

Comune di Rodano
Provincia di Milano



REGOLAMENTO EDILIZIO

IN VIGORE DAL 27/12/2000

Il presente Regolamento Edilizio è stato redatto dall'arch. Paola Zaghi, Responsabile del settore edilizia privata e urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Testo adottato con delibera di C.C. n. 40 del 27/06/2000

Testo approvato con delibera di C.C. n. 90 del 22/11/2000

Pubblicazione sul B.U.R.L. n. 52 del 27/12/2000

VARIAZIONI E/O INTEGRAZIONI:

MODIFICA ART. 79

Testo adottato con delibera di C.C. n. 49 del 30/07/2002

Testo approvato con delibera di C.C. n. 13 del 07/03/2003

Pubblicazione sul B.U.R.L. n. 18 del 30/04/2003

MODIFICA CAPO I – LA COMMISSIONE EDILIZIA

Testo adottato con delibera di C.C. n. 14 del 18/07/2009

Testo approvato con delibera di C.C. n. 40 del 21/10/2009

Indice

INDICE	1
TITOLO I - NORME PROCEDURALI	5
Capo I - L'INIZIATIVA	5
ART. 1 (Soggetti legittimati)	5
1.1. Concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio attività, relazione asseverata ex art. 26, autorizzazione paesaggistica.	5
1.2. Autorizzazione paesaggistica.	5
1.3. Piani attuativi.	5
1.4. Programmi integrati di intervento.	6
1.5. Abitabilità e agibilità.	6
ART. 2 (Contenuti dell'istanza, modalità di presentazione, documenti ed elaborati da allegare).	6
2.1. Contenuto dell'istanza.	6
2.2. Modalità di presentazione	6
2.3. Elaborati progettuali e documenti da allegare alle istanze.	7
2.3.1 <i>Concessione edilizia</i>	7
2.3.2 <i>Autorizzazione edilizia</i>	9
2.3.3 <i>Denuncia di inizio attività e relazione asseverata</i>	10
2.3.4 <i>Comunicazione di opere edilizie</i>	10
2.3.5 <i>Autorizzazione amministrativa</i>	10
2.3.6 <i>Autorizzazione paesistica</i>	10
2.3.7 <i>Piani attuativi</i>	10
2.3.8 <i>Programmi integrati di intervento</i>	10
2.3.9 <i>Abitabilità / Agibilità</i>	10
2.3.10 <i>Domanda di voltura</i>	11
Capo II - GLI INTERVENTI	12
ART. 3. (Tipologia degli interventi edilizi)	12
ART. 4. (Manutenzione ordinaria)	12
ART. 5. (Manutenzione straordinaria)	13
ART. 6. (Restauro e risanamento conservativo)	14
ART. 7. (Ristrutturazione)	15
ART. 8. (Nuova costruzione)	16
ART. 9. (Interventi di variante)	17
9.1. Varianti minori.	17
9.1.1. <i>Varianti in corso d'opera.</i>	17
9.1.2. <i>Varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a D.I.A. già presentate.</i>	17

9.2. Varianti ordinarie.	17
9.3. Varianti essenziali.	17
9.4. Varianti per le opere su immobili vincolati.	17
ART. 10. (Demolizioni)	18
ART. 11. (Recupero dei sottotetti)	18
ART. 12. (Parcheggi pertinenziali)	18
ART. 13. (Parcheggi non pertinenziali)	19
ART. 14. (Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti)	19
14.1. Interventi di arredo urbano.	19
14.2. Interventi su aree scoperte.	19
14.3. Interventi per realizzazione dei manufatti provvisori.	19
Capo III – PROCEDURE PROVVEDIMENTI	21
ART. 15. (Certificazioni)	21
15.1 Destinazione urbanistica.	21
15.2 In materia edilizia.	21
ART. 16. (Frazionamenti catastali)	21
ART. 17. (Concessione)	21
ART. 18. (Contributo per il rilascio della concessione)	22
ART. 19. (Autorizzazione edilizia)	22
ART. 20. (Autorizzazione paesistico-ambientale)	23
ART. 21. (Denuncia di inizio attività)	24
ART. 22. (Relazione asseverata)	24
ART. 23. (Concessioni edilizie in deroga)	25
ART. 24. (Interventi edilizi in deroga)	25
ART. 25. (Deliberazioni su opere pubbliche)	25
ART. 26. (Concessioni e autorizzazioni edilizie in sanatoria)	25
ART. 27. (Piani attuativi)	26
ART. 28. (Voltura di concessione)	27
ART. 29. (Abitabilità e agibilità)	27
Capo IV – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI	28
ART. 30. (Responsabile del procedimento)	28
ART. 31. (Conferenza di servizi)	28
ART. 32. (Sportello unico per le attività produttive)	28
Capo V - L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI	29
ART. 33. (Richiesta e consegna dei punti fissi)	29
ART. 34. (Inizio dei lavori)	29
ART. 35. (Ultimazione dei lavori)	29
ART. 36. (Interruzione dei lavori)	30
ART. 37. (Sicurezza e disciplina generale del cantiere)	30
ART. 38. (Cesata di cantiere)	31

ART. 39. (Strutture provvisionali)	31
ART. 40. (Scavi e allontanamento del materiale di risulta)	32
ART. 41. (Operazioni di scavo)	32
ART. 42. (Ritrovamenti archeologici, storici e artistici)	32
ART. 42. (Tutela di manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico)	33
Capo V – VIGILANZA E SANZIONI	34
ART. 44. (Vigilanza, sanzioni e responsabilità)	34
ART. 45. (Funzioni di vigilanza e procedimento sanzionatorio)	34
ART. 46. (Difformità nell'esecuzione: variazioni essenziali)	35
ART. 47. (Difformità nell'esecuzione: variazioni compatibili)	35
ART. 48. (Interventi non ultimati)	35
TITOLO II - GLI ORGANI	36
Capo I - LA COMMISSIONE EDILIZIA	36
ART. 49. (Competenze Commissione Edilizia Comunale)	36
ART. 50. (Composizione della Commissione Edilizia)	36
ART. 51. (Nomina, durata in carica ed incompatibilità dei componenti della Commissione Edilizia)	36
ART. 52. (Parere obbligatorio della Commissione Edilizia)	37
ART. 53. (Convocazione e ordine del giorno)	37
ART. 54. (Commissione Edilizia in materia urbanistica)	37
ART. 55. (Commissione Edilizia: funzionamento)	38
TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA	39
Capo I - AMBIENTE E SPAZIO URBANO	39
ART. 56. (Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico)	39
ART. 57. (Strade, marciapiedi e spazi di uso pubblico)	39
ART. 58. (Occupazione temporanea e permanente di suolo pubblico)	40
ART. 59. (Manomissione del suolo pubblico)	40
ART. 60. (Allacciamento degli edifici ai servizi a rete)	40
ART. 61. (Recinzioni, muri di contenimento)	40
61.1. Recinzioni tra lotti vicini.	40
61.2. Recinzioni prospicienti aree e strade pubbliche o private.	41
61.3. Recinzioni in zona agricola.	41
ART. 62. (Accesso alla rete viaria)	41
ART. 63. (Nuovi passi carrabili)	41
ART. 64. (Accessi ai parcheggi)	42
ART. 65. (Aree inedificate, edifici in disuso e cave)	42
ART. 66. (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)	43

ART. 67. (Qualità degli interventi progettati)	43
ART. 68. (Sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati)	43
ART. 69. (Indicatori ed altri apparecchi)	44
ART. 70. (Numero civico degli edifici)	44
ART. 71. (Insegne e mezzi pubblicitari)	44
Capo II - GLI EDIFICI	46
ART. 72. (Campo di applicazione)	46
ART. 73. (Tutela ambientale)	46
ART. 74. (Superficie lorda di pavimento: esclusioni)	46
ART. 75. (Calcolo del volume)	47
ART. 76. (Variazioni di destinazione d'uso)	47
ART. 77. (Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici)	48
ART. 78. (Accessibilità, visitabilità, adattabilità: deroghe)	48
ART. 79. (Distanze e altezze)	48
ART. 80. (Edificazione sul confine)	49
ART. 81. (Costruzioni accessorie)	49
ART. 82. (Volumi tecnici)	50
ART. 83. (Balconi, sporgenze ed aggetti)	50
ART. 84. (Aspetto esteriore delle fabbriche)	50
ART. 85. (Intonacatura e coloritura dei fabbricati)	50
ART. 86. (Servizi indispensabili degli edifici)	50
ART. 87. (Dotazioni tecnologiche degli alloggi)	51
ART. 88. (Requisiti igienico sanitari)	51
ART. 89. (Impermeabilità e secchezza)	51
ART. 90. (Scarichi fognari)	51
ART. 91. (Allacciamento alla pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico)	52
ART. 92. (Reti e pozzetti)	52
ART. 93. (Obbligo di conferimento dei rifiuti)	52
93.1. Locale deposito.	52
93.2. Caratteristiche del locale immondezzaio.	52
TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI	53
ART. 94. (Finalità, limiti e validità)	53
ART. 95. (Entrata in vigore)	53
ART. 96. (Abrogazione del precedente Regolamento)	53
ART. 97. (Modifiche)	53
ART. 98. (Violazioni al Regolamento Edilizio)	53

Titolo I - NORME PROCEDURALI

Capo I - L'INIZIATIVA

ART. 1 (Soggetti legittimati)

1.1. Concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio attività, relazione asseverata ex art. 26, autorizzazione paesaggistica.

I soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio attività, relazione asseverata ex art. 26) nonché gli atti relativi a procedimenti connessi o a subprocedimenti (autorizzazione paesaggistica) sono i seguenti:

- Proprietario (art. 4 L. 28/1/1977, n. 10);
- L'amministratore di condominio per quanto concerne i beni comuni; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari
- Singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o degli altri condomini);
- Rappresentante volontario del proprietario laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- Rappresentante (persona fisica) del soggetto collettivo (società, ente, condominio);
- Titolare del diritto di superficie;
- Usufruttuario;
- Enfiteuta;
- Titolare del diritto di servitù limitatamente alle opere necessarie all'esercizio della servitù;
- Affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite sulla base del titolo vantato (L. 3/5/82 n. 203);
- Concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- Beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- Titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- Il conduttore o l'affittuario nel caso in cui il contratto preveda espressamente la facoltà, conferita dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- Il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività di concessione;
- Colui che essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
- Colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 del CPC;
- Coloro che hanno titolo di godimento di beni immobili demaniali.

Tali soggetti devono allegare all'istanza la copia del titolo abilitativo o, in suo luogo, autocertificazione ai sensi dell'art. 4 della legge 15/68 specificando gli estremi dello stesso.

1.2. Autorizzazione paesaggistica.

Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

1.3. Piani attuativi.

Per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta deve essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari. Fanno eccezione le proposte di piano di recupero, per le quali è sufficiente la quota di proprietà pari a 3/4 del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, Comma 1 Legge 5/8/1978 n. 457).

1.4. Programmi integrati di intervento.

I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati di intervento ai sensi della legge regionale 12/4/1999 n. 9 se aventi la disponibilità, nelle varie forme di cui all'art. 1 del presente regolamento, di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento. E' condizione per l'approvazione la dichiarazione irrevocabile di assenso di tutti gli aventi titolo, salvo quanto disposto dall'art. 23 della legge 17/8/1942 n. 1150 (legge urbanistica) ai fini della formazione di comparto edificatorio; è possibile cioè, in caso di riunione in consorzio, il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto.

1.5. Abitabilità e agibilità.

Sono legittimati a richiedere il certificato di abitabilità e/o agibilità, il proprietario o coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo.

ART. 2 (Contenuti dell'istanza, modalità di presentazione, documenti ed elaborati da allegare).

2.1. Contenuto dell'istanza.

L'istanza deve essere redatta su modulo predisposto dall'Autorità Comunale, in relazione all'atto richiesto (C.E., A.E., D.I.A., ecc.) completato in ogni sua parte.

Il modulo e gli allegati di cui ai successivi paragrafi devono portare la firma con l'indicazione del domicilio:

- a) del titolare, rientrante in una delle categorie di soggetti legittimati di cui all'art. 1;
- b) del progettista;
- c) del direttore dei lavori.

Nell'istanza di provvedimento abilitativo, o successivamente, ma sempre prima dell'inizio dei lavori, deve essere designato l'esecutore dei lavori.

Progettista e Direttore dei lavori per poter firmare come tali le domande di licenza ed esercitare nel territorio del Comune dovranno possedere le qualifiche di Ingegnere o Architetto o Geometra o Perito Edile, ciascuno nei limiti di competenza stabiliti dalla legge, abilitati alla professione ed iscritti ai rispettivi Albi.

Per gli effetti degli artt. 31 e 41 della legge 17/8/1942 n. 1150 e della legge 6/8/1967 n. 765, il Committente, l'Assuntore e il Direttore dei lavori dell'opera sono responsabili di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento e delle modalità fissate nel provvedimento abilitativo.

