



COMUNE DI GAVIRATE
Provincia di Varese

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 in data 6.02.2007

DISPOSIZIONI GENERALI

OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento disciplina nell'intero territorio comunale (sul suolo, nel sottosuolo e nel soprassuolo), nel rispetto del Piano Regolatore Generale e degli altri strumenti urbanistici:

- le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- le destinazioni d'uso e la compatibilità ambientale degli insediamenti;
- il controllo sulle attività di trasformazione e sulle condizioni d'uso e conservazione delle costruzioni esistenti e del suolo urbanizzato;
- le caratteristiche tecniche, igieniche e dimensionali, l'estetica dei fabbricati, delle aree di pertinenza e del suolo ad uso extra agricolo.

FINALITA'

Il presente Regolamento s'ispira all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone e categorie sociali più deboli, e tende a realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico-edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario.

L'Amministrazione comunale pertanto promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente urbano 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.

In attuazione della disciplina di legge l'Amministrazione Comunale favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione urbana.

In particolare, vengono promossi la manutenzione delle facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano di illuminazione pubblica e l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.

COORDINAMENTO NORMATIVO

Il presente regolamento, oltre che in subordine alla legislazione nazionale e regionale, al Piano Regolatore Generale e relativi strumenti attuativi, si applica in modo coordinato con gli altri regolamenti comunali attinenti (organizzazione degli uffici, accesso ai documenti, igiene, polizia urbana, polizia rurale, cimitero, fognatura, acquedotto, rifiuti, verde, ecc.)

AGGIORNAMENTO

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

Titolo I
NORME PROCEDURALI
CAPO I
L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

Articolo 1

Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività

Sono legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo di permesso di costruire, denuncia di inizio attività nonché di atti relativi a procedimenti connessi o a sub-procedimenti (autorizzazione paesaggistica, agibilità), oltre che al proprietario dell'immobile, i seguenti soggetti:

1. l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
2. il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
3. il rappresentante legale delle persone giuridiche;
4. il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura ed il comproprietario delegato dagli altri comproprietari;
5. il titolare di diritto di superficie;
6. l'enfiteuta;
7. il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, per legge o espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
8. il concessionario di beni immobili appartenenti al demanio;
9. l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
10. il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
11. il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
12. colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui.

Articolo 2

Autorizzazione paesaggistica

Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art 146 del D.lvo 22.01.2004 n. 42 i soggetti indicati all'art. 1.

Articolo 3

Piani attuativi.

Per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta dev'essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiali. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari e viceversa. Fanno eccezione le proposte di piano di recupero, per le quali è sufficiente una quota di proprietà pari a $\frac{3}{4}$ del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, comma 1, L. 5 Agosto 1978, n. 457).

Articolo 4

Certificati di agibilità

Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

Sezione II - Contenuti dell'istanza di Permesso di costruire

Articolo 5

Domanda di Permesso di costruire

La richiesta di Permesso di costruire, redatta su apposito modulo comunale, dovrà essere presentata in carta legale al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e dovrà contenere :

- Generalità, codice fiscale, residenza ed indirizzo (se persona fisica) di tutti i proprietari richiedenti; ragione sociale, indirizzo, partita IVA (se società) di tutti i proprietari richiedenti. Nell'istanza vanno altresì indicati, laddove possibile, i controinteressati, titolari di diritti reali (ad esempio frontista o confinante), al fine di consentire loro l'accesso al procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge n. L. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Generalità, codice fiscale, residenza ed indirizzo del Progettista, del Direttore dei Lavori, che devono essere tecnici abilitati nei limiti delle competenze stabilite per legge ed iscritti

all'albo professionale, e del Costruttore. Qualora il Direttore dei Lavori ed il Costruttore non fossero ancora designati all'atto della presentazione della domanda, l'apposizione delle rispettive firme e generalità dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori. Per i lavori che possono essere eseguiti in "economia diretta", deve comunque essere precisato il nominativo del Responsabile del cantiere.

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 6

Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di Permesso di costruire

1. Titolo di proprietà o altro titolo legittimante dello o degli immobili oggetto di intervento (terreni e fabbricati).
2. Estratto di P.R.G. in cui sia chiaramente evidenziata l'area o l'immobile oggetto di intervento.
3. Copia del Piano Attuativo, se previsto, corredato dagli estremi di approvazione.
4. Estratto catastale in scala 1:2000 esteso per almeno un raggio di mt. 100. Questi documenti devono contenere gli elementi necessari ad individuare le particelle oggetto di intervento (foglio di mappa e particella catastale con relativa superficie e proprietà).
5. Documentazione fotografica comprendente almeno tre fotografie a colori formato cm. 18x24 con relativa planimetria e indicazione dei punti di ripresa.
6. Relazione geologica, ai sensi del D.M. 11.06.1988 e successive modificazioni ed integrazioni, per gli interventi di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.
7. Planimetria (in scala 1:200 o 1:500) orientata, con l'indicazione delle larghezze stradali, degli accessi dei fabbricati a confine della proprietà o siti nelle vicinanze, delle quote del terreno riferite ad un caposaldo posto possibilmente all'accesso della strada comunale e con rappresentazione quotata degli eventuali edifici e delle recinzioni, opere di sistemazione, siepi ed alberature d'alto fusto esistenti. Nella planimetria dovranno essere indicate le dotazioni delle opere di urbanizzazione al servizio del lotto e lo schema di smaltimento dei liquami previsto con sistema sdoppiato ed esteso sino al punto di allacciamento alla fognatura comunale rilevata con tutte le distanze dai confini, dalle costruzioni esistenti circostanti, le eventuali opere di sistemazione del terreno, le piantumazioni esistenti e di progetto, i viali, i passi carrai e pedonali, i parcheggi e spazi

di manovra, lo schema di smaltimento delle acque nere e meteoriche e relativi recapiti finali alla pubblica fognatura, i calcoli planivolumetrici a dimostrazione del rispetto di tutti i parametri e indici di zona previsti nel P.R.G..

