEICOLI ALLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI

Abrogato dall'articolo 16 , comma 1, del Regolamento per l'Arredo e il Decoro dell'Ambiente Urbano approvato con D.C.C. n. 69 del 25.09.01

Art. 32, ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE: LUOGHI DA SOTTOPORRE A PARTICOLARE DISCIPLINA

32.1. I luoghi da rendere obbligatoriamente accessibili alle persone fisicamente impedito nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento sono:

32.1.1. le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale a carattere plurifamiliare;

32.1.2. le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorchè non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;

32.1.3. le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedito appaia possibile e conveniente;

32.1.4. gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti e scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi da parte di tutti.

Art. 33, ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DAPARTE DI PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE: REQUISITI

33.1. Negli spazi e nelle costruzioni elencati al precedente articolo 32., a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:

33.1.1. l'accesso ai medesimi o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con più di tre, o più di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorchè tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato:

33.1.1.1. attraverso rampe indipendenti abbinata alle scale, di larghezza non inferiore a 1,30 m., di lunghezza non superiore a 10 m., di pendenza compresa fra il 5% e l'8%, convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucchiolevole;

33.1.1.2. la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 x 1,30 m., con aperture della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 m.;

33.1.1.3. l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm. e pedata non inferiore a 30 cm.;

33.1.1.4. l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 m.;

33.1.1.5. una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 m.;

33.1.2. la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 m. e, in particolare, l'uso di quest'ultimo da parte delle persone vincolate all'uso della sedia a ruote;

33.1.3. la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni di cui all'art. 32.1.4.; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e larghe non meno di 0,80 m.;

33.1.4. la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 m. dal pavimento.

TITOLO IV, Esecuzione delle opere assentite

Art.34 - Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni

Art.35 - Disciplina generale del cantiere di costruzione

Art.36 - Scavi

Art.37 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici

Art.38 - Recinzioni provvisorie

Art.39 - Strutture provvisorie del cantiere di costruzione

Art.40 - Obblighi da osservare in cave di interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni

Art.41 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico

Art. 34, RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI: VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI

34.1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Sindaco la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro trenta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

34.2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

34.3. Le operazioni di cui al punto 34.1. sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al punto 34.2. sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale. Delle operazioni di cui al punto 34.1. è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

34.4. le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 35, DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE

35.1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di m. 0,75x1,50 con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

35.2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.

35.3. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati alle costruzioni industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento.

35A. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio Igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

35.5. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla-osta dell'Ufficiale Sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

35.6. E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarsi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

35.7. Il Sindaco, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 36, SCAVI

36.1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

36.2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in ispecie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'Autorità Comunale.

Art. 37, CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI

37.1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone anche immediata comunicazione al Sindaco.

I lavori - per la parte interessata dai ritrovamenti - devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 38, RECINZIONI PROVVISORIE

38.1. Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali; la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

38.2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e hanno da rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

38.3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m. e risultare non trasparenti.

38.4. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

38.5. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Art. 39, STRUTTURE PROVVISORIALI DEL CANTIERE DI COSTRUZIONE

39.1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

39.2. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 40, OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO D'INTERRUZIONE DEI LAVORI O DI SOPRAELEVAZIONE DI COSTRUZIONI

40.1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

40.2. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante della costruzione.

Art. 41, TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI I SERVIZI PUBBLICI: RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO

41.1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

41.2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

41.3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento; in difetto si procede in via forzosa.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale delegare alla definitiva sistemazione di cui sopra l'assuntore dei lavori o il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, fermo restando il controllo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

TITOLO V, Licenza d'uso e revisione periodica delle prestazioni

Art.42 - Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie

Art.43 - Licenza d'uso

Art.44 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

Art. 42, VERIFICHE E VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE

42.1. Il titolare dell'autorizzazione deve segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Detti lavori non possono essere protratti oltre i tre anni dalla data dell'autorizzazione.

L'Amministrazione si riserva di disporre le verifiche ritenute necessarie.

42.2. Il titolare della concessione edilizia, oltre ad adempiere alle prescrizioni di cui al precedente art. 34., deve segnalare l'inizio dei lavori e successivamente richiedere ai competenti Uffici comunali una visita quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti e una a intervento ultimato per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

42.3. L'Amministrazione Comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere alla concessione o all'autorizzazione edilizia e ai relativi allegati.

Art. 43, LICENZA D'USO

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

Detta licenza e altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda la necessità della nuova licenza d'uso.

43.2. La licenza d'uso è rilasciata una volta compiute con esito positivo l'ispezione sanitaria, la verifica della conformità delle opere eseguite alla concessione edilizia e ogni altro ulteriore accertamento che l'Amministrazione ritenga necessario.

43.3. La domanda di licenza d'uso deve essere corredata da una dichiarazione di conformità al presente regolamento (rilasciata congiuntamente, ognuno per quanto di sua pertinenza, dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori), dal rilevamento schematico degli impianti tecnologici della costruzione, dai nulla-osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso, e metalliche, nonché di quelli prescritti da altre leggi o regolamenti.