Il proprietario committente può, nell'istanza, eleggere il domicilio ai fini della comunicazione e la notificazione di tutti gli atti connessi al procedimento, presso il Direttore dei lavori.

Nell'ipotesi il cui il richiedente non abbia residenza o sede nel territorio del comune è necessario che lo stesso indichi nella domanda l'elezione di domicilio nel territorio del comune; in caso di mancata indicazione dello stesso l'Amministrazione Comunale dispone l'elezione presso la sede municipale.

Le eventuali sostituzioni del Direttore e dell'Esecutore dei lavori dovranno essere tempestivamente comunicate all'Amministrazione Comunale.

2.2. Modalità di presentazione

In sede di presentazione dell'istanza di provvedimento abilitativo, della D.I.A. o della relazione asseverata per opere interne ex art. 26 L. 47/85, è necessario che, prima della presentazione all'ufficio protocollo del comune, l'ufficio preposto all'istruttoria della pratica provveda a una prima verifica della completezza della documentazione allegata apponendo il visto per la presentazione; nel caso in cui vengano riscontrate irregolarità o incompletezze documentali, l'ufficio ricevente indica le carenze riscontrate e respinge la domanda perché incompleta.

Se la verifica di cui al precedente comma ha esito positivo l'Ufficio effettua, contestualmente all'apposizione del visto, la comunicazione del Responsabile del procedimento ex Legge 241/90.

L'istanza si intende presentata dalla data in cui perviene all'ufficio protocollo munita del visto

dell'ufficio che cura l'istruttoria.

2.3. Elaborati progettuali e documenti da allegare alle istanze.

2.3.1 Concessione edilizia

Il progetto di opere edilizie, a corredo della domanda di concessione edilizia è composto dai seguenti elementi:

1. Documentazione relativa allo stato di fatto:
 - 1.1. dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente, del progettista e del Direttore dei Lavori;
 - 1.2. dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa di concessione in sanatoria, di cui agli artt. 31 e segg. della legge 47/85, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
 - 1.3. indicazione dei principali parametri relativi all'edificabilità dell'immobile, sulla base del vigente strumento urbanistico (esatta ubicazione dell'area, zona omogenea, destinazione funzionale, volumetria edificabile, eventuali vincoli ambientali e paesistici, obbligo di asservimento);
 - 1.4. copia dell'atto di proprietà o di altro documento (statuto o specifico atto deliberativo) che dimostri la legittimazione del richiedente o dichiarazione sostitutiva riportante gli estremi identificativi dell'atto;
2. Nulla osta preliminari o contestuali al progetto e all'inizio lavori:
 - 2.1. eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, nonché della Soprintendenza Archeologica (preliminare al progetto);
 - 2.2. eventuale autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune (contestuale al progetto);
 - 2.3. eventuale nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure visto-esame del progetto da parte dello stesso Comando dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette a suddetto nulla osta (preliminari all'inizio lavori);
3. Documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:
 - 3.1. estratto del foglio catastale con colorazione dell'immobile interessato e campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e conseguentemente il volume edificabile;
 - 3.2. planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relativi essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - 3.3. Rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto impaginato in sequenza logica su formato A4;
 - 3.4. Rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore all'1:200 (in scala 1:50 per interventi di restauro) con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative;
4. Documentazione concernente il progetto relativamente a:
 - 4.1. corrispondenza alle norme urbanistiche e edilizie con riguardo a:
 - 4.1.1. tavola generale contenente: planimetria generale del lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala

non inferiore a 1:500); prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle distanze tra le fronti della costruzione e degli edifici circostanti oltre che l'indicazione degli accessi sulla strada e la verifica delle fasce di rispetto stradale (scala non inferiore a 1:500);

- 4.1.2. pianta in scala adeguata del piano terreno con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza. L'elaborato dovrà contenere indicazioni sulle pavimentazioni esterne, sulle specie arboree ed arbustive, sugli elementi di arredo e di illuminazione;
 - 4.1.3. pianta in scala adeguata degli altri piani interessati dall'intervento, e di tutte le coperture, ivi compresi i volumi tecnici (vano ascensore, vano scala, ecc.);
 - 4.1.4. sezioni, fatte secondo piani che manifestino più particolarmente il sistema di costruzione con l'indicazione dell'altezza dei singoli piani, da pavimento a pavimento, e delle altezze nette dei locali, nonché dell'altezza dell'edificio;
 - 4.1.5. disegni delle fronti esterne del fabbricato, in quanto visibili dal suolo pubblico, compresi gli eventuali volumi tecnici con le indicazioni che servono a dare la precisa conoscenza dei vuoti e dei pieni e del valore degli aggetti e degli sporti e con l'indicazione delle altezze di tutte le pareti perimetrali degli edifici e dei muri di confine, dei materiali impiegati e dei colori dei materiali stessi;
 - 4.1.6. particolari costruttivi della facciata, in scala 1:20 per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con le sezioni relative e l'indicazione dei particolari decorativi dei materiali impiegati e dei colori delle varie parti della costruzione;
 - 4.1.7. ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati esistenti, il prospetto principale verso strada dovrà essere, se del caso, ampliato fino alla prima campata del fabbricato o dei fabbricati attigui, o almeno, dovrà essere presentata una fotografia degli edifici contigui nella quale sarà riportata la facciata dell'edificio progettato;
 - 4.1.8. tavole di confronto tra stato di fatto e stato di progetto;
 - 4.1.9. scheda di calcolo e di confronto indicante gli indici di P.R.G. per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto per la verifica rispetto agli indici di P.R.G.;
 - 4.1.10. eventuale verifica delle destinazioni d'uso;
 - 4.1.11. verifica delle dotazioni di spazi di sosta e parcheggio previsti dalle vigenti normative, in relazione alla natura dell'intervento e delle destinazioni d'uso finali;
 - 4.1.12. eventuale modello ISTAT adeguatamente compilato.
- 4.2. Relazione tecnico-descrittiva del progetto;
- 4.3. Requisiti igienico-sanitari documentati tramite:
- 4.3.1. planimetrie e sezioni quotate in scala opportuna contenenti le verifiche dimensionali dei locali e dei rapporti aeroilluminanti;
 - 4.3.2. planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura;
 - 4.3.3. relazione tecnico-sanitaria per gli edifici industriali che contenga: il genere di industria al quale la costruzione deve servire, il numero di addetti previsti divisi per sesso, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti, depositati ed eliminati, i flussi di traffico commerciale, nonché i provvedimenti atti ad eliminare i rumori, gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni

nocive e i rifiuti tossico nocivi ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni; in alternativa, nel caso in cui in sede di presentazione del progetto non sia ancora noto o completamente definito il tipo di attività e il numero di addetti, la relazione di cui sopra è sostituita da una dichiarazione di impegno del titolare dell'istanza, al rispetto delle norme in materia indicate nel vigente regolamento locale di igiene e delle N.T.A..

- 4.3.4. impegnativa del rispetto di tutte le norme vigenti in materia di scarichi e assunzione di ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi solidi, liquidi e gassosi, oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in materia;
 - 4.3.5. relazione geologica e/o geotecnica ove prevista dalle leggi vigenti redatta da professionista abilitato;
- 4.4. Requisiti di fruibilità documentati tramite:
- 4.4.1. piante e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - 4.4.2. dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate;
- 4.5. Requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla vigente normativa:
- 4.5.1. dichiarazione circa l'assenza di modifiche agli impianti;
 - 4.5.2. nel caso di modifiche o rifacimento di impianti, progetto e/o dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della legge 46/90;
 - 4.5.3. dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legge 10/91;
- 4.6. Documentazione ai fini del calcolo dei contributi concessori:
- 4.6.1. calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;
 - 4.6.2. calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione (con compilazione della tabella ministeriale ed eventuale computo metrico estimativo relativo alle opere in progetto).

La presentazione di tutti gli elaborati e delle dichiarazioni è da porre in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi. Il progettista, sotto la propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide su determinati elementi e parametri di cui alle elencazioni precedenti.

Gli elaborati grafici e ogni altro elaborato richiesto dalle leggi e dai regolamenti vanno prodotti in duplice copia.

Qualora l'edificio progettato rivesta particolare importanza o richieda, per la chiara valutazione degli elementi che lo costituiscono, documentazione più ampia, i soggetti preposti all'istruttoria potranno richiedere, in aggiunta ai documenti sopra elencati, disegni di scala maggiore o plastico dell'edificio costruendo e di quelli contigui, prospettiva a colori, nonché tutti quei dati che si ritenessero necessari ed opportuni per un adeguato giudizio sulla nuova opera.

2.3.2 Autorizzazione edilizia

La documentazione da produrre a corredo dell'autorizzazione edilizia viene individuata all'interno di ciascuna delle voci di cui al paragrafo inerente le concessioni edilizie, in relazione all'entità e alla

natura dei singoli interventi edilizi.

2.3.3 Denuncia di inizio attività e relazione asseverata

La documentazione da produrre a corredo della denuncia di inizio attività e della relazione asseverata ex art. 26 della legge 47/85 viene individuata all'interno di ciascuna delle voci di cui al paragrafo inerente le concessioni edilizie, in relazione all'entità e alla natura dei singoli interventi edilizi.

2.3.4 Comunicazione di opere edilizie

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti né ad autorizzazione né a concessione ma ad eventuale semplice preventiva comunicazione indicante l'identificazione dell'immobile e le opere che si intendono effettuare.

2.3.5 Autorizzazione amministrativa

La richiesta di autorizzazione amministrativa, deve contenere:

- a) indicazione delle generalità, della residenza, del codice fiscale del richiedente se persona fisica, della ragione sociale, sede legale, codice fiscale della ditta o persona giuridica nonché le generalità, la residenza e il codice fiscale del rappresentante legale;
- b) planimetria in scala adeguata con l'ubicazione esatta del luogo ove si intende installare l'impianto o eseguire l'opera da cui possa ricavarsi la superficie dell'impianto installato o l'entità dello scavo su suolo o soprasuolo pubblico (in duplice copia);
- c) descrizione tecnica dell'impianto o del tipo di cartello o insegna con l'indicazione se trattasi di mezzo luminoso o illuminato, un bozzetto a colori del mezzo pubblicitario;
- d) progetto dell'opera in scala 1:100 (piante, alzate, sezioni) con eventuali dettagli e materiali da impiegare (in duplice copia);
- e) documentazione fotografica che chiarisca il punto preciso di installazione in relazione all'ambiente circostante;
- f) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti (in duplice copia);
- g) nulla osta delle competenti autorità per immobili soggetti a tutela architettonica e ambientale.

2.3.6 Autorizzazione paesistica

L'istanza di autorizzazione paesistica va redatta su apposita modulistica in conformità alla D.G.R.L. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 - Sezione I - relativa ai criteri per l'esercizio della subdelega pubblicata sul 3° supplemento straordinario al n. 42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997.

2.3.7 Piani attuativi

La documentazione a corredo dei piani attuativi è indicata nella delibera di G.R.L n. 6/30267 del 25 luglio 1997 pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario.

2.3.8 Programmi integrati di intervento

La documentazione a corredo dei programmi integrati di intervento è indicata nella circolare esplicativa della L.R. 12 aprile 1999 n. 9 approvata con D.G.R. n. VI/44161 del 9 luglio 1999 pubblicata sul B.U.R.L. n. 31 del 2 agosto 1999.

2.3.9 Abitabilità / Agibilità

La domanda per ottenere il certificato di abitabilità e/o di agibilità deve essere redatta su apposita modulistica e corredata dai seguenti documenti:

- a) dichiarazione del Direttore dei Lavori, ai sensi dell'art. 4 del DPR n. 425/94, che certifica

sotto la propria responsabilità:

- la conformità delle opere realizzate al progetto approvato;
- l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- che le opere eseguite sono state realizzate nel rispetto della legge 13/89 e successive modifiche e integrazioni e del D.M. 236/89 in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- il rispetto di tutte le norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato.

Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;

- a) certificato di collaudo statico munito di attestazione di avvenuta deposito presso gli uffici preposti ai sensi della legge 05/11/1971 n.1086 e successive modifiche e integrazioni;
- b) copia della denuncia di iscrizione o variazione dell'immobile al catasto, con le schede catastali ad essa allegate e con l'attestazione di avvenuta presentazione;
- c) dichiarazione di conformità degli impianti installati ai sensi della legge 5/3/1990 n. 46 e del DPR 5/2/1991;
- d) dichiarazione redatta da tecnico abilitato (progettista delle opere architettoniche e/o degli impianti tecnici) resa sotto forma di perizia giurata con la quale si attesta che le opere sono state realizzate nel rispetto della legge per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e di pubblica utilità (art. 24 legge 5/2/1992 n. 104)
- e) ogni altro documento previsto da leggi in materia di abitabilità e/o agibilità.