8. Planimetria in scala 1:200 o 1:500 con rappresentato il rilievo altimetrico dell'area su cui è previsto l'intervento.
9. Piante orientate in scala 1:100 dei singoli piani costituenti l'edificio in progetto, compresa la copertura, con indicazione delle quote e delle destinazioni d'uso di tutti gli ambienti, dei rapporti aeroilluminanti, delle superfici utili e non residenziali. Dovranno essere altresì indicati il posizionamento della centrale termica e dei relativi locali accessori, l'ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti di combustione; il posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per i locali ad uso autorimessa, per gli impianti di riscaldamento autonomi e per le cucine con fuochi a gas.
10. Almeno due sezioni quotate, in scala 1:100, di cui almeno una in corrispondenza dei collegamenti verticali, con riferimento al caposaldo di cui al punto 7, con l'indicazione di eventuali scavi e riporti, delle altezze dei locali e delle facciate. Nel caso di terreno in declivio sono necessarie più sezioni quotate con indicati i movimenti di terra previsti e le eventuali opere di contenimento del terreno (sterri e riporti).
11. Prospetti in scala 1:100 di tutto il perimetro dell'edificio, con indicazione dei materiali e colori di finitura esterni, copertura compresa.
12. I particolari costruttivi in scala adeguata (1:20, 1:10, 1:5), rappresentati in prospetto e in sezione, con specificazione dei materiali di impiego, dei relativi colori e dei sistemi costruttivi adottati.
13. Relazione tecnica illustrante il progetto.
14. La documentazione prevista dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, da predisporre in base al tipo di intervento, secondo le prescrizioni delle normative stesse, corredata da una relazione tecnica del Progettista, e, nei casi previsti dalla Legge, da elaborati grafici rappresentanti le soluzioni di adattabilità/visitabilità/accessibilità dell'edificio da parte dei soggetti portatori di handicap.
15. Le seguenti dichiarazioni, che devono essere firmate dal richiedente l'intervento:
 - dichiarazione di assunzione della responsabilità in ordine al rispetto delle norme igienico-edilizie contenute nel Titolo III° del Regolamento Locale di Igiene Tipo Regionale.

- dichiarazione di assunzione della responsabilità in ordine al rispetto delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 27.05.1985 n. 62, alla Legge 09.01.1991 n. 10, alla Legge 05.03.1990 n. 46 e successive modificazioni ed integrazioni.
 - dichiarazione di essere esente dall'obbligo di presentazione del progetto degli impianti tecnologici disciplinati dalla Legge 05.03.1990 n. 46, in base ai limiti dimensionali stabiliti dall'art. 4 del D.P.R. 06.12.1991 n. 447, e che, a lavori ultimati, verranno presentate le dichiarazioni di conformità per il rilascio del certificato di abitabilità ovvero presentazione del progetto.
16. Il computo metrico estimativo, redatto utilizzando i prezzi di Bollettino C.C.I.A.A. di Milano, aggiornati al momento della richiesta, qualora il computo dei contributi sul costo di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione debba essere effettuato in relazione al costo effettivo dell'opera.
 17. Progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90 e relativi decreti di attuazione ovvero dichiarazione che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2, del D.P.R. 447 del 06.12.1991 (regolamento di attuazione della L. 46/90).
 18. Parere dei Vigili del fuoco nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali, artigianali e/o produttive soggette a preventivo parere.
 19. Eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzativi, nulla osta, richiesti per legge.
 20. Versamento all'Azienda Sanitaria Locale in conto corrente postale per il parere igienico-sanitario ovvero autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12.
 21. Per gli insediamenti produttivi e artigianali, scheda NIP in triplice copia, per il parere dell'A.S.L. e dell'ARPA.
 22. Scheda degli eventuali vincoli di natura igienico-sanitaria, datata e firmata.

Articolo 7

Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di Permesso di costruire nei nuclei storici.

Fermo restando quanto già previsto dalle istanze di Permesso di costruire e per quanto disciplinato nel vigente Piano del Colore gli elaborati da presentare per interventi ricadenti in "zone A" sono:

1. Estratto di P.R.G., estratto di mappa, estratto della tavola di azzonamento del centro storico del P.R.G. vigente;

2. Disegni in scala 1:50 o 1:100 di :
 - piante;
 - prospetti, fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici e privati, comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti;
 - sezioni estese anche agli spazi pubblici e privati a contatto nonché agli edifici fronteggianti, con segnalati eventuali vespai aerati (dello stato di fatto e di progetto);
3. indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare, corredati di grafici in scala idonea a rappresentare i particolari costruttivi e decorativi (comunque non inferiore a 1:20);
4. dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne, ecc. in scala 1:20 compiutamente quotati ed inseriti nella porzione di edificio interessato;
5. destinazione d'uso di tutti gli ambienti, dei rapporti aeroilluminanti (dello stato di fatto e del progetto) e delle superfici utili di tutti i vani;
6. per interventi di demolizione, nuova costruzione o comunque di modifica delle sagome esterne, sono richiesti altresì prospettive, assonometrie o immagini fotorealistiche del contesto;
7. relazione di progetto.