43.4. La licenza d'uso è rilasciata entro novanta giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra.

43.5. Nella licenza d'uso è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.

43.6. La licenza d'uso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

43.7. In caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o di parte di esso, eseguito senza la necessaria e preventiva concessione, la licenza d'uso è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

Art. 44, MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

44.1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, di decoro e di sicurezza.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario e, comunque, sentita la Commissione Edilizia, di autorizzazione o concessione edilizia. In caso di inadempienza del proprietario, il Dirigente interviene ai sensi di legge. In caso di inosservanza delle prescrizioni precedenti, il Dirigente può ordinare i lavori di risanamento necessari ed eventualmente procedere in danno del proprietario.

44.2. Il Dirigente competente può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

TITOLO VI, Disposizioni

varie

Art.45 - Apposizione di indicatori e altri apparecchi

Art.46 - Numero civico degli edifici

Art.47 - Sistemazione dei marciapiedi

Art.48 - Chiusura di aree edificabili e cave

Art.49 - Norma transitoria e di attuazione

Art. 45, APPOSIZIONI DI INDICATORI E ALTRI APPARECCHI

Abrogato dall'articolo 16 , comma 1, del Regolamento per l'Arredo e il Decoro dell'Ambiente Urbano approvato con D.C.C. n. 69 del 25.09.01

Art. 46, NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI

Abrogato dall'articolo 16 , comma 1, del Regolamento per l'Arredo e il Decoro dell'Ambiente Urbano approvato con D.C.C. n. 69 del 25.09.01

Art. 47, SISTEMAZIONE DEI MARCIAPIEDI

47.1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.

47.2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

Art. 48, CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI E CAVE

Abrogato dall'articolo 16 , comma 1, del Regolamento per l'Arredo e il Decoro dell'Ambiente Urbano approvato con D.C.C. n. 69 del 25.09.01

Art. 49, NORMA TRANSITORIA E DI ATTUAZIONE

49.1. Le norme del presente Regolamento edilizio non sono da applicare ai progetti edilizi presentati sino al sessantesimo giorno antecedente all'entrata in vigore del medesimo.

TITOLO VII, Norme tecnologiche

Art.50 - Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche

Art.51 - Requisiti termici e igrotermici

Art.52 - Requisiti illuminotecnici

Art.53 - Requisiti acustici

Art.54 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria

Art.55 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Art.56 - Requisiti relativi alla fruibilità

Art.57 - Requisiti relativi alla sicurezza

Art.58 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza

Art.59 - Requisiti relativi alla durabilità

Art 50, OGGETTO E APPLICAZIONE DELLE NORME TECNOLOGICHE

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

50.2. I requisiti normati sono i seguenti:

-termici e igrotermici;

-illuminotecnici;

-acustici;

-relativi alla purezza dell'aria;

-relativi ai servizi tecnologici;

-relativi alla fruibilità;

-relativi alla sicurezza;

-relativi alla impermeabilità e secchezza;

-relativi alla durabilità.

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

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 soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 5..

50.4. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

Art. 51, REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI

51.1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso.

51.2. La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20°C. Temperature maggiori possono essere previste:

51.2.1. nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinate alle attività sanitarie;

51.2.2. nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;

51.2.3. nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

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

51.3. La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18°C.

51.4. La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione, oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:

51.4.1. 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;

51.4.2. 0,50 m/s, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.

51.5. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

Art. 52, REQUISITI ILLUMINOTECNICI

52.1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

52.2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

52.2.1. i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

52.2.2. i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

52.2.3. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

52.2.4. i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;

52.2.5. i locali non destinati alla permanenza di persone;

52.2.6. gli spazi di cottura;

52.2.7. gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

52.3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la visione lontana.

52.4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti anche quando non fosse rispettato il secondo comma dell'art. 50.3..

52.5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrate degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 53, REQUISITI ACUSTICI

53.1. Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.

53.2. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.

53.3. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

53.4. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30dB.

53.5. Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

53.5.1. pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale: 36 dB;

53.5.2. pareti contigue con altri alloggi: 42 dB;

53.5.3. pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive: 50 dB.

Ove nei locali specificati al 53.5.3. siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB (A) il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.

53.6. L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorchè sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

53.7. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB (A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB (A) se è discontinuo.

Art. 54, REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

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

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

Devono fruire di aerazione almeno attivata:

54.2.1. i locali di cui ai commi 52.2.1., 52.2.2., 52.2.3.;

54.2.2. i locali di cui al comma 52.2.4., esclusi gli antibagno degli edifici residenziali;

54.2.3. i locali, anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;

54.2.4. gli spazi di cottura.

54.3. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili.

54.4. 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.

54.5. Gli edifici e i sistemi di aerazione 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.

54.6. L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 m.

La minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,10 m..

L'altezza media può essere ridotta:

54.6.1. a 2,40 m. nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione non residenziale; negli spogliatoi negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;

54.6.2. a 2,10 m., negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone. La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti anche quando non fosse rispettato il secondo comma dell'art. 50.3..

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

54.8. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

54.9. La superficie utile degli alloggi non deve essere minore a $14 + 13 u \text{ m}^2$, ove u è il numero di utenti virtuali.