2.3.10 Domanda di voltura

Nell'ipotesi di trasferimento della concessione o della autorizzazione edilizia i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che la concessione edilizia o l'autorizzazione sia intestata agli stessi.

Il successore o l'avente causa presenta la domanda di nuova intestazione (voltura) con l'indicazione (anche in forma di autocertificazione) dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del titolo abilitativo.

Capo II - GLI INTERVENTI

ART. 3. (Tipologia degli interventi edilizi)

Le tipologie degli interventi edilizi sono definite dalla legislazione nazionale e regionale e riportate nei successivi articoli.

Gli interventi di recupero o di adeguamento del patrimonio edilizio esistente comprendono le categorie edilizie dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione e gli interventi di cui ai successivi articoli.

Qualora gli interventi edilizi presentino al proprio interno caratteristiche differenti, la loro tipologia viene classificata in rapporto alle singole unità immobiliari, ovvero alle porzioni di fabbricato, ovvero a fabbricati diversi all'interno dello stesso lotto. Per ogni tipologia di intervento il contributo concessorio viene commisurato alle opere effettivamente eseguite nelle singole porzioni di fabbricato, senza essere globalmente rapportato all'intervento maggiormente oneroso.

E' possibile realizzare contemporaneamente all'interno del singolo edificio procedimenti edilizi tra loro diversi; in ogni caso più interventi edilizi soggetti al regime autorizzatorio o alla denuncia di inizio attività o a relazione asseverata non possono condurre ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

ART. 4. (Manutenzione ordinaria)

“Gli interventi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti” (legge 457/78, art. 31 lett. a)).

Ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 31 comma a) della legge 457/78 si definiscono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere necessarie a riparare e a rinforzare parti delle strutture, delle murature e delle coperture, tra cui quelli finalizzati al mantenimento delle caratteristiche apparenti e all'unificazione delle finiture esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi.

A puro titolo esemplificativo e senza esclusione di alcuna tra quelle ricadenti nella definizione datane, le opere di cui al presente articolo sono elencate per ambiti omogenei nei successivi punti:

1. Sono opere edilizie interne di manutenzione ordinaria:
 - 1.1. le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni (tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, elementi architettonici e decorativi);
 - 1.2. rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate, e getti di calcestruzzo armato;
 - 1.3. riparazione, sostituzione e posa degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;
 - 1.4. costruzioni di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie e vani per alloggiamento contatori;
 - 1.5. posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
 - 1.6. le opere necessarie a mantenere in efficienza e a adeguare gli impianti tecnologici esistenti o a adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
2. Sono opere edilizie esterne di manutenzione ordinaria:
 - 2.1. le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
 - 2.2. ricorso e sostituzione del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché non siano modificate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura.
 - 2.3. ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle

- preesistenti;
- 2.4. riparazione di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- 2.5. riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);
- 2.6. applicazioni di zanzariere, tende da sole e inferriate di sicurezza;
- 2.7. sostituzione di serranda a maglia con serrande piene e viceversa;
- 2.8. riparazione o sostituzione delle recinzioni con le medesime caratteristiche;
- 2.9. forni in muratura (barbecue) esterni;
- 3. Sono opere di manutenzione ordinaria relative agli impianti igienico sanitari e tecnologici:
 - 3.1. riparazione, sostituzione e adeguamento degli apparecchi igienico-sanitari, degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
 - 3.2. opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti;
- 4. Sono opere di manutenzione ordinaria relative al verde:
 - 4.1. manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, e per la creazione di appositi sostegni o contenitori di terra, per fiori e piante, posti su logge, finestre, balconi e sporgenze in genere;
 - 4.2. posa di pergolati aperti e non coperti e arredo da giardino.

ART. 5. (Manutenzione straordinaria)

“Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d’uso” (legge 457/78, art. 3 lett. b)).

Ad integrazione di quanto stabilito dall’art. 31 lett. b) della legge 457/78 si definiscono di manutenzione straordinaria le opere volte a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell’assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d’uso.

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli riguardanti 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, la realizzazione di servizi igienici e l’installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell’assetto distributivo di singole unità immobiliari. A puro titolo esemplificativo e senza esclusione di alcuna tra quelle ricadenti nella definizione datane, le opere di cui al presente articolo sono elencate nei successivi punti:

1. le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
2. le opere necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
3. le opere interne di modificazione dell’assetto distributivo, senza modifiche alla destinazione d’uso;
4. gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei

- prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;
5. l'inserimento di nuovi impianti tecnologici quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici e degli ascensori; tali impianti devono di regola essere inseriti all'interno dell'edificio; quando ciò non sia possibile possono essere realizzati con soluzioni progettuali organiche rispetto all'intero edificio;
 6. le opere costituenti pertinenze ad esclusivo servizio di costruzioni già esistenti, come definite dagli artt. 817, 818 del C.C., quali:
 - 6.1. costruzione di pergolati e/o tettoie coperte, pensiline, tettucci di protezione delle aperture;
 - 6.2. costruzione di box, sia in muratura che prefabbricati;
 - 6.3. formazione di recinzioni;
 - 6.4. costruzione di abbaini e lucernari;
 - 6.5. costruzione di manufatti per ricovero di attrezzi da giardino cortili, giardini,
 7. aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 8. gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di verde pensile e verde verticale, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
 9. 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'unità immobiliare.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. Detti interventi non devono in ogni caso comportare incrementi di superficie lorda di pavimento (S.l.p.), di superficie utile (S.u.) e di superficie non residenziale (S.n.r.).

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali, artigianali, alberghiere, ospedaliere e commerciali 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 incremento della superficie lorda di pavimento.

ART. 6. (Restauro e risanamento conservativo)

“Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio” (legge 457/78, art. 31 lett. c).

Ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 31 lett. c) della legge 457/78 si definiscono di restauro e risanamento conservativo gli interventi volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Le opere di cui al presente le opere sono elencate per ambiti omogenei nei successivi punti:

1. Sono di restauro gli interventi diretti:
 - 1.1. alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da

- recuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- 1.2. alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
 - 1.3. alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.
2. Sono di risanamento conservativo gli interventi finalizzati al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse dalle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici:
- 2.1. ripristino di tutte le finiture interne ed esterne. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio;
 - 2.2. ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà; l'apertura o la modifica di finestre per esigenze di aerazione e illuminazione dei locali sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento;
 - 2.3. ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di muri perimetrali portanti qualora siano degradati, pericolanti o crollati, purché ne sia effettuata la fedele ricostruzione mantenendo il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
 - 2.4. Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione a quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti o affreschi. Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni delle unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni;
 - 2.5. parziale demolizione e ricostruzione di parti esistenti dell'edificio, anche con traslazione della S.l.p., esclusivamente finalizzata all'eliminazione delle superfetazioni e all'adeguamento degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzare i volumi tecnici all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

ART. 7. (Ristrutturazione)

“Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi 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 alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la

eliminazione, la modifica, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (legge 457/78, art. 31 lett. d))

La ristrutturazione edilizia è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che consente le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

Negli interventi di ristrutturazione rientrano anche quelli di sostituzione edilizia e cioè quando si proceda mediante demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto della consistenza volumetrica, della sagoma, del sedime e della tipologia edilizia dei fabbricati preesistenti e in modo tali da assicurare all'intervento continuità tipologica del tessuto urbano.

Le opere di cui al presente articolo sono elencate nei successivi punti:

1. rifacimento e nuova formazione delle finiture interne e esterne, con conservazione degli eventuali elementi di pregio;
2. consolidamento, ripristino o sostituzione di elementi strutturali delle costruzioni, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi. E' ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti, dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio. Sono ammesse modificazioni delle quote, degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti;
3. realizzazione o eliminazione di aperture, nonché modificazione ed integrazioni dei tamponamenti esterni;
4. modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché aggregazione e suddivisione di unità immobiliari;
5. realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
6. installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti;
7. realizzazione di volumi tecnici, anche all'esterno degli edifici.

ART. 8. (Nuova costruzione)

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli; possono riguardare la realizzazione di nuovi fabbricati, l'ampliamento di edifici esistenti o la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria o secondaria. Sono pertanto da considerarsi tali:

1. la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti sia all'interno che all'esterno della sagoma esistente;
2. interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) realizzati attraverso la ricostruzione di un edificio in tutto o in parte diverso dal precedente;
3. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
4. l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Tali apparecchiature non possono in nessun caso essere installate in ambiti e spazi cortilizi degli edifici residenziali e sono soggette a preventiva valutazione di impatto ambientale nei modi di legge;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti

di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

ART. 9. (Interventi di variante)

9.1. Varianti minori.

9.1.1. Varianti in corso d'opera.

Le varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai regolamenti vigenti e non in contrasto con quelli adottati, che non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime e sempre se non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, possono essere realizzate in corso d'opera. L'istanza di variante deve comunque essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

9.1.2. Varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a D.I.A. già presentate.

Varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a denunce di inizio attività già presentate che non comportino modifiche della sagoma, modifiche delle superfici utili, modifiche della destinazione d'uso;

9.2. Varianti ordinarie.

Costituiscono varianti ordinarie le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che, anche comportanti parziale mutamento delle destinazioni d'uso nei limiti di quanto consentito dal P.R.G., siano tali da non alterare le linee ordinarie dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti.

Non costituiscono variazioni di sagoma e rientrano tra le varianti ordinarie, le varianti ubicative consistenti nella parziale rilocalizzazione dell'opera, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione.

9.3. Varianti essenziali.

La variante essenziale consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:

- a) mutamento delle destinazione d'uso dell'intero manufatto;
- b) aumento della superficie coperta;
- c) aumento dell'altezza dell'edificio;
- d) aumento del numero dei piani;
- e) aumento della volumetria;
- f) violazione della distanza minima di legge dalle proprietà confinanti.

Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio della concessione edilizia, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le norme relative alla concessione edilizia. Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente – nel corso della validità della concessione edilizia - interventi sul 10% massimo della slp originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.

Sono da ritenersi essenziali le varianti previste dall'art. 1 della L.R. 19/92.

9.4. Varianti per le opere su immobili vincolati.

Per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, si applicano gli artt. precedenti, fatto salva la necessità che tali opere siano provviste dei provvedimenti previsti da tale legislazione.

ART. 10. (Demolizioni)

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

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a titolo abilitativo a sé stante.

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

ART. 11. (Recupero dei sottotetti)

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è previsto per gli immobili a sola destinazione residenziale e per gli immobili con destinazione mista, purché la funzione residenziale sia già presente al momento della presentazione della domanda di concessione.

Gli interventi volti al recupero dei sottotetti esistenti devono essere progettati in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale 15 luglio 1996 n. 15 e successive modifiche e integrazioni.

Quando, ai fini del calcolo della volumetria da recuperare, sia utilizzata un'altezza minima superiore a m. 1,50, è necessario realizzare tavolati o arredi fissi a delimitazione fisica tra il volume abitabile e quello escluso dal calcolo della s.l.p.. Tale delimitazione non è necessaria qualora venga utilizzata l'altezza minima di m. 1,50 per il calcolo dell'altezza media ponderale secondo la legislazione vigente.

Agli effetti della volumetria utile, per la determinazione dell'altezza media ponderale, il calcolo del volume corrispondente ad abbaini a cappuccine, è ammesso esclusivamente in misura e quantità necessarie per assicurare i requisiti minimi di aereoilluminazione di cui al Regolamento Locale di Igiene.

Gli edifici interessati devono risultare dotati di tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito può essere dichiarato tramite autocertificazione.

La richiesta di concessione edilizia per opere di ristrutturazione volte al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non può essere presentata a sanatoria di opere abusive già realizzate, per le quali si applicano le disposizioni vigenti in materia.

Qualora l'intervento sia finalizzato alla creazione di nuove e autonome unità immobiliari, le norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

ART. 12. (Parcheggi pertinenziali)

Nel sottosuolo del lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati, al servizio di edifici localizzati nell'isolato o negli isolati contigui, parcheggi pertinenziali.

Nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga al presente Regolamento edilizio nonché agli strumenti urbanistici ed alle convenzioni attuative delle previsioni di P.R.G.. Tali parcheggi possono essere realizzati - ad uso esclusivo dei residenti - in aree pertinenziali esterne al fabbricato senza limiti di distanza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini e purché non in contrasto con il piano urbano comunale del traffico, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Nei casi di deroga, di interventi in soprassuolo e di interventi all'interno di volumi preesistenti, all'atto della presentazione della comunicazione di inizio lavori occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atti di vincolo, impegnativi per il richiedente, i suoi successori e aventi causa

a qualsiasi titolo, registrati e trascritti. Tale dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale e il proprietario del bene secondario coincidano, in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.