In tali elaborati dovranno essere definiti i seguenti elementi:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
 - i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con tessuto vario;
 - il partito architettonico delle fronti;
 - la sequenza di colori di facciata;
 - l'indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
 - la collocazione di insegne e di segnaletica urbana;
 - la sistemazione delle aree esterne;
 - le destinazioni d'uso esistenti e di progetto, le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche;
8. scheda degli eventuali vincoli di natura igienico-sanitaria, datata e firmata;

Articolo 8

Documenti ed elaborati da allegare a corredo dei piani attuativi.

1. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
2. Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
3. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà, rilievo della superficie interessata dall'intervento; qualora ci sia divergenza tra le superfici si utilizzerà quella rilevata, mediante triangolazioni e relativi schemi di calcolo.
4. Planimetria quotata dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante di almeno 100 mt., per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
5. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune, le opere di sistemazione delle aree libere, e l'eventuale monetizzazione delle aree a standard.
6. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi.
7. Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità ed i tempi di attuazione.
8. Veduta prospettica generale di tutto l'intervento, vista da pubblica via.
9. Scheda degli eventuali vincoli di natura igienico-sanitaria datata e firmata;

Al piano attuativo di cui sopra deve essere allegata relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Articolo 9

Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex legge 167/62

1. Relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
2. Norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano.
3. Progetto in scala non inferiore a 1:2000 disegnata sulla mappa catastale e contenente:
4. la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;
5. la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione e l'ubicazione della volumetria deisingoli lotti;
6. la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.
7. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici.
8. Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà.
9. Planimetria in scala non inferiore a 1:2000 indicante lo stato di fatto.
10. Veduta prospettica generale di tutto l'intervento, vista da pubblica via.
11. Scheda degli eventuali vincoli di natura igienico-sanitaria datata e firmata;

Al piano attuativo di cui sopra deve essere allegata la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Articolo 10

Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di opere di urbanizzazione.

1. stato di fatto altimetrico e planimetrico della zona con evidenziati:
 - rilievo del verde, con indicazione delle essenze;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù, impianti per la telefonia mobile, impianti radiotelevisivi;
 - viabilità e toponomastica;

2. planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio.
3. sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati.
4. progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica.
5. progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
6. particolari costruttivi.
7. Relazione geologica, ai sensi del D.M. 11.06.1988 e successive modificazioni ed integrazioni, qualora l'intervento sia di considerevole consistenza o comunque in territorio da sottoporre a particolare tutela.
8. nulla osta e dichiarazione di altri Enti, se richiesti, anche per la presenza di vincoli di tutela.
9. scheda degli eventuali vincoli di natura igienico-sanitaria datata e firmata;

Gli elaborati ai punti 4., 5. e 6., devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari .

La richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, nei limiti delle rispettive competenze.

Articolo 11

Documenti ed elaborati da allegare alle richieste di taglio piante

Le autorizzazioni di taglio piante poste all'esterno di aree boscate devono essere inoltrate al Responsabile Area Tecnica, preferibilmente sulla base di modello disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale, allegando la seguente documentazione:

1. Estratti di mappa, Piano Regolatore Generale e aerofotogrammetrico che consentano una esatta individuazione dell'area in cui si intende eseguire l'intervento;
2. Documentazione fotografica comprendente almeno tre fotografie a colori, attestanti lo stato di fatto delle piante che si intende abbattere;
3. Planimetria scala 1:200 con indicazione delle piante da abbattere;
4. Perizia fitopatologia redatta da professionista abilitato.

Articolo 12

Contenuti, documenti ed elaborati da allegare alle istanze di autorizzazione paesistica.

La richiesta di autorizzazione deve essere inoltrata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale da soggetti legittimati elencati alla precedente sezione I sulla base del modello disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per i contenuti, documenti, elaborati da allegare si deve far riferimento a quanto stabilito con d.g.r.l. 25.07.1997 n. 6/30194.

- Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:

1. Planimetria quotata nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000 in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costruttivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare.
2. Fotopiano se esistente.
3. Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento, con rappresentazione grafica dei punti di presa.
4. Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e copertura, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e copertura, ecc.).
5. Piano quotato almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale e edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre.
6. Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione:
 - I. Indagini geologiche
 - II. Ricerche storiche
 - III. Indagine sulla vegetazione

- Elaborati di progetto:

1. Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000).
2. Piante e prospetti e sezioni significative in scala 1:100 per gli edifici, o superiore per interventi di maggiore estensione territoriale.
3. Particolari costruttivi significativi in scala 1:20 .

4. Indicazione dei materiali d'impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate.
5. Ripresa fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzia l'inserimento nel contesto paesistico.
6. Rappresentazione prospettica o assonometrica dell'intervento.
7. Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto territoriale assoggettato al vincolo .
8. Relazione tecnica contenente tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto sul paesaggio.

Articolo 13

Contenuti, documenti ed elaborati da allegare alla Denuncia di Inizio Attività.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è presentata al Responsabile Area Tecnica su apposito modulo predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale, ed è sottoscritta dal soggetto legittimato di cui alla Sezione I.

La D.I.A. deve essere accompagnata da specifica relazione tecnica asseverata dal progettista abilitato e corredata dagli elaborati grafici (progetto) in base agli interventi previsti nonché, se dovuti, da eventuali provvedimenti autorizzativi rilasciati dagli enti che l'Ufficio Tecnico Comunale non è tenuto a richiedere direttamente. La documentazione fotografica e' prescritta per interventi all'esterno dell'edificio (ad esempio rifacimento del tetto, realizzazione recinzioni ecc.).