54.10. La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 9 m^2 ; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 7 m^2 , per le cucine e di $3,50 \text{ m}^2$ per i gabinetti con più di tre apparecchi.

La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata, per gli anzidetti locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti anche quando non fosse rispettato il secondo comma dell'art. 50.3..

54.11. Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi ove questi fruiscono di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

54.12. I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

-aerazione continua $6 \text{ m}^3/\text{h m}^3$,

-aerazione discontinua $12 \text{ m}^3/\text{h m}^3$.

54.13. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Art. 55, REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

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

55.1.1. eventuale aerazione attivata;

55.1.2. riscaldamento;

55.1.3. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;

55.1.4. raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;

55.1.5. trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;

55.1.6. protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;

55.1.7. protezione dagli incendi.

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

55.2.1. distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;

55.2.2. distribuzione del gas di rete o del gas liquido;

55.2.3. espulsione dei gas combustibili.

55.3. 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:

55.3.1. gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;

55.3.2. i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

Art. 56. REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ

56.1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

56.2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

56.3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

56.4. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

56.5. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

56.6. Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

56.7. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

56.8. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio, anche del tipo a soppalco.

Gli alloggi con superficie netta superiore a 53 mq. devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi, areato e illuminato direttamente dall'esterno, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco; il presente paragrafo può non essere applicato alle costruzioni dotate di vincolo di protezione negli elaborati grafici del P.R.G..

56.9. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

56.10. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

56.11. I locali di cui all'art. 52.2.1. devono essere dotati di parti trasparenti che consentano la comunicazione visiva diretta, ad altezza d'uomo, con l'esterno.

56.12. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

56.13. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Art. 57. REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

57.1. Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

57.2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone

57.3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.

La loro altezza non deve essere minore di 1,10 m.

57.4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

57.5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

57.6. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

57.7. 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.

57.8. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'esterno e dotati di una o più parti apribili.

57.9. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

57.10. L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

57.11. I sopralci devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

57.12. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciole, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.

57.13. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

57.14. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non consentire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Art. 58, REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITÀ E SECCHIEZZA

58.1. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

58.2. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

58.3. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

Art. 59, REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ

59.1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni e il loro decoro.

59.2. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

59.3. Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggera.

DEFINIZIONI

Alloggio:

Unità immobiliare destinata alla residenza e composta da uno o più locali di soggiorno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegno, ripostigli, balconi, logge, terrazze.

Altezza della costruzione:

Lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di spicco e con il piano orizzontale dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, a ogni piano di intradosso orizzontale corrisponde un piano verticale parallelo alla fronte della costruzione e la costruzione stessa presenta quindi altezza variabile in funzione dell'arretramento della fronte.

Altezza media dei locali e degli spazi interni:

Rapporto fra il volume intero, al lordo delle eventuali strutture portanti e delle scale interne non comuni, e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

Distribuzione:

Sistema di funzioni che struttura le unità immobiliari ed edilizie.

Fronte della costruzione:

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Impianti di processo o di produzione:

Sono impianti di processo o di produzione quegli impianti che nelle costruzioni a destinazione industriale, artigianale, commerciale, non essendo rivolti all'abitabilità degli stessi non sono quindi al servizio degli addetti.

Impianti tecnologici:

Sono impianti tecnologici

-nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, etc., al servizio dei residenti;

-nelle costruzioni a destinazione d'uso produttivo o commerciale, gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti.

Opere di pertinenza:

Opere che, sulla base del diritto sancito dagli artt. 817, 818, 819 del Codice Civile, vengono allestite dal proprietario di immobile ad esclusivo servizio delle funzioni del medesimo.

Piano di spiccato:

Piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

Proiezione della fronte:

Figura geometrica piana risultante dal ribaltamento della fronte sul piano di spiccato. Il ribaltamento si attua ruotando di 90° la fronte intorno alla retta originata dall'incontro del piano contenente la fronte stessa con il piano di spiccato.

Quota di spiccato:

Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio Tecnico.

Semifronte della costruzione:

Figura geometrica piana che si ottiene dimezzando in altezza in ogni punto la figura geometrica definita fronte della costruzione.

Spazio pubblico:

Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze e dagli spazi assimilabili, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

Superficie risultante dalla proiezione sul piano di campagna delle parti edificate fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi anche protetti da chiusure stagionali, sporti di gronda e parti aggettanti di uso collettivo.

Superficie coperta:

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione fra le seguenti:

-superficie del piano direttamente insistente sul terreno;

-superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani;

-superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 25% la superficie corrispondente alla media delle superfici.

Superficie occupata

Superficie risultante dall'accorpamento alla superficie coperta della superficie in sottosuolo eccedente la superficie coperta stessa.

Superficie utile dell'alloggio

Superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita dalle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestra, dalle canne di aerazione e fumarie, dagli eventuali camini, scale interne non comuni, balconi, logge, terrazze.

Tipologia:

Insieme di elementi, figurativi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione.

Lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in una unità edilizia concreta ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali, e che determinano un modello ripetutamente presente nel patrimonio edilizio storico.