Gli interventi descritti nel presente articolo sono realizzati mediante presentazione di denuncia di inizio attività secondo il dettato della legge 4 dicembre 1993 n. 493 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 13. (Parcheggi non pertinenziali)

Nel rispetto delle vigenti N.T.A. del P.R.G., possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti al pagamento degli oneri, che non concorrono a formare volume né superficie lorda di pavimento, così individuati:

1. nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti;
2. in soprassuolo, purché l'edificazione riguardi esclusivamente la chiusura della cortina edilizia tra due fronti nudi; l'intervento può essere esteso anche al sottosuolo;
3. in soprassuolo, ove l'edificazione consista in opere realizzate all'interno di volumi preesistenti; anche in tal caso l'intervento può essere esteso al sottosuolo;
4. per tutti gli altri casi in soprassuolo, a condizione che l'area sia stata - a domanda di parte - dichiarata idonea dagli uffici comunali prima della presentazione della domanda di concessione edilizia, anche nel caso di integrazione dei parcheggi di cui al punto 1.

ART. 14. (Interventi di arredo urbano, aree scoperte e manufatti)

14.1. Interventi di arredo urbano.

Devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento, da parte di tutti i cittadini degli spazi urbani, proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito. Le relative tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento.

14.2. Interventi su aree scoperte.

Sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo. I relativi progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano relativo, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree ed arbustive.

14.3. Interventi per realizzazione dei manufatti provvisori.

Oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali. Le relative tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
- b) i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della denuncia di inizio attività o dal rilascio dell'autorizzazione edilizia.

In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza la prescritta autorizzazione edilizia, salva la facoltà di

presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.

Le disposizioni di cui ai precedenti punti si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate o messe a disposizione dall'Autorità comunale.

I manufatti, i chioschi e le edicole permanenti, destinate al commercio, qualora vengano installati su aree e spazi privi di potenzialità edificatoria non costituiscono oggetto di provvedimento edilizio ma sono installati secondo le modalità previste dai provvedimenti che autorizzano l'uso del suolo e la realizzazione del manufatto in relazione alle attività da esercitarsi.

Capo III – PROCEDURE PROVVEDIMENTI

ART. 15. (Certificazioni)

15.1 Destinazione urbanistica.

Ai sensi dell'art. 18 della legge 28/02/1985 n. 47 la richiesta di certificato di destinazione urbanistica, in carta legale salvo i casi di esclusione previsti dalla legge, deve essere inoltrata corredata dalla documentazione catastale necessaria all'identificazione delle aree interessate.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, il Responsabile del Servizio rilascia il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni di P.R.G. o di piani attuativi vigenti e/o adottati. Il certificato di destinazione urbanistica conserva la sua validità per un anno dalla data del rilascio se non siano nel frattempo intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.

15.2 In materia edilizia.

La richiesta di certificato in materia edilizia, in carta legale salvo i casi di esclusione previsti dalla legge, deve essere inoltrata con l'indicazione chiara del tipo di attestazione voluta, corredata dell'eventuale documentazione necessaria all'emissione di tale certificazione.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, il Responsabile del Servizio rilascia il certificato.

ART. 16. (Frazionamenti catastali)

Prima dell'approvazione dell'Ufficio Tecnico Erariale dei frazionamenti catastali delle aree, gli stessi devono essere depositati presso il Comune.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione del frazionamento, l'ufficio comunale preposto provvede alla vidimazione e alla restituzione dello stesso.

ART. 17. (Concessione)

Sono soggette a concessione edilizia gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione, le varianti essenziali e il recupero dei sottotetti. Tali opere partecipano agli oneri ad esse stesse relativi.

Le procedure e i tempi per il rilascio della concessione edilizia sono regolamentati dall'art. 2 comma 60 della Legge 23/12/1996 n. 662 nonché dalle leggi vigenti in materia di diritto d'accesso e di semplificazione dei procedimenti amministrativi.

L'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile dal protocollo di ingresso dell'istanza.

Durante l'iter della pratica, qualora venga richiesta documentazione integrativa, la stessa deve essere presentata entro 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta da parte dell'interessato. Il ritardo nella presentazione dei documenti aggiuntivi, senza adeguata giustificazione, produce la decadenza dell'istanza. Tale decadenza viene formalmente dichiarata e comunicata al richiedente e al progettista.

La richiesta di integrazione documentale anche se fatta in seguito alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, resta a tutti gli effetti valida ed ammissibile.

La concessione edilizia viene rilasciata dal Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, su proposta del Responsabile del procedimento, sentito il parere dell'A.S.L. e della Commissione Edilizia.

Dell'avvenuta emanazione del provvedimento viene data notizia mediante pubblicazione di apposita comunicazione a cura del responsabile del procedimento all'albo pretorio.

Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione si dà comunicazione al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, mediante avviso di rilascio della concessione

edilizia o della determinazione negativa sulla domanda presentata con le relative motivazioni. Entro 30 giorni dalla data di ricevimento il richiedente è tenuto al ritiro dell'atto dopo aver assolto agli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.

Nell'atto di concessione vengono riportati tutti gli elementi essenziali del provvedimento, ivi comprese la qualificazione dell'intervento e la motivazione. Vengono altresì indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, che decorrono a far tempo dalla notifica della comunicazione del rilascio della concessione. Fanno parte integrante della concessione edilizia gli elaborati di progetto. L'atto abilitativo acquista efficacia una volta corrisposti, laddove previsti, i contributi concessori.

Il provvedimento negativo relativo al diniego di concessione edilizia deve essere adeguatamente motivato con richiamo alle norme violate; detto provvedimento verrà notificato al richiedente e ne sarà data notizia mediante pubblicazione di apposita comunicazione a cura del responsabile del procedimento all'albo pretorio.

La concessione edilizia è soggetta ad annullamento quando risulti essere stata concessa per errore, in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici, ovvero con le disposizioni di cui alle leggi in vigore al momento dell'emanazione del provvedimento.

In ogni caso la concessione edilizia dovrà essere annullata quando risulti essere rilasciata a seguito di false attestazioni o documentazione.

ART. 18. (Contributo per il rilascio della concessione)

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al versamento del contributo concessorio, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti.

Le relative somme, il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo del contributo concessorio devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori.

ART. 19. (Autorizzazione edilizia)

Le procedure ed i tempi per il rilascio dell'autorizzazione edilizia sono regolamentate dalla legge 5/8/1978 n. 457 e dalla legge 25/3/1982 n. 94, nonché dalle vigenti leggi in materia di diritto di accesso e semplificazione dei procedimenti amministrativi.

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi per:

- a) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero. In tal caso l'autorizzazione determinerà condizioni e modalità d'uso del suolo in relazione alle caratteristiche dei materiali oggetto di deposito, compatibilmente con le destinazioni funzionali di P.R.G.;
- b) demolizioni, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- c) realizzazione di parcheggi pertinenziali, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici;
- d) realizzazione di parcheggi non pertinenziali;
- e) impianti tecnologici che comportino formazione di nuovi volumi;
- f) interventi di arredo urbano consistenti in distintivi urbani, monumenti ed edicole funerari, attrezzature per l'illuminazione pubblica;
- g) restauro e risanamento conservativo in presenza dei vincoli in materia di beni architettonici e monumentali;
- h) interventi di completamento.

Per gli interventi per i quali è prevista la denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993 n. 493 e successive modifiche e integrazioni, gli interessati possono alternativamente presentare istanza di autorizzazione edilizia.

L'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile dal protocollo di ingresso dell'istanza.

Durante l'iter della pratica, qualora venga richiesta documentazione integrativa, la stessa deve essere presentata entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta da parte dell'interessato. Il ritardo nella presentazione dei documenti aggiuntivi, senza adeguata giustificazione, produce la decadenza dell'istanza. Tale decadenza viene formalmente dichiarata e comunicata al richiedente e al progettista.

L'autorizzazione edilizia viene rilasciata dal Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, su proposta del responsabile del procedimento, sentito il parere, ove previsto, dell'A.S.L. e della Commissione Edilizia.

Ove gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b), e), h) riguardassero aree industriali o edifici utilizzati per attività lavorative comportanti l'uso di sostanze preparati pericolosi, ivi compresi i depositi, deve sempre essere acquisito il parere degli organi competenti in materia di tutela ambientale.

Dell'avvenuta emanazione del provvedimento viene data notizia mediante pubblicazione di apposita comunicazione a cura del responsabile del procedimento all'albo pretorio.

Nell'atto di autorizzazione vengono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, che decorrono a far tempo dalla notifica della comunicazione del rilascio dell'autorizzazione. Fanno parte integrante della autorizzazione edilizia gli elaborati di progetto.

L'istanza per l'autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il Dirigente preposto non si pronunci nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della domanda, secondo quanto previsto dalla vigente disciplina. Le opere sono da intendersi autorizzate a tutti gli effetti, salvo il rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti o di altre norme vigenti in materia.

Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione del loro inizio e dell'impresa cui gli stessi vengono affidati. E' comunque fatto salvo l'eventuale provvedimento di diniego, in sede di autotutela, ove si accerti la mancanza di presupposti di legge e sussistano specifiche ragioni di interesse pubblico, salvo che l'interessato provveda a sanare i vizi.

Il provvedimento negativo relativo al diniego di autorizzazione edilizia deve essere adeguatamente motivato con richiamo alle norme violate; detto provvedimento verrà notificato al richiedente e ne sarà data notizia mediante pubblicazione di apposita comunicazione a cura del responsabile del procedimento all'albo pretorio.

ART. 20. (Autorizzazione paesistico-ambientale)

Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici in ambito soggetto a tutela paesistico-ambientale, in ottemperanza a quanto previsto dalla Legge Regionale 9/6/1997 n. 18, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, debbono presentare preventiva o contestuale richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale. Identica richiesta deve essere presentata quando venga inoltrato alla Commissione Edilizia il progetto preliminare.

La Commissione Edilizia, nella composizione prevista dal presente regolamento, in presenza di almeno uno dei due esperti in materia, esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale e formula il proprio parere sotto il duplice profilo di competenza. Le valutazioni dei due esperti sono riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando apposita relazione scritta.

L'autorizzazione paesistica è rilasciata dal Dirigente entro 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta e dell'eventuale integrazione documentale.

Dell'avvenuta emanazione del provvedimento è data comunicazione all'interessato a mezzo notifica

o raccomandata e ne sarà data notizia mediante pubblicazione di apposita comunicazione a cura del responsabile del procedimento all'albo pretorio.

Il provvedimento edilizio non può essere rilasciato prima o comunque disgiuntamente dall'emanazione dell'autorizzazione paesistica da parte del dirigente preposto.

ART. 21. (Denuncia di inizio attività)

Salva in ogni caso la facoltà di procedere mediante concessione o autorizzazione edilizia, in immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 29 ottobre 1999 n. 490 gli interessati possono avviare, mediante ricorso alla denuncia di inizio attività corredata da relativa autorizzazione dell'organo preposto alla tutela, interventi edilizi dopo venti giorni dalla presentazione di detta denuncia.

Ferma restando la necessità di produrre, congiuntamente alla denuncia di inizio attività, le autorizzazioni previste dalle leggi n. 183/89 e n. 394/91 e dal D.Lgs 490/99, gli interessati possono avviare, dopo venti giorni dalla presentazione di detta denuncia, l'esecuzione di interventi per:

- a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti minori e varianti ordinarie;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La suddetta facoltà è estesa alle seguenti opere:

- a) parcheggi pertinenziali in soprassuolo;
- b) interventi di arredo urbano;
- c) sistemazione di aree scoperte e realizzazione di spazi aperti verdi con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto;
- d) manufatti provvisori;
- e) installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
- f) Tutti gli interventi edilizi definiti nell'allegato A della deliberazione della Giunta Regionale n. 6/38573 del 25 settembre 1998, purchè conformi alla vigente strumentazione urbanistica, secondo quanto previsto dall'art. 4 della legge regionale 19/11/1999 n. 22.

La facoltà di cui ai precedenti commi del presente articolo ricorre qualora gli immobili interessati non siano assoggettati dagli strumenti urbanistici a specifiche discipline di tutela e non sia espressamente esclusa dal presente Regolamento. Ove gli immobili interessati siano assoggettati unicamente alle disposizioni di cui al Titolo II del D.Lgs 29 ottobre 1999 n. 490, la preventiva autorizzazione viene rilasciata dal dirigente comunale preposto, sentita la Commissione Edilizia nella composizione prevista dalla legge in materia.

ART. 22. (Relazione asseverata)

L'esecuzione delle opere interne è disciplinata dall'art. 26 della legge 28/2/1985 n. 47.

Ferma la necessità di produrre le eventuali autorizzazioni rilasciate dagli organi preposti alle funzioni di tutela, possono essere immediatamente realizzate tramite relazione asseverata opere interne alle costruzioni, ivi compresi gli interventi riguardanti accorpamenti o frazionamenti di singole unità immobiliari, che siano conformi alla normativa vigente, non comportino aumento delle superfici utili, né aumento del numero delle unità immobiliari, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, ove compresi nelle

zone omogenee A, non modificchino le destinazioni d'uso.