La documentazione da allegare alla D.I.A. e' la stessa prevista per il Permesso di costruire.

Articolo 14

Contenuti, documenti ed elaborati da allegare alle istanze di agibilità.

La procedura della licenza d'uso è interamente normata dall'art. 24 del D.P.R. 380/01.

La domanda di rilascio del certificato di agibilità deve essere redatta sui moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale e deve essere altresì corredata da:

richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;

dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e

della salubrità degli ambienti;

Certificazione degli impianti idro-termo-sanitari;

certificato di collaudo statico.

dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

I soggetti legittimati a richiedere il certificato di agibilità sono tutti coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo di cui alla sezione I.

La procedura per il rilascio del certificato di agibilità è normata dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001.

Il certificato è rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica e può essere suddiviso per singole unità immobiliari anche se comprese in un complesso edilizio di un unico provvedimento abilitativo. Lo stesso deve essere richiesto per interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora le modifiche implicino la variazione dei parametri igienico-sanitari previsti dalla norme specifiche.

1. Dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento termico (artt. 29 e 34, comma 3, della L. 10/91, D.P.R. 412/93 e D.M. 13.12.1993).
2. Certificato di prevenzione incendi ai sensi della L. 818/94, quando previsto, o dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso.
3. Atto di vincolo "non aedificandi" stipulato da notaio e regolarmente registrato (per nuove costruzioni o ampliamenti).
4. Autorizzazione all'esercizio dell'impianto dell'ascensore.

Articolo 15

Contenuti, documenti ed elaborati da allegare all'istanza di voltura di Permesso di costruire

Su specifica richiesta del proprietario avente titolo subentrante, il Responsabile dell'Area Tecnica voltura il Permesso di costruire con il nominativo e/o ragione sociale del nuovo titolare.

Alla richiesta si dovrà allegare:

1. Copia dell'atto notarile di acquisto o altro titolo abilitativo (es. donazione, successione ecc.) dell'immobile.
2. Due copie del progetto approvato se il subentrante nella titolarità voglia acquisire gli atti tecnici allegati alla concessione.
3. Impegnativa del proprietario subentrante di assunzione di tutti gli impegni contenuti nella concessione.

Articolo 16

Permesso di costruire in sanatoria

Il Permesso di costruire in sanatoria è richiesta ed eventualmente rilasciata secondo le procedure e i termini stabiliti dall'art. 36 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 17

Permesso di costruire in zone agricole

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

1. All'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'art. 59 comma 1 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12;
2. In carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli;

Gli interventi oggetto di permesso di costruire edilizia in zone agricole, oltre alla documentazione prevista all'art .6 devono altresì essere corredati da:

1. Planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola e dei relativi indici di densità fondiaria, con indicazione del tipo di coltura in atto (orticola o floricola specializzata) bosco a coltivazione industriale del legno a pascolo o a prato, pascolo permanente o altro tipo di terreno agricolo;
2. Atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare;
3. limitatamente ai soggetti di cui al punto 2 anche alla presentazione in comune di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione.

Articolo 18

Autocertificazione ed asseverazione

In tutti i casi, le attestazioni riguardanti i titoli di legittimità, la rappresentanza di persone giuridiche e quant'altro risulti da atti pubblici, possono essere sostituite da autocertificazione riportante gli estremi degli stessi, ai sensi dell'art 47 comma 1 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

La conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché le indicazioni dei dati di fatto, devono sempre essere asseverate dal tecnico progettista, corredando l'attestazione di idonea descrizione delle opere e dimostrazione delle relative conformità.

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Articolo 19

Il permesso di costruire

Sezione I - Fase di avvio.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, e' presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata dalla documentazione di cui all'art. 6 e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla vigente normativa, nonchè da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionale.

Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia comunica entro 10 giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge n. 241/1990.

Sezione II – Fase istruttoria e decisionale.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento, cura l'istruttoria, acquisisce i pareri degli altri uffici e della commissione edilizia (se dovuto) e quelli eventualmente previsti dell'Azienda Sanitaria Locale e dei Vigili del Fuoco, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario può, nello stesso termine di cui al comma 1, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni, L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a 30 giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, e' tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. In tal caso il termine ricomincia a

decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.

Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento sia necessario acquisire atti di assenso da parte di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 1, il responsabile del procedimento convoca una conferenza dei servizi ai sensi della legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sezione III – provvedimento finale

Il provvedimento finale e' adottato dal responsabile del competente ufficio comunale entro 75 gg. dalla data di presentazione della domanda. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire e' dato immediato avviso agli interessati, nonchè notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Il procedimento sopra descritto si applica anche per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, previa deliberazione di Consiglio Comunale.

La consegna del permesso di costruire avverrà solo dopo la presentazione della quietanza di pagamento del contributo dovuto.

Il permesso di costruire deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale), vengono altresì indicati gli estremi di atto pubblico nell'ipotesi in cui vi siano "cessioni, o servitù o vincolo volumetrico di terreni di proprietà di terzi";
- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento;

- data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nulla osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale), estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
- data del parere della commissione edilizia (se richiesto)
- ammontare degli oneri se dovuti, le modalità di pagamento del contributo e le sanzioni previste per il loro ritardato o omesso pagamento;
- la motivazione del provvedimento ;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, del Piano Regolatore Generale, del presente Regolamento Edilizio, del Regolamento Comunale di Igiene e/o altre norme comunali, oppure il miglioramento formale e funzionale del progetto. Le stesse vengono accettate dal titolare la concessione o suo delegato mediante sottoscrizione della copia che rimane agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, al momento del suo ritiro;
- data ed estremi del decreto di subdelega;
- data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale;
- il termine di inizio e di fine dei lavori.

In caso di reiezione, il provvedimento di diniego dovrà essere adeguatamente motivato. Può inoltre essere motivo di diniego la realizzazione di interventi che per ragioni estetico-ambientali-igienico non si inseriscono nell'ambiente preesistente, al fine di salvaguardare rilevanti interessi pubblici od un ordinato sviluppo urbanistico, alla tutela dei valori ambientali ed alla tutela di esigenze igieniche.

I procedimenti connessi e preliminari a quello edilizio sono relativi a:

- autorizzazione paesistica secondo quanto previsto del presente regolamento;
- nulla osta D.Lvo 22.01.2004 n. 42.

Il provvedimento legittimante deve contenere oltre agli obblighi del richiedente:

- di non dare inizio ai lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dell'Ufficio Tecnico dei punti fissi di linea e di livello e delle verifiche da effettuarsi preliminarmente all'installazione del cantiere per gli interventi su edifici o immobili e, prima di aver ottenuto, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;

- di aver provveduto alla denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'ufficio Tecnico Comunale;
- di comunicare la data di inizio lavori, indicando il nominativo del Direttore dei Lavori e dell'impresa costruttrice. La comunicazione può essere effettuata con raccomandata o mediante consegna a mano su apposito modulo che dovrà essere sottoscritto dal D.L. e dall'impresa costruttrice prima della predisposizione del cantiere;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente la legge 10/91;
- di apporre, all'esterno del cantiere, ben visibile dalla pubblica via, cartello con l'indicazione degli estremi di concessione edilizia, il nominativo del committente, del progettista e del D.L., dell'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori, del responsabile del piano di sicurezza e degli installatori;
- di conservare presso il cantiere, la copia del provvedimento amministrativo "copia cantiere", consegnata dall'ufficio Tecnico Comunale in sede di rilascio del provvedimento;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare all'ufficio Tecnico Comunale eventuali sospensioni e riprese dei lavori;
- di comunicare la data di ultimazione dei lavori, entro il termine previsto dal provvedimento amministrativo;
- di utilizzare l'edificio solo ad avvenuto rilascio del certificato di abitabilità/agibilità di cui al presente Regolamento Edilizio. Per le attività, l'utilizzo del fabbricato è inoltre subordinato ad autorizzazione sanitaria e/o nulla osta sanitario, secondo le normative vigenti.

Sezione IV – decadenza ed annullamento del permesso di costruire

Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:

- mancato inizio dei lavori nei termini previsti;
- entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati, e l'inizio sia stato comunicato.

La decadenza del Permesso di costruire viene dichiarata dal Responsabile Area tecnica con atto notificato al titolare, al Direttore dei Lavori e all'impresa costruttrice. I lavori iniziati o

continuati, dopo la data di scadenza, debbono essere considerati abusivi anche se non è intervenuto il provvedimento dichiaratorio di decadenza.

In caso di decadenza del permesso di costruire per opere già iniziate, dovrà essere inoltrata nuova istanza per la parte non ultimata, il rilascio della stessa è subordinato alla verifica della conformità del progetto alla disciplina vigente.

Il termine di inizio e fine lavori possono essere prorogati ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 6.06.2001 n.380 e s.m.i..

Articolo 20

Autorizzazione paesaggistica

Ai fini della formulazione delle proposte per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, il responsabile del procedimento, verifica la completezza della pratica ai fini della sua procedibilità, constatando che l'intervento proposto rientri nei casi previsti dalla normativa vigente e la completezza della documentazione presentata, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

Qualora la richiesta di autorizzazione necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista, il Responsabile del procedimento provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di integrazione documentale, entro 15 gg. dalla data di presentazione dell'istanza. Decorso infruttuosamente 60 gg. dalla richiesta d'integrazione, la pratica di autorizzazione paesaggistica verrà archiviata d'ufficio.

Il responsabile del procedimento svolge l'istruttoria tecnica, valutando in primo luogo l'incidenza nel paesaggio delle trasformazioni territoriali e di avviare, solo successivamente agli esiti di tale valutazione, gli altri procedimenti previsti per l'esecuzione di vari tipi d'intervento e formula una proposta motivata da sottoporre al parere degli esperti di tutela ambientale alla competente Commissione.

Una volta acquisito il parere della Commissione, viene assunto da parte del Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o diniego della stessa).

Il termine per il rilascio del procedimento autorizzativi (o di diniego della stessa) è di 60 gg. Dalla presentazione dell'istanza o dalle predette integrazioni documentali .

Il base all'art. 3 della L. 241/1990, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica o di diniego della stessa deve essere sempre adeguatamente motivato, in relazione agli elementi di compatibilità ambientale dell'intervento preposto. Il provvedimento sarà motivato anche solo richiamando per esteso il parere della Commissione.

Sempre a norma della L. 241/1990, il provvedimento di autorizzazione paesistica (o di diniego della stessa) va comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per 15 gg. all'Albo Pretorio.