ART. 23. (Concessioni edilizie in deroga)

Possono essere rilasciate concessioni edilizie in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del piano regolatore, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione.

Nei casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale da inoltrarsi alla Sezione Urbanistica Regionale nonché alla competente Sovrintendenza ai Monumenti, se del caso, per il rilascio dei relativi nulla osta, il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente adotta specifico provvedimento di concessione in deroga.

ART. 24. (Interventi edilizi in deroga)

Possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento, del Regolamento locale d'Igiene ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché concernenti più in generale la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, le opere interne alle costruzioni e le opere interne alle singole unità immobiliari, purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante denuncia di inizio attività anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero rispondenti ai requisiti igienici definiti dal vigente Regolamento locale d'Igiene.

Nei casi di cui al precedente comma 2, a corredo della denuncia di inizio attività dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 30% e una riduzione dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5% rispetto ai valori previsti dal Regolamento locale d'Igiene

ART. 25. (Deliberazioni su opere pubbliche)

Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale con le quali vengono approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti della concessione edilizia.

I progetti di opere pubbliche, sin dalla fase preliminare della localizzazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale. Parimenti, tali progetti dovranno essere corredati dal prescritto parere delle Autorità Sanitarie.

ART. 26. (Concessioni e autorizzazioni edilizie in sanatoria)

Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di concessione edilizia a sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

La concessione edilizia in sanatoria è disciplinata dall'art. 13 della legge 28/2/1985 n. 47 e può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

Trascorsi centoventi giorni dalla presentazione della richiesta di concessione in sanatoria senza che il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente si sia pronunciato in merito, la richiesta

stessa deve intendersi respinta e la competente Unità Organizzativa avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.

Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

Ove siano state eseguite opere senza la prescritta autorizzazione edilizia ovvero mediante ricorso alla denuncia di inizio attività nei casi in cui ciò fosse consentito dalla vigente disciplina, potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia in sanatoria.

La autorizzazione edilizia in sanatoria è disciplinata dall'art. 13 della legge 28/2/1985 n. 47 e può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di autorizzazione in sanatoria senza che il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e la competente Unità Organizzativa avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Il rilascio della autorizzazione edilizia in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità dalla stessa nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale e sia stata accertata da parte dell'autorità preposta l'effettiva sussistenza del danno ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione ovvero alla rimessa in pristino.

Quest'ultima norma non trova applicazione per le opere interne e per quelle comunque espressamente escluse a norma di legge.

ART. 27. (Piani attuativi)

L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale, unitamente alla documentazione di

cui alla delibera di G.R.L n. 6/30267 del 25 luglio 1997 pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario.

Il termine di cui sopra può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere entro 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti.

Il termine di 90 giorni inizia nuovamente a decorrere per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

Della conclusione della fase istruttoria è data comunicazione al soggetto proponente.

Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase dell'istruttoria, la il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

Nei casi previsti dall'art. 2, comma 2 della L.R. 23 giugno 1997 n. 23 (nuove norme regionali per lo snellimento e la sburocratizzazione dei piani urbanistici e dei regolamenti edilizi) nonché dall'art. 3, comma 1 della L.R. 9 maggio 1992 n. 19 (disposizioni di attuazione degli articoli 7, 8 e 25 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni in materia di abusivismo edilizio), è possibile l'approvazione di piani attuativi anche in variante al P.R.G. e si applica in tal caso la

procedura di cui all'art. 3 della L.R. 23/97.

Per i piani di lottizzazione, l'approvazione ai sensi della L.R. 23/97 tiene luogo dell'autorizzazione e del nulla-osta previsti dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 (legge urbanistica) e successive modificazioni.

Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria e la deliberazione è depositata con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, a partire dalla pubblicazione all'albo pretorio del relativo avviso, per la presa visione da parte degli interessati che, nei successivi 30 giorni possono presentare eventuali osservazioni ed opposizioni. Acquisiti gli eventuali pareri necessari, il Consiglio comunale, nei successivi 60 giorni decide sulle osservazioni e ed approva in via definitiva il piano attuativo.

Ai sensi dell'art. 7 comma 9 della L.R. 23 giugno 1997 n. 23 il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di concessione edilizia in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti dalle Amministrazioni competenti i necessari pareri, autorizzazioni, nulla osta.

ART. 28. (Voltura di concessione)

Ai sensi dell'art. 4 della legge 10/77 la concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa.

La richiesta di voltura deve essere inoltrata corredata della documentazione necessaria per attestare la titolarità.

La voltura viene rilasciata entro 60 giorni dalla richiesta, dal Dirigente, su proposta del Responsabile del procedimento.

ART. 29. (Abitabilità e agibilità)

Affinché gli edifici o parti di essi indicati nell'art. 220 del Regio Decreto 27/7/1934 n. 1265, possano essere utilizzati è necessario che i soggetti legittimati di cui all'art. 1 del presente regolamento, richiedano il rilascio del certificato di abitabilità.

Il rilascio del certificato di cui sopra è normato dall'art. 4 del D.P.R. 22/4/1994 n. 425.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente rilascia il certificato di abitabilità e, entro questo termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre una ispezione e eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile. Il termine di trenta giorni di cui al comma 2 del presente articolo può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta di documenti che integrino e completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Capo IV – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

ART. 30. (Responsabile del procedimento)

Il Responsabile del procedimento ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:

- a) partecipazione dell'interessato e/o degli interessati al procedimento amministrativo, nel rispetto di quanto sancito dalle norme e dai regolamenti in materia;
- b) principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa;
- c) principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti.

Il Responsabile del procedimento inoltra anzitutto idonea comunicazione scritta all'interessato dando notizia di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi", abbiano prodotto.

Il Responsabile del procedimento dirige e coordina l'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo della attività di tutte le Unità organizzative - esterne alla propria - eventualmente coinvolte nel procedimento.

Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità del momento decisionale. I referenti assumono il ruolo di soggetti responsabili all'interno dell'Amministrazione.

Il Responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti delle Unità organizzative esterne alla propria - il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il Responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Settori comunali preposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione dei vari Servizi e/o Settori coinvolti nell'istruttoria alle riunioni della Conferenza, deve intendersi obbligatoria. Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai Responsabili delle altre Unità organizzative, il Responsabile del procedimento ne dà comunicazione al proprio dirigente apicale, il quale avoca a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.

Il Responsabile conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Dirigente competente per l'emanazione del provvedimento finale. Il Dirigente competente procede all'adozione del provvedimento finale.

ART. 31. (Conferenza di servizi)

Il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della legge 241/90, indice la Conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisorii, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e la natura di tutte le memorie e controdeduzioni presentate e le determinazioni assunte le quali sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti. Il verbale della conferenza, sottoscritto da tutti i partecipanti ha valore di provvedimento definitivo.

Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.

Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.

ART. 32. (Sportello unico per le attività produttive)

L'istituzione e il funzionamento dello Sportello unico per le attività produttive sono normati dal Titolo II, Capo IV (artt. da 23 a 27) del D.lgs 31/3/1998 n. 112 e dal D.P.R. n. 447/98.

Capo V - L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 33. (Richiesta e consegna dei punti fissi)

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, l'interessato è tenuto a richiedere al dirigente preposto 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 titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

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.

Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite sotto la direzione di un funzionario comunale a cura del richiedente o dell'assuntore dei lavori che sono tenuti a fornire i mezzi e il personale necessari. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione comunale. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto.

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. 34. (Inizio dei lavori)

I lavori edili possono avere inizio:

- a) contestualmente alla presentazione della relazione asseverata;
- b) allo scadere del ventesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
- c) allo scadere del sessantesimo o novantesimo giorno successivo alla presentazione dell'autorizzazione edilizia in silenzio-assenso, qualora entro tale termine non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
- d) entro il termine indicato nel provvedimento edilizio.

Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti - estranei alla volontà del concessionario - che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.

Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione in cui dovrà indicare il nominativo del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice delle opere. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del titolo abilitativo.

ART. 35. (Ultimazione dei lavori)

Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- a) opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- b) particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;

c) cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

Il titolare del provvedimento edilizio e il direttore dei lavori devono dare comunicazione dell'ultimazione dell'opera. Nei casi di D.I.A., il titolare deve comunicare la fine dei lavori e il direttore dei lavori o il progettista, emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

ART. 36. (Interruzione dei lavori)

L'interruzione dei lavori deve essere segnalata immediatamente con raccomandata A.R. o con consegna della comunicazione direttamente al protocollo del Comune.

In caso di interruzione dei lavori di costruzione, devono essere eseguite le opere necessarie al fine di garantire la sicurezza, l'igiene pubblica, il decoro.

In caso di inadempienza, il Sindaco assume gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a carico dell'inadempiente.

ART. 37. (Sicurezza e disciplina generale del cantiere)

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.

Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità delle persone che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti.

L'assuntore e il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- a) realizzazione di scavi, nel rispetto di quanto previsto dai successivi articoli e sulla base di idonee prove penetrometriche;
- b) posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
- c) installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
- d) utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per docce, spogliatoi, pronto intervento, a disposizione del personale addetto. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento, ivi compresa l'installazione di spazi mensa. Dette costruzioni provvisorie, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico-sanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario soluzioni alternative potranno essere proposte e saranno validate dalla A.S.L. competente. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo, del titolare, 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.

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

L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.

Il Dirigente dell'Unità operativa competente tanto dell'Amministrazione Comunale quanto dell'ASL, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori, e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

ART. 38. (Cesata di cantiere)

Il titolare di D.I.A., 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.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono 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.

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

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

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.

I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.

ART. 39. (Strutture provvisionali)

Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni 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.

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.

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

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

ART. 40. (Scavi e allontanamento del materiale di risulta)

Al fine di assicurare nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente, vengono individuate, quali siti da sottoporre a verifica per la tutela ambientale del territorio, le seguenti aree:

- a) attività industriali dismesse;
- b) attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, ovvero utilizzo e/o deposito e/o commercio di sostanze o preparati pericolosi;
- c) discariche di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;
- d) aree oggetto di piani urbanistici attuativi anche in variante al P.R.G., in relazione alle quali la competente Unità operativa dell'ASL ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo.

Fermi i divieti già stabiliti al riguardo dalle specifiche disposizioni del vigente Regolamento locale d'Igiene, i progetti edilizi di qualunque natura che implicino la realizzazione di scavi ovvero mutamento di destinazione d'uso nelle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto dei limiti di cui al comma medesimo. In caso contrario, deve essere presentato il progetto di bonifica previsto dal 2° comma dell'art. 17 D.lgs. 5/2/1997 n. 22 ovvero da ulteriori disposizioni, del cui esito deve essere data comunicazione all'Unità organizzativa competente dell'istruttoria edilizia.

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento o il riutilizzo in loco di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Unità organizzativa responsabile dell'istruttoria nonché alla competente Unità operativa dell'ASL ovvero all'A.R.P.A. i dati relativi alla quantità e alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

ART. 41. (Operazioni di scavo)

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.

La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.

Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

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

ART. 42. (Ritrovamenti archeologici, storici e artistici)

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il quinto giorno dal ritrovamento, al dirigente dell'unità organizzativa che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.

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.

Ove i progetti di opere edilizie comportassero lavori di scavo in aree a rischio archeologico, gli stessi devono essere corredati dal nulla osta della Soprintendenza Archeologica. Per gli ulteriori interventi di scavo all'interno delle aree a rischio, i relativi progetti devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica, che dovrà esprimere il proprio assenso formulando, se del caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

ART. 42. (Tutela di manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico)

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, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite dal titolare a sua cura e spese in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

Capo V – VIGILANZA E SANZIONI

ART. 44. (Vigilanza, sanzioni e responsabilità)

L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza attraverso la puntuale verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle stesse nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.

I soggetti in possesso di titolo abilitante devono rispettare tutte le norme di cui al presente Capo V, in quanto applicabili agli interventi edilizi da realizzare e devono comunque segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Le sanzioni urbanistico edilizie sono disciplinate dalla legge 47/85 e sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla normativa specifica in materia. E non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

ART. 45. (Funzioni di vigilanza e procedimento sanzionatorio)

Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Gli elementi, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti dal Responsabile del procedimento ovvero già autocertificati dal progettista e, più in generale, i presupposti sui quali è stato rilasciato il provvedimento edilizio non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.

L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Gli Uffici Tecnici Comunali hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

Ove il controllo tecnico accertasse l'illecita realizzazione di opere edilizie su suolo pubblico ovvero su terreni sottoposti a vincoli di inedificabilità, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato all'ufficio competente per l'avvio del procedimento sanzionatorio.

Il responsabile di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima, con variazioni essenziali, su suolo pubblico ovvero su terreni inedificabili viene tempestivamente avvisato dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei suoi confronti. La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, si concluderà con la determinazione del tipo di sanzione da applicare entro sessanta giorni dalla data di accertamento dell'abuso. Nei trenta giorni successivi a tale scadenza dovrà essere irrogato il provvedimento sanzionatorio a firma del dirigente della competente struttura e tale provvedimento dovrà altresì essere notificato al soggetto interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Il responsabile degli abusi consistenti in difformità nell'esecuzione costituenti varianti essenziali provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero, nei termini e in base ai presupposti di legge, inoltra domanda di concessione edilizia a sanatoria. Viene in ogni caso avviato il procedimento sanzionatorio. Ove l'abuso venisse accertato in corso di esecuzione, i lavori vengono immediatamente sospesi; le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi.

Il responsabile degli abusi costituenti esecuzione difforme ma varianti compatibili può chiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge.

Diversamente, si applicano la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge rapportate al valore venale, determinato dall'ufficio tecnico erariale, della parte di opere realizzate in difformità.

ART. 46. (Difformità nell'esecuzione: variazioni essenziali)

Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che, anche singolarmente considerate, comportino:

- e) mutamento delle destinazioni d'uso, in contrasto le previsioni degli strumenti urbanistici;
- f) aumento della volumetria per gli edifici residenziali superiore ai massimi di legge;
- g) aumento della superficie per gli edifici non residenziali, superiore ai massimi di legge;
- h) modifiche dell'altezza dell'edificio, tali da comportare un aumento della stessa superiore a metri uno senza variazione del numero dei piani;
- i) modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse in misura superiore a m. 0,50 da altre costruzioni e dai confini;
- j) modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse, in misura superiore a cm. 10 dalla pubblica via;
- k) modifica della localizzazione sull'area di pertinenza dell'edificio approvato, eccedente il valore del 50% rispetto all'originaria;
- l) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- m) qualsiasi intervento edilizio su immobili vincolati comportante mutamento di progetto già approvato con concessione edilizia.

ART. 47. (Difformità nell'esecuzione: variazioni compatibili)

Costituiscono, seppur non preventivamente assentite, variazioni compatibili col progetto inizialmente approvato, i seguenti interventi, comprensivi di tutti i casi in cui al progetto originario vengano apportate indebitamente variazioni non riconducibili a quelle di cui al precedente articolo:

- a) opere eseguite in parziale difformità dalle concessioni edilizie già rilasciate, ancorché determinanti aumento di volumetria o di superficie, non eccedenti i limiti di cui al precedente articolo ovvero aumento delle superfici utili ovvero modifiche della sagoma;
- b) variazioni concernenti i seguenti elementi progettuali:
 - modifiche della destinazione d'uso contenute nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici;
 - modifiche ubicative contenute nei limiti di valore del 50% rispetto all'originaria ubicazione;
- c) varianti a concessioni edilizie già rilasciate, non incidenti sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni stesse;
- d) variazioni progettuali comportanti incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;
- e) variazioni progettuali comportanti diversa distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive;
- f) modifiche volte a ridurre o ad aumentare il numero delle unità immobiliari.

ART. 48. (Interventi non ultimati)

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

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta ad autorizzazione esplicita.

Titolo II - GLI ORGANI

Capo I - LA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 49. (Competenze Commissione Edilizia Comunale)

La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia di urbanistica, edilizia ed ambiente.

La Commissione Edilizia esprime parere consultivo sulle opere pubbliche e private che abbiano rilevanza per l'assetto urbanistico e nella formazione o trasformazione dell'ambiente e del paesaggio in tutto il territorio del comune; pertanto la Commissione Edilizia valuta: la funzionalità urbanistica degli interventi; la coerenza e l'armonia della forma e dell'immagine degli interventi, in relazione allo spazio pubblico; il rapporto tra gli accessi, la disposizione e l'arredo delle aree di competenza degli interventi e lo spazio pubblico; l'architettura dei manufatti edilizi in relazione al contesto urbano.

I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi articoli.

ART. 50. (Composizione della Commissione Edilizia)

La Commissione Edilizia Comunale è composta da cinque membri tra cui il Presidente, nella persona del Responsabile del Settore tecnico o suo delegato ed il Segretario, individuato dal Presidente, tra i dipendenti del Settore tecnico o in alternativa tra i dipendenti della struttura comunale. Oltre che dal Presidente, e dal Segretario la Commissione è composta pertanto dai seguenti membri, nominati dalla Giunta Comunale, tutti con diritto di voto:

- a) due esperti in materia edilizia che dovranno essere tecnici regolarmente iscritti agli albi professionali (ingegneri, architetti, geometri periti edili, geologi, ecc.) o funzionari cat. D e/o Dirigenti tecnici in servizio presso altri comuni;
- b) due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale.

Il Presidente può invitare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari di altri uffici comunali, il cui parere può essere utile all'esame delle pratiche, ovvero disporre che siano sentiti dalla Commissione Edilizia, per questioni di particolare rilevanza, ricercatori o professionisti.

ART. 51. (Nomina, durata in carica ed incompatibilità dei componenti della Commissione Edilizia)

La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale, sulla base di una selezione effettuata mediante la valutazione dei curricula presentati, da parte del responsabile del Settore Tecnico.

I componenti nominati dalla Giunta Comunale durano in carica quanto l'Organo Amministrativo che li ha nominati.

I componenti della Commissione Edilizia che senza preavviso rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per otto sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico.

Il Presidente comunicherà all'interessato, a mezzo di notificazione o lettera raccomandata, la decadenza dall'incarico.

I membri decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo della Commissione.

Alla scadenza del termine di cui sopra, la Commissione Edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.

La carica di componente della Commissione Edilizia è incompatibile:

- con la carica di Consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta comunale;

- con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con enti, aziende o società dipendenti dal Comune.

Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione Edilizia.

I membri della Commissione Edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui sopra, sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

ART. 52. (Parere obbligatorio della Commissione Edilizia)

La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio, fatte salve le procedure semplificate previste dalla normativa vigente, sui seguenti interventi:

- a. piani urbanistici attuativi;
- b. progetti di valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente;
- c. progetti di nuovi edifici;
- d. progetti di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti.

La Commissione Edilizia, nelle materie di competenza, può inoltre esprimere pareri su:

- a. quesiti di interesse generale, anche sulla base di sollecitazioni formulate dalle strutture comunali di riferimento;
- b. eventuali modifiche al Regolamento edilizio.

I progetti delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, sono sottoposti alle valutazioni della Commissione Edilizia esclusivamente nei casi in cui ciò venga espressamente richiesto dagli organi dell'Amministrazione Comunale.

Nell'ambito dell'istruttoria della domanda di provvedimento edilizio, il Responsabile del Settore tecnico può discostarsi, dandone congrua motivazione, dal parere espresso dalla Commissione Edilizia, sia quando esso sia stato acquisito prima della presentazione della domanda, sia quando esso sia stato richiesto, a cura del Responsabile del procedimento, subito dopo detta presentazione.

ART. 53. (Convocazione e ordine del giorno)

La Commissione Edilizia si riunisce ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal suo delegato almeno 5 giorni prima della data della seduta stessa.

La convocazione avviene sempre mediante invio a mezzo e-mail o con nota scritta da inviarsi tramite fax.

Il Presidente fissa l'ordine del giorno.

ART. 54. (Commissione Edilizia in materia urbanistica)

In materia urbanistica, la Commissione Edilizia valuta i caratteri architettonici ed ambientali dei piani attuativi proposti, i contenuti delle soluzioni planivolumetriche prospettate nonché, qualora ne venga richiesta, i contenuti normativi degli strumenti di Variante, in merito agli aspetti di viabilità ed inserimento nel contesto urbano.

La Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere parere:

- a) sulle proposte di Variante al P.R.G. ed al P.G.T.;
- b) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
- c) sugli accordi di programma;
- d) sui programmi integrati di intervento;
- e) sui piani per l'edilizia economica popolare;
- f) sui piani attuativi di iniziativa privata. In tal caso, ove sussistano i presupposti di legge e di regolamento, il parere richiesto si estende alla domanda di concessione edilizia.

ART. 55. (Commissione Edilizia: funzionamento)

Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e ne trae le conclusioni. Le sedute non sono pubbliche.

Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno tre dei componenti in carica aventi diritto di voto tra cui il Presidente.

I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.

La Commissione Edilizia si esprime mediante verbale ed è rappresentata dal suo Presidente.

In caso di parere non favorevole espresso dalla Commissione Edilizia, lo stesso deve essere adeguatamente motivato.

I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti ed affini entro il quarto grado. I componenti della commissione non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o nell'esecuzione dei quali siano comunque interessati, eccetto che essi siano interpellati per fornire chiarimenti.

Di tale mancata presenza deve essere fatta menzione nel verbale della seduta.

I verbali dovranno essere immediatamente redatti e sottoscritti da tutti i presenti.

Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti, sarà consentito, a chiunque vi abbia interesse personale e concreto per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti e previa autorizzazione formale del Responsabile del procedimento, prendere visione di quanto verbalizzato ed estrarne copia.

Ai membri della Commissione Edilizia spetta un compenso stabilito nella stessa misura di quello dei Consiglieri comunali.

Titolo III - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Capo I - AMBIENTE E SPAZIO URBANO

ART. 56. (Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico)

L'Amministrazione Comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente urbanizzato nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

Le strade, le piazze, i suoli pubblici assoggettati ad uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

I materiali e le modalità costruttive delle sistemazioni dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale, tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata per ogni contesto urbano.

ART. 57. (Strade, marciapiedi e spazi di uso pubblico)

La larghezza e le caratteristiche delle nuove strade pubbliche sono quelle prescritte dallo strumento urbanistico o dal piano urbano del traffico i quali stabiliscono le sedi destinate ai percorsi veicolari, pedonali, ciclabili e per la sosta.

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.

Salvo il completamento di opere esistenti, i percorsi pedonali e ciclabili saranno generalmente posti alla medesima quota stradale o comunque tali da non costituire barriera architettonica, adeguatamente segnalati e separati dalla circolazione veicolare con appositi manufatti.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti simili.

I proprietari devono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro, la pulizia e lo sgombero dalla neve dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Nel caso di neve e gelo è a cura degli stessi proprietari la loro eliminazione anche tramite spargimento di sale.

I portici e gli spazi coperti privati asserviti all'uso pubblico devono essere costruiti e ultimati a cura e spese del proprietario. La servitù deve essere registrata e trascritta. La manutenzione degli stessi, e dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e dalla pulizia, sono a carico del proprietario, salvo patti e condizioni diverse.

L'ampiezza dei portici ad uso pubblico, misurata tra il fronte interno e gli elementi di sostegno non può essere di norma inferiore a m. 2,50, salvo diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici. Misure inferiori sono consentite nei centri storici o in continuità con portici esistenti.

Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salvo l'applicazione della relativa tassa.

Le strade private, dotate di cancello di ingresso, sbarra o segnalazione, non devono normalmente essere di larghezza inferiore ai m. 5,00. Quelle pubbliche non possono essere inferiori a m. 10,00.

ART. 58. (Occupazione temporanea e permanente di suolo pubblico)

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione comunale, rilasciata nel caso in cui l'occupazione non contrasti con il decoro e con la sicurezza e l'igiene pubbliche. L'occupazione deve essere preceduta dal pagamento della relativa tassa il cui importo è stabilito da un apposito regolamento comunale.

L'occupazione permanente del suolo, soprasuolo e sottosuolo pubblico è disciplinata da apposito regolamento ed è subordinata al rilascio di concessione comunale e al pagamento della relativa tassa.

Il concessionario è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele affinché il suolo non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo reso difficile e pericoloso il pubblico transito.

ART. 59. (Manomissione del suolo pubblico)

La manomissione del suolo pubblico è soggetta ad autorizzazione amministrativa, secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico comunale e degli enti erogatori dei servizi, al fine di evitare qualunque danno ai manufatti esistenti.

I lavori e le opere di ripristino delle aree pubbliche devono essere eseguite a regola d'arte in modo da garantire la sicurezza della circolazione ciclo-pedonale e veicolare.

Il ripristino dei manufatti manomessi e la definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura e a spese del titolare dell'autorizzazione previo versamento di idonea cauzione la cui entità è stabilita in apposito regolamento.

ART. 60. (Allacciamento degli edifici ai servizi a rete)

Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e delle telecomunicazioni nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.

Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari al contenimento del rialzamento della falda anche con la doppia canalizzazione per l'emungimento e lo smaltimento delle acque, sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia e devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante.

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

ART. 61. (Recinzioni, muri di contenimento)

61.1. Recinzioni tra lotti vicini.

Le recinzioni tra lotti vicini, di qualunque natura esse siano, possono avere un'altezza massima di m. 2,50; se sul confine sorgono fabbricati accessori più alti di m. 2,50 le recinzioni possono raggiungere l'altezza del fabbricato accessorio fino a un massimo di m. 3,00.

Sono ammesse recinzioni con muro pieno a tutta altezza tra fondi edificati o destinati all'edificazione nel rispetto delle norme del Codice Civile.