Articolo 21

Taglio piante

L'autorizzazione all'abbattimento di piante ad alto fusto viene rilasciata dal Responsabile Area Tecnica nei seguenti casi:

- precarie condizioni fitosomatiche e/o di stabilità;
- precario sviluppo vegetativo in relazione ad eccessiva densità di impianto;
- problemi, non altrimenti risolvibili, dovuti ad evidenti e gravi danni a strutture ed impianti;
- progetti di ristrutturazione di aree verdi con sostituzione di piante di scarso valore botanico con altre essenze di maggiore pregio;
- progetti edilizi che comportano necessariamente modifiche allo stato dei luoghi in conformità con le destinazioni ammesse dal P.R.G.;
- mancato rispetto del codice civile e del codice della strada.

Per il rilascio dell'autorizzazione di taglio piante in aree sottoposte a vincolo paesistico il responsabile del procedimento deve richiedere il parere della competente Commissione.

L'ordinanza del Responsabile Area Tecnica ad eseguire opere sostituisce a tutti gli effetti l'autorizzazione per le opere espressamente ingiunte.

Sono altresì escluse dall'obbligo di conseguire l'autorizzazione :

- gli abbattimenti di essenze ad alto fusto appartenenti al verde pubblico comunale eseguiti d'ufficio in attuazione di disposizioni di legge nel settore della tutela fitosomatica ovvero essiccate o a staticità compromessa;
- gli abbattimenti di essenze in esecuzione di opere pubbliche.

Articolo 22

Denuncia di Inizio Attività

Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale denuncia di inizio attività, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura.

Il Proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la D.I.A., almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ad ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La D.I.A. è corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla D.I.A. e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.

La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro 30 giorni successivi alla presentazione della D.I.A., fatta salva la facoltà di rateizzazione.

La D.I.A. è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori al comune.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della D.I.A. da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il responsabile del procedimento, entro il termine di 30 giorni della presentazione della D.I.A. :

- verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
- accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'art. 41 della L.R. 12/05;
- verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico, qualora entro il termine sopraindicato di 30 giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza. Qualora non debba provvedere in tal senso, il dirigente attesta sulla D.I.A. la chiusura del procedimento.

La realizzazione degli interventi regolamentati da D.I.A., qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali a quanto disposto dall'art. 82 della Legge Regionale n. 12/2005.

Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza dei servizi ai sensi della L. 241/90. Il termine dei 30 giorni in tal caso decorre dal relativo atto di assenso; qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Ultimato l'intervento il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la D.I.A.. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione, si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5 del D.P.R. 380/01.

Articolo 23

Agibilità

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modifiche di una certa entità e le ristrutturazioni di edifici esistenti, può essere abitata o usata senza la dichiarazione di agibilità

A seguito della presentazione della domanda di agibilità, il Responsabile Area Tecnica comunica all'interessato il responsabile del procedimento.

Entro 30 gg. dalla presentazione della domanda e, verificato da parte del responsabile del procedimento, che all'istanza sia allegata la documentazione necessaria, il certificato di agibilità può essere rilasciato dal Responsabile Area Tecnica.

Il termine può essere interrotto una sola volta qualora il Responsabile Area Tecnica richieda all'interessato la documentazione mancante o il completamento di quanto già agli atti dell'Ufficio Tecnico.

Il termine di 30 gg., interrotto dalla richiesta dei documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Dal termine predetto, il Responsabile Area Tecnica può disporre una verifica dell'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile .

Nel caso non vi sia seguito alla richiesta da parte del Responsabile Area Tecnica, trascorsi 45gg. dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata .

In tal caso il Responsabile Area Tecnica , nei successivi 180 gg., può disporre l'ispezione ed eventualmente dichiarare la non abitabilità nel caso si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile, verificando altresì che siano rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato e siano rispettate tutte le eventuali prescrizioni

e condizioni apposte sulla concessione, siano esse di carattere urbanistico-edilizio, igienico sanitario sia di altro genere.

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I – conferenza dei servizi

Articolo 24

Conferenze dei servizi fra strutture interne/esterne al comune

1) Pareri di strutture interne al comune

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di altre strutture interne al Comune, il Responsabile del Procedimento può:

- A) effettuare richiesta scritta all'ufficio interessato;
- B) indire conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della Legge n. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

A) Richiesta parere

Il Responsabile del Procedimento trasmette la richiesta di parere all'Ufficio interessato allegando tutta la documentazione indispensabile per consentirne l'espressione.

L'ufficio interpellato deve esprimere in forma scritta il proprio parere entro 15 giorni dalla data di ricevimento della richiesta. L'eventuale parere negativo dovrà essere opportunamente motivato.

B) Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

Il Responsabile del Procedimento indice la conferenza dei servizi comunicando, almeno 15 giorni prima:

- la data ed il luogo della seduta;
- l'oggetto della discussione;

Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

2) Conferenza dei servizi tra Amministrazioni diverse

Qualora la conferenza coinvolga amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano i disposti dell'art. 14 della Legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni; in tal caso la conferenza dei servizi è indetta dal Responsabile dell'Area Tecnica.

Sezione II – sportello unico

Articolo 25

Ambito di applicazione

La presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Articolo 26

Definizione di impianti a struttura semplice

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con DGR n. 6/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:

- a) non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
- b) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
- c) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (DPR. 24 maggio 1988, n. 203; DPCM 21 luglio 1989);
- d) non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (DPR 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; art. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
- e) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (art. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).

2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 30.

Articolo 27

Struttura organizzativa

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni comunali.

2. Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in

via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

Articolo 28

Procedimento mediante Conferenza dei servizi

Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art. 31, la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.

Per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di 150 giorni prorogabile di 90 giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro 30 giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.

Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro 3 giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro 20 giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.

Decorso inutilmente il termine di 90 giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi 5 giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 come successivamente modificata e integrata.

La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.

Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.

Il procedimento si conclude nel termine di 6 mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di 11 mesi.

Articolo 29

Procedimento mediante autocertificazione

Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta della concessione edilizia, corredata da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.

La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio della concessione edilizia.

Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro 30 giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso. Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.

Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990. n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il

termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.

Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 30, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della concessione edilizia, ove necessaria, ai sensi della normativa vigente.

Il procedimento, ivi compreso il rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di 90 giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.

Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del Permesso di Costruire ovvero D.I.A..

Articolo 30

Verifica

La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 30. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.

La verifica riguarda inoltre:

- a) la prevenzione degli incendi;
- b) la sicurezza degli impianti elettrici, degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
- c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
- d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
- e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
- g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;

- h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
- i) le industrie qualificate come insalubri;
- j) le misure di contenimento energetico.

Articolo 31

Procedura di collaudo

Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.

Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 28 la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura sopra citata. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.

Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.

Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La medesima struttura, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

Sezione III – Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 32

Pareri preventivi

Per interventi di nuova costruzione, nonché di ampliamento o ristrutturazione edilizia, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
- b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante in scala 1/100 dello stato dei fatto, delle demolizioni e costruzioni nonché del progetto di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni, con segnalati eventuali vespai aerati;
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
- d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
- e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.R.G. e alle norme del regolamento edilizio.
- f) scheda degli eventuali vincoli di natura igienico-sanitaria datata e firmata;

La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione competente per un esame preliminare.

La Commissione, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

Articolo 33

Indicazioni interpretative

I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ai sensi di legge, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.

Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

CAPO IV

L'accesso ai documenti amministrativi

Sezione I - Fonti normative

Articolo 34

Ambito di applicazione

Le disposizioni del presente titolo trovano applicazione nei confronti dei seguenti atti:

- a) Permessi costruire
- b) autorizzazioni
- c) denunce di inizio attività
- d) comunicazioni di manutenzione ordinaria
- e) pratiche di agibilità
- f) piani attuativi

Il diritto di accesso ai documenti e' esercitato da chiunque vi abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, nei termini e con le modalità stabilite dal regolamento comunale sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso.

Articolo 35

Documenti sottratti all'accesso

Sono sottratti all'accesso:

- la documentazione relativa alla descrizione progettuale e funzionale di impianti industriali a rischio, limitatamente alle parti la cui conoscenza può agevolare la commissione di atti di sabotaggio.
- Gli atti preparatori dei provvedimenti normativi, amministrativi generali, di pianificazione e di programmazione, per i quali restano ferme le particolari norme che ne regolano la formazione.

Sezione II - Esame e rilascio di copie

Articolo 36

Estrazione di copia del documento

Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.

Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui sopra del presente articolo.

I dipendenti comunali e gli Amministratori che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.

Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

CAPO V

Vigilanza e sanzioni

Sezione 1 - Vigilanza

Articolo 37

Vigilanza sull'attività urbanistica edilizia e responsabilità

Il personale dell'Ufficio Tecnico Comunale esercita la vigilanza sugli interventi abilitativi e su tutti i fenomeni di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 380/01, avvalendosi:

- della Polizia Locale, con personale eventualmente in comando presso l'Ufficio Tecnico;
- degli organi sanitari, nel rispetto della relativa autonomia funzionale;
- della collaborazione di altri ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria;
- di ogni altro mezzo ritenuto opportuno e consentito dalla legge, ivi comprese le segnalazioni scritte del Direttore dei Lavori e di terzi, purché non anonimi.

A tal fine i pubblici ufficiali ed il personale incaricato dal Responsabile del Servizio possono in ogni momento accedere ai cantieri ed ai luoghi ove si attuano gli interventi autorizzati o concessi, semplicemente esibendo gli appositi documenti di riconoscimento.

Per la vigilanza sugli immobili ove si presuma l'effettuazione di interventi edilizi od urbanistici privi di titolo abilitativo, l'accesso ai fondi, nei cantieri e negli edifici può avvenire a cura del Comando Polizia Locale oppure dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli agenti, funzionari ed incaricati trasmettono entro il più breve tempo possibile al Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico il loro rapporto dettagliato e documentato.

Articolo 38

Sanzioni

Le sanzioni, penali ed amministrative, e le relative procedure, compresi gli eventuali provvedimenti di sanatoria, sono definite dall'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000, dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dal D.Lgs. 42/2004 e dalle normative nazionali e regionali a queste connesse.

Sezione II – Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 39

Procedimento sanzionatorio

1. fase di avvio: consiste nella comunicazione all'interessato, ai sensi dell'art. 7 della legge 7.08.1990 n. 241 dell'avvio del procedimento, con indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabile del procedimento e, se del caso, dell'assunzione dell'atto finale. A detta struttura si rivolgerà l'interessato ai fini dell'accesso agli atti o alla presentazione di memorie. Anche nel caso in esame possono essere individuabili controinteressati, cui comunicare l'avvio del procedimento;
2. fase istruttoria: è la fase in cui, valutando agli atti di accertamento delle infrazioni, si determina il tipo di sanzione da applicare, acquisendo, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazioni ;
3. fase decisionale: consiste nell'erogazione del provvedimento sanzionatorio, i cui contenuti essenziali sono l'indicazione del trasgressore del tipo di illecito accertato, del tipo di sanzione corrispondente all'illecito, delle motivazioni, la data e la sottoscrizione, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso . Gli atti sanzionatori sono a firmati dal responsabile dell'Ufficio Tecnico ed anche dagli agenti di polizia locale in caso di violazione a regolamenti.
4. fase integrativa dell'efficacia: consiste nella notifica al soggetto interessato del provvedimento sanzionatorio: dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento;
5. fase di esecuzione d'ufficio: è una fase eventuale che si verifica nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente alla sanzione erogata dal comune e consiste nell'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi da parte del comune che si rivarrà sul trasgressore per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.