61.2. Recinzioni prospicienti aree e strade pubbliche o private.

Le recinzioni nelle zone residenziali verso aree e strade pubbliche o private di uso pubblico, non possono essere di altezza superiore a m. 2,00 e devono essere formate da strutture prevalentemente aperte (cancellata, rete metallica, manufatti in cemento, ecc.) almeno per il 60% della loro estensione. Tali strutture aperte devono partire da un'altezza massima di m. 0,50 dalla quota stradale o del marciapiede, ove esistente.

Va comunque rispettata l'uniformità estetica e dimensionale rispetto alle recinzioni dei lotti limitrofi.

Per le zone industriali, le recinzioni possono raggiungere l'altezza di m. 2,50 anche verso spazi pubblici.

Sono ammesse recinzioni di tipo diverso per edifici di particolare interesse storico architettonico o per uniformità con le recinzioni già esistenti.

Sono vietate recinzioni di aspetto indecoroso o aventi carattere provvisorio ed è vietata l'applicazione di elementi che pregiudichino la visibilità, l'estetica e la sicurezza.

In corrispondenza di incroci, innesti o rilevanti deviazioni stradali, le recinzioni dovranno essere arretrate in modo da determinare uno smusso adeguato alle necessità.

61.3. Recinzioni in zona agricola.

In zona agricola non sono ammesse recinzioni dei terreni se non di stretta competenza e protezione degli immobili o al fine esclusivo di allevamento di animali; tali recinzioni dovranno comunque essere completamente trasparenti, di altezza massima pari a mt. 1,50 e realizzate con strutture compatibili con il paesaggio agricolo (paletti in legno e rete, palizzate, siepi).

ART. 62. (Accesso alla rete viaria)

L'accesso dei veicoli dagli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni agli spazi pubblici è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale.

Di norma, e in particolare nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello a delimitazione della proprietà deve aprirsi verso l'interno della proprietà e essere arretrato di m. 4,50 dal filo della carreggiata negli edifici ad uso residenziale e di m. 9,00 negli edifici ad uso industriale e artigianale, in modo da consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare. Al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°. Ove quanto sopra prescritto non risulti possibile, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale purché risulti fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza; nelle strade di minore importanza viabilistica e a condizione che non possa provocare pericoli o intralci alla circolazione sulla pubblica via, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulti fornito di sistema automatizzato di comando a distanza.

ART. 63. (Nuovi passi carrabili)

È concesso, in seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, a spese dell'edificante, sullo spazio asservito dal passo carrabile l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:

- a) la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a m. 3,50 e non sia superiore a m. 6.50 la larghezza può essere di dimensioni maggiori nel caso di attività produttive;
- b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a m. 12, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista, ferme restando le disposizioni del codice della strada;
- c) la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a m 2.

Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

La realizzazione del passaggio carrabile andrà eseguita, dove possibile, in modo tale che la quota del marciapiede non venga abbassata ma attraverso l'uso di opportuni scivoli nel medesimo materiale costituente la cordonatura.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- a) rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza (non superiore al 20);
- b) tratti in piano, da ricavare nello spazio privato, lunghi almeno m. 3,50, per il collegamento con lo spazio pubblico o altro spazio riservato ai pedoni.

ART. 64. (Accessi ai parcheggi)

Nella costruzione di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

Nei parcheggi devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio della rampa, di lunghezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 5% della prevista capacità di parcheggio, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

Nelle nuove costruzioni e in edifici sottoposti a ristrutturazione, sia pubblici che privati, residenziali e non, esclusi gli edifici unifamiliari, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi sarà assicurato tramite ascensori accessibili e/o da servorampa.

ART. 65. (Aree inedificate, edifici in disuso e cave)

Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano.

Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

Il Dirigente preposto all'Unità operativa competente può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 3 m e aspetto decoroso.

Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

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

ART. 66. (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.

Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.

Il Dirigente dell'Unità organizzativa competente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate, così come negli edifici di nuova costruzione, devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

ART. 67. (Qualità degli interventi progettati)

La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione, ad opera della Commissione Edilizia, come previsto dal presente Regolamento.

Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti e non filtranti concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.

ART. 68. (Sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati)

Le sistemazioni esterne dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio.

L'area di pertinenza del fabbricato dovrà avere una superficie scoperta drenante secondo quanto prescritto dalle vigenti N.T.A. e dal vigente regolamento Locale di Igiene.

La superficie drenante è inedificabile anche nel sottosuolo ed è destinata al ravvenamento, deve pertanto essere sistemata a verde e utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

Sono considerate drenanti le pavimentazioni in autobloccanti posati a secco.

Nella progettazione delle superfici a verde dovrà essere prevista anche l'eventuale piantumazione.

Le sistemazioni a verde e gli interventi relativi alle aree scoperte dovranno essere documentati con appositi elaborati di progetto in cui saranno indicati le essenze scelte, la loro ubicazione, il sesto di impianto (distanza tra gli assi dei tronchi), i livelli del terreno (esistente e di progetto), le soluzioni adottate per le pavimentazioni e ogni altro elemento accessorio, necessario alla valutazione dell'intervento.

ART. 69. (Indicatori ed altri apparecchi)

L'Amministrazione comunale e gli enti erogatori dei pubblici servizi possono, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- a) le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- b) i cartelli per segnalazioni stradali;
- c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche e di posizionamento di impianti (tracciamenti, idranti, ecc.);
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
- e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- f) i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
- g) gli orologi elettrici;
- h) i sostegni per i fili conduttori elettrici e telefonici;
- i) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- j) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

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

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

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

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

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

ART. 70. (Numero civico degli edifici)

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni; gli indicatori numerici da apporsi a cura e spese del proprietario. devono essere realizzati utilizzando materiale resistente possibilmente di dimensioni minime cm 10x15 e con numero scuro su fondo bianco; il proprietario è tenuto alla buona conservazione dello stesso. Può essere proposta dal privato l'apposizione di una targa personalizzata; in questo caso il manufatto proposto è approvato dalla Commissione Edilizia.

Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'ingresso a un'altezza adeguata, a destra di chi lo guarda dallo spazio pubblico, e ben visibile dallo stesso e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione Comunale.

Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

ART. 71. (Insegne e mezzi pubblicitari)

Per l'installazione, la sostituzione o la modifica di mezzi pubblicitari permanenti di qualsiasi genere, tipo e formato e su qualunque supporto, sia su spazi pubblici che privati, è necessario

conseguire la relativa autorizzazione.

Per l'apposizione di mezzi pubblicitari su assi stradali non comunali o visibili dagli stessi è necessario conseguire il preventivo nulla-osta dagli enti gestori di tali infrastrutture.

Per l'installazione di mezzi pubblicitari su spazi pubblici occorre ottenere, presso i competenti organi e uffici, previo convenzionamento, anche la concessione per l'occupazione di tali spazi.

Dalle norme del presente Regolamento sono esclusi gli impianti per le affissioni e la segnaletica verticale per la pubblicità, sottoposti a specifica disciplina.

Il rilascio dell'autorizzazione all'installazione di mezzi pubblicitari non esonera dall'obbligo di dichiarare l'installazione degli stessi al gestore del servizio pubbliche affissioni, ai fini dell'applicazione delle relative tariffe.

Il pagamento dell'imposta sulla pubblicità non sostituisce in alcun modo l'autorizzazione di cui ai precedenti commi.

Tutti i mezzi pubblicitari devono essere realizzati ed installati nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza e antinfortunistica. Devono altresì essere rispettate le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.

L'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari può essere revocata in qualunque momento per comprovate ragioni di sicurezza e/o di pubblico interesse e per motivate esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Capo II - GLI EDIFICI

ART. 72. (Campo di applicazione)

Le norme di cui al presente Capo devono essere sempre osservate negli interventi di nuova costruzione nonché negli interventi di ristrutturazione che consistano nella totale demolizione e ricostruzione dei fabbricati ovvero nella sostituzione edilizia; nei rimanenti interventi di ristrutturazione le presenti norme sono vincolanti salve disposizioni speciali in merito.

Fermo quanto disposto dal comma 1 per gli interventi di ristrutturazione, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente non sono assoggettati alle disposizioni del presente Capo. Ove tale condizione non si verificasse, le presenti norme sono vincolanti limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi di recupero.

I requisiti relativi agli spazi di abitazione, agli spazi di servizio ed ai locali accessori di cui al presente Capo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori salvo diverse specifiche regolamentazioni.

Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

ART. 73. (Tutela ambientale)

Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico, da vibrazioni e luminoso, in modo da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, nonché fonte di inquinamento atmosferico, da vibrazioni e luminoso in modo da agevolare la raccolta di dati sullo stato di tali situazioni di inquinamento.

Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e tutela delle acque.

Secondo la vigente normativa nazionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a (o non costituiscano a loro volta) fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.

Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi altro tipo o fonte di inquinamento nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri.

ART. 74. (Superficie lorda di pavimento: esclusioni)

La superficie lorda di pavimento, espressa in mq., quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, è definita dalle N.T.A. del P.R.G..

Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiate nella s.l.p., pur trattandosi di spazi che consentono l'insediamento di abitanti e/o addetti e/o utenti, le seguenti superfici:

- a) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero le tettoie aperte su uno dei lati maggiori;
- b) le superfici degli androni di ingresso, delle scale, degli ascensori e dei pianerottoli di

- sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;
- c) le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale se rientranti nei limiti di cui alla Legge 24/3/1989 n.122;
 - d) le superfici degli spazi comuni destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impediti, compresi i relativi spazi d'accesso, le superfici degli spazi per attività comuni di pertinenza del fabbricato (fitness, palestre, sale riunioni, sale ricreative comuni, complete di relativi servizi igienici);
 - e) le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici dei vani di passaggio delle canalizzazioni calcolate in corrispondenza dei piani abitabili o agibili, le superfici degli spazi di accesso, cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;
 - f) le superfici dei piani e dei locali interrati o seminterrati, privi dei requisiti di agibilità;
 - g) le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano;
 - h) le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato;
 - i) in aree agricole o in insediamenti produttivi, le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo.

Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della s.l.p. gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri, e porticati.

Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono, invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati.

ART. 75. (Calcolo del volume)

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi considerando la cubatura lorda complessiva degli edifici calcolata con le modalità stabilite nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Vengono computati i volumi interrati qualora vi si preveda la presenza anche temporanea di persone, e quindi abbiano caratteristiche di abitabilità, nonché i volumi per eventuali mansarde abitabili o comunque di sottotetti aventi altezza media pari o superiore a m. 2,40.

Le altezze interne degli edifici ai fini della abitabilità e dei conteggi volumetrici sono definite da opere strutturali e non da controsoffittature provvisionali.

Ai sensi della L.R. 20 aprile 1995 n. 26 i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai nelle costruzioni soggette alle norme sul risparmio energetico e indistintamente di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

ART. 76. (Variazioni di destinazione d'uso)

Al fine di favorire il miglioramento dell'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo, l'Amministrazione Comunale adotta misure atte a garantire la capacità di innovazione e la

commistione funzionale all'interno degli edifici.

E' sempre consentita la variazione della destinazione d'uso attuata mediante la sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di un'attività o funzione esercitata con altra che, secondo le NTA del PRG, sia considerata compatibile con la zona funzionale.

La variazione comportante opere edilizie è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono tali opere. Ove il titolo abilitativo coincida con la concessione edilizia, il conseguimento di tale titolo comporta il pagamento del contributo relativo agli eventuali maggiori oneri di urbanizzazione, anche nel caso si proceda mediante variante ordinaria a concessione già rilasciata.

La variazione non comportante opere edilizie è soggetta a semplice comunicazione scritta al Comune da parte del proprietario dell'immobile o avente titolo e non è soggetta al pagamento di contributi concessori, fatte salve le disposizioni legislative nazionali e regionali in materia.

ART. 77. (Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici)

In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

ART. 78. (Accessibilità, visitabilità, adattabilità: deroghe)

Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:

- a) i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
- b) gli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;
- c) gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
- d) gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 1497/1939 e L. 1089/1939, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.

Negli edifici residenziali unifamiliari ovvero plurifamiliari privi di parti comuni fruibili, è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

ART. 79. (Distanze e altezze)

L'altezza massima degli edifici e le distanze minime tra i nuovi fabbricati e la loro distanza dal confine di proprietà e dalle strade sono quelle prescritte per le diverse zone omogenee dalle norme urbanistiche vigenti, nel rispetto delle specifiche leggi nazionali e regionali.

Negli interventi di nuova costruzione ricadenti nelle zone omogenee C la distanza dell'edificio dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio stesso (anche non finestrato o arretrato ai piani superiori a quello direttamente insistente sul suolo) e comunque non inferiore a m. 5,00. Al di sotto di tale distanza, le costruzioni sono ammesse, a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita e l'impegno al maggiore arretramento, mediante atto legalmente trascritto da prodursi all'Amministrazione Comunale.

Sono comunque inderogabili le distanze di cui all'art. 873 e seguenti del Codice Civile.

Nelle zone di risanamento conservativo o di ristrutturazione le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Le altezze dei nuovi fabbricati prospicienti spazi pubblici sono anch'esse regolate dal rapporto tra le

fronti e la distanza dagli spazi pubblici antistanti, la quale deve essere comunque almeno pari alla proiezione delle semifronti e non inferiore a m. 5,00 e assicurare il corretto inserimento dell'edificio con il costruito e con gli stessi spazi pubblici circostanti.

L'altezza di un edificio, di regola si misura in corrispondenza del punto medio della fronte a partire dal livello del marciapiede esistente o previsto sino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali abitabili anche se costituiti da attici, sottotetti o mansarde. Non sono computati agli effetti della determinazione dell'altezza i volumi tecnici.

Deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse nel caso di costruzione di più edifici a seguito di pianificazione esecutiva e nel caso di rispetto dell'allineamento con edifici preesistenti.

Si prescinde dall'altezza massima nel caso di torri campanarie, ciminiere, serbatoi, attrezzature tecnologiche.

E' altresì ammessa in deroga l'edificazione, a confine di spazi pubblici, di edifici accessori aventi le caratteristiche descritte dall'art.80 purché lo spazio pubblico non consista in strade, piazze, vie e comunque la costruzione non influisca, a giudizio della Commissione Edilizia, in modo negativo con il decoro urbano.

ART. 80. (Edificazione sul confine)

E' ammessa l'edificazione in fregio al confine di spazi privati nei casi di:

- a) nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti esecutivi del PRG;
- b) nuove costruzioni per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, anche in aggetto, di fronti architettoniche compiute, a seguito di costituzione di servitù;
- c) nuove costruzioni anche in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- d) nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti così da realizzare un corretto inserimento edilizio e ambientale;
- e) nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- f) autorimesse private, verande coperte e scoperte, fabbricati accessori purché la loro altezza al colmo della copertura non superi i m. 2,50, e qualora su proprietà confinante insistano edifici a distanza dai confini regolare (metà dell'altezza del fronte prospiciente il confine e min. m. 5,00), non si creino frontespizi nudi visibili dallo spazio pubblico e si osservi una distanza minima dallo spazio pubblico di m. 5,00 e da edifici dello stesso lotto di m. 3,00; in caso di esistenza di recinzioni cieche che dividono proprietà diverse sono ammessi box a confine, purché l'altezza non superi quella della recinzione stessa. Qualora sulla proprietà confinante insistano edifici a distanza dal confine minore di m. 5,00 o di metà dell'altezza del fronte, sono ammessi box e ripostigli a confine purché la loro altezza al colmo non superi quella ricavata dalla seguente formula: $h = d - 2,50$ (dove h = altezza ammessa per box e ripostigli a confine e d = distanza dal confine di edificio su diversa proprietà).
- g) recinzioni;
- h) cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

ART. 81. (Costruzioni accessorie)

Le costruzioni accessorie esterne o addossate all'edificio, come autorimesse, ripostigli, serre, magazzini, depositi, devono essere realizzate con struttura di comprovata solidità e durata e decorosamente finite alla stregua delle costruzioni principali.

Tali costruzioni hanno di norma copertura a falda se emergenti dal suolo e piana se interrate o emergenti per non più di m. 1,80 misurati all'estradosso della copertura a partire dalla quota del marciapiede o della sede stradale antistante l'edificio principale; la copertura inoltre è impostata a

quota non superiore a m. 2,10

ART. 82. (Volumi tecnici)

I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

ART. 83. (Balconi, sporgenze ed aggetti)

E' vietata la nuova costruzione di corpi aggettanti chiusi o aperti su suolo pubblico; le decorazioni degli edifici, fino all'altezza di m. 2,50 dal piano stradale, non potranno sporgere più di 4 cm. dal filo dell'allineamento. Oltre i 3,00 m. dal piano della strada, gli sporti potranno raggiungere i 6 cm. Nelle zone già edificate è ammessa la realizzazione di sporgenze quali mensole, balconi, gronde quando la strada sia dotata di marciapiede, per una profondità massima dal filo di prospetto pari a m. 1,20 o pari a quella del marciapiede se di larghezza inferiore a m. 1,20 e ad un'altezza minima pari a m. 4,30 dal piano di calpestio. Qualora la strada sia sprovvista di marciapiede, ferma restando la sporgenza massima di m. 1,20, lo sporto dovrà essere ad un'altezza minima dal piano strada pari a m. 4,50.

L'altezza dei parapetti e dei davanzali non può essere inferiore a m. 1,10, con l'obbligo di realizzare balaustre, con andamento non orizzontale delle stecche, poste tra loro a non più di 10 cm.

Per le tende solari sporgenti su suolo pubblico è consentita un'altezza minima di m. 2,20 misurata dal punto più basso della tenda al piano marciapiede.

Tutti i serramenti delle botteghe e delle abitazioni verso la strada devono aprirsi internamente, ad eccezione di quelli per i quali sia richiesta l'apertura verso l'esterno per ragioni di sicurezza e devono comunque essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi non presentino alcun risvolto o sporto fuori del filo di prospetto lungo le vie e gli spazi pubblici.

Le finestre del piano terreno non possono essere munite di griglie o persiane girevoli all'esterno e quelle situate ad un'altezza inferiore a m. 2,00 sul piano strada, non possono essere dotate di davanzale o contorno sporgente oltre i 5 cm.

ART. 84. (Aspetto esteriore delle fabbriche)

Tutti i fabbricati di nuova costruzione o ricostruiti devono avere un aspetto architettonico ed estetico appropriato alla località e all'ambiente in cui sorgono. Tutti i prospetti, comprese le fronti cieche, dovranno presentare una compiuta soluzione architettonica debitamente armonizzata con l'insieme.

ART. 85. (Intonacatura e coloritura dei fabbricati)

Tutti i muri di nuova costruzione o ricostruiti, compresi i muri di cinta, quando siano comunque visibili da vie o spazi pubblici, devono essere intonacati, salvo nel caso di quelli che per il loro genere di costruzione non richiedano intonaco.

I muri intonacati vanno pure tinteggiati; nella coloritura non possono usarsi tinte che contrastino con l'aspetto dell'abitato e del paesaggio ed eccessivamente cariche o scure; sono inoltre da evitare le tinteggiature parziali quando producono contrasto inopportuno nell'ambiente.

L'Amministrazione comunale potrà imporre il rinnovamento dell'intonaco e della tinta di quelle case e di quei muri di cinta che per il loro stato fossero causa di deturpamento, facendo eccezione all'obbligo della tinteggiatura per quegli edifici il cui stile non comporti una speciale coloritura e cioè per quelli costruiti in pietra o in laterizi a vista.

ART. 86. (Servizi indispensabili degli edifici)

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

- a) riscaldamento;
- b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- c) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- d) nelle nuove edificazioni e negli interventi di ristrutturazione integrale devono essere previsti spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani effettuata in modo separato;
- e) trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) protezione dagli incendi;
- g) eventuale aerazione forzata.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici e in particolare gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio e i contatori generali e divisionali, devono essere progettati e realizzati in modo che ne 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.

ART. 87. (Dotazioni tecnologiche degli alloggi)

Gli alloggi devono poter fruire, oltre ai servizi di cui all'articolo precedente, almeno dei seguenti servizi ulteriori:

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

ART. 88. (Requisiti igienico sanitari)

Le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione, anche parziale di edifici, sono assoggettati, in materia di requisiti igienico sanitari, di requisiti igrotermici, illuminotecnici e di purezza dell'aria, in materia di tutela dall'inquinamento acustico e di dotazioni minime delle singole unità immobiliari, alle norme del vigente Regolamento Locale di Igiene, alle norme legislative e regolamentari specifiche in materia.

ART. 89. (Impermeabilità e secchezza)

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

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

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

ART. 90. (Scarichi fognari)

Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:

- a) acque meteoriche (bianche);
- b) acque luride civili (nere);
- c) acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.

I suddetti scarichi, come meglio classificati e individuati nel vigente Regolamento per il servizio comunale di fognatura, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolti all'origine, allontanati tramite condotti separati e conferiti, nelle zone servite, alla civica rete di fognatura.

Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli

insediamenti produttivi.

Nelle zone non servite da fognatura comunale è necessario attenersi alle disposizioni stabilite dalle leggi nazionali e regionali in materia e in particolare dalla L.R. n.62/85 e dal D.Lgs 152/99 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 91. (Allacciamento alla pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico)

Le opere destinate ad allacciare gli scarichi alla pubblica rete fognaria sono soggette a permesso comunale da richiedersi e rilasciarsi secondo le disposizioni stabilite nel vigente regolamento per il servizio comunale di fognatura.

Tutti gli scarichi allacciati alla rete fognaria devono essere autorizzati dall'autorità competente con le modalità e i criteri definiti dalle normative e dai regolamenti vigenti.

ART. 92. (Reti e pozzetti)

Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.

Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi recapitanti in pubblica fognatura devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dalle norme vigenti e dall'ente gestore della fognatura stessa. Qualora gli scarichi idrici di natura sia civile che produttiva abbiano recapito in corso d'acqua superficiale o sul suolo, gli stessi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'autorità competente e rispondenti alle norme tecniche e ai limiti di accettabilità ai sensi del D.Lgs 152/99 e successive modificazioni e integrazioni.

Le vasche interratoe adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.

Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'ASL territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

ART. 93. (Obbligo di conferimento dei rifiuti)

I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi di cui ai punti seguenti.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi non vengono computati nella s.l.p..

93.1. Locale deposito.

I nuovi fabbricati devono disporre di un deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani. Tale deposito potrà essere costituito da apposito locale immondezzaio o da cassoni raccoglitori.

Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed essere dimensionato secondo quanto previsto dal vigente Regolamento Locale di Igiene e comunque avere dimensioni tali da consentire il rispetto delle disposizioni legislative e normative in materia. L'integrità dei contenitori deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.

93.2. Caratteristiche del locale immondezzaio.

Il locale deve avere le caratteristiche di cui alle norme del Regolamento Locale di Igiene vigente.

Titolo VIII - Norme transitorie e finali

ART. 94. (Finalità, limiti e validità)

Il presente Regolamento disciplina gli interventi edilizi e l'esecuzione di opere in attuazione degli adempimenti e delle prescrizioni di competenza comunale delle leggi nazionali e regionali, ai fini urbanistici, architettonici, ambientali, archeologici, monumentali, igienico-sanitari, di salubrità e sicurezza, risparmio energetico, eliminazione delle barriere architettoniche, tutela dall'inquinamento, nonché di trasparenza e di semplificazione dei procedimenti amministrativi.

Il Regolamento ha applicazione nell'intero territorio comunale e ad esso deve far riferimento chiunque intenda realizzare opere edilizie pubbliche e private.

Esso integra le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dei piani territoriali di coordinamento vigenti sul territorio comunale, le disposizioni legislative nazionali e regionali ed è coordinato e rimanda agli altri regolamenti specifici comunali e intercomunali vigenti (Regolamento Locale di Igiene, Regolamento per il servizio comunale di fognatura, ecc.) per quanto non direttamente contemplato.

Ove dovessero verificarsi diverse interpretazioni normative, si applica quella più favorevole al richiedente, fatto salvo il rispetto delle disposizioni di legge.

ART. 95. (Entrata in vigore)

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'estratto della deliberazione comunale di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.

ART. 96. (Abrogazione del precedente Regolamento)

Il precedente Regolamento Edilizio è abrogato con l'entrata in vigore del presente Regolamento.

Per le pratiche in corso restano valide le disposizioni del preesistente Regolamento fino alla formazione del parere della Commissione Edilizia Comunale; in caso di parere negativo la pratica sarà ripresentata in conformità al presente Regolamento.

ART. 97. (Modifiche)

Modificazioni, integrazioni o sostituzioni di parti al presente Regolamento saranno possibili con le stesse modalità di approvazione e nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

Nelle more del recepimento di nuove disposizioni ovvero di modificazioni o integrazioni di normative nazionali e regionali, le stesse sono da considerarsi prevalenti rispetto alle norme del presente regolamento eventualmente contrastanti.

ART. 98. (Violazioni al Regolamento Edilizio)

Fatto salvo quanto previsto al precedente Capo V, ogni violazione al presente Regolamento verrà punita con una sanzione amministrativa da un minimo di lire 100.000 a un massimo di lire 1.000.000 che verrà determinata dal Dirigente o dal responsabile della struttura competente, a norma dell'art. 107 del D.Lgs 267/2000 e con l'osservanza delle norme stabilite dalla legge 24/11/1981 n. 689, qualora il fatto accertato non costituisca fattispecie autonomamente sanzionabile ai sensi di quanto espressamente disposto dalle leggi nazionali e regionali in materia urbanistico-edilizia e in materia sanitaria.