Titolo II

LE COMMISSIONI

CAPO I

LA COMMISSIONE EDILIZIA

Sezione I – Composizione

Articolo 40

Composizione

La Commissione edilizia è organo tecnico-consultivo dell'Ufficio Tecnico Comunale nelle sue funzioni di disciplina dell'attività edilizia, di valutazione del corretto inserimento nel territorio comunale, di qualsiasi intervento di trasformazione da sottoporre al suo parere.

E' composta da quattro membri di diritto con diritto di voto

- 1) Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato (art. 12, lett. g, L. 13.05.1961 n. 469) che, però, non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta.
- 2) Un esperto in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- 3) E' composta inoltre da ulteriori 3 membri con diritto di voto, che vengono individuati tra: tre professionisti dotati di professionalità tecnica.

Tra i membri di cui al punto 3 viene nominato, dalla Giunta Comunale, il presidente della commissione stessa.

Le funzioni di segretario sono attribuite al personale dell'Ufficio Tecnico, preferibilmente nel responsabile del procedimento delle pratiche edilizie.

Sezione II – Nomina e durata

Articolo 41

Nomina e designazione

La nomina della Commissione edilizia è effettuata dalla Giunta Comunale, i membri vengono designati su proposta del Responsabile Area Tecnica, in seguito a valutazione dei curriculum professionali. Il componente di cui all'art. 41 punti 2 e 3 devono essere designati attraverso elenchi nominativi proposti dai rispettivi ordini o collegi professionali con almeno tre nominativi, ne fanno parte pertanto:

un ingegnere,

un architetto,
un geometra o perito edile.

Articolo 42

Scadenza

La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.

Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre 120 giorni dalla scadenza.

La Commissione edilizia in carica alla data di approvazione del presente regolamento resterà in carica fino alla scadenza naturale già deliberata.

Sezione III - Casi di incompatibilità

Articolo 43

Incompatibilità

Non possono essere nominati membri della Commissione edilizia i rappresentanti di organi o istituzioni statali, regionali o provinciali ai quali per legge competono pareri specifici e funzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del comune e gli estensori del P.R.G. sul territorio comunale. (E' inoltre motivo di incompatibilità l'appartenenza all'amministrazione comunale).

Articolo 44

Conflitto d'interessi

I membri della Commissione edilizia non possono presenziare durante l'esame e l'espressione del parere su proposte di progetti ai quali siano direttamente interessati o che fossero cointeressati in prima persona o tramite parenti ed affini fino al secondo grado. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano, deve essere dato atto nel verbale.

La partecipazione al voto su un intervento edilizio costituisce, per i componenti della commissione edilizia, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione e la direzione lavori.

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Articolo 45

Assenze ingiustificate

I commissari che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

Articolo 46

Incompatibilità sopravvenuta

La violazione dei casi d'incompatibilità di cui alla Sezione III comporta la revoca da componente della Commissione edilizia e la segnalazione per iscritto all'Ordine o al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

Nel caso di cui sopra e nel caso di dimissioni volontarie di un commissario della Commissione edilizia, la Giunta Comunale, provvederà alla nomina, in sostituzione del commissario decaduto, con le modalità previste dalla Sezione II, per il solo periodo di durata in carica della commissione edilizia.

I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 44 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

Sezione V - Individuazione delle attribuzioni

Articolo 47

Attribuzioni della Commissione

La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica dell'Ufficio Tecnico Comunale in materia edilizia, ed esprime parere consultivo obbligatorio sui seguenti interventi soggetti al rilascio del permesso di costruire:

- nuove costruzioni;
- interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- interventi di demolizione e ricostruzione;
- piani attuativi;
- pareri preliminari;

- annullamento di permessi di costruire.

Il Responsabile Area Tecnica ha facoltà di richiedere il parere della Commissione edilizia su tutte le questioni sia di carattere edilizio che urbanistico, riguardanti il territorio comunale.

Sezione VI - Ambito di valutazione

Articolo 48

Modalità di valutazione della Commissione edilizia

L'ambito di espressione della Commissione edilizia, indipendentemente dagli aspetti paesistici dovrà vertere sulla "qualità progettuale", valutando in particolare:

- l'impatto estetico visuale dell'intervento;
- il rapporto con il contesto;
- la qualità progettuale;

Entrerà pertanto nel merito della coerenza, del decoro e del carattere distributivo e funzionale generale delle opere esaminate. Ricontrate insufficienze prenderà affinamenti di progettazione anche al fine di elevare il tenore edilizio del territorio comunale.

Controllerà i materiali ed i colori di ogni nuova opera con la verifica delle relazioni visive e del buon ordine con l'ambiente. Curerà la salvaguardia dell'ambiente sia antico che moderno ed il suo inconfondibile carattere.

In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

Sezione VII – Modalità di convocazione

Articolo 49

Convocazione

La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese, presso la sede Comunale. La convocazione, effettuata da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o suo delegato, deve essere comunicata per iscritto anche via fax e pervenire almeno 3 giorni prima della riunione, per dare la possibilità ai componenti di prendere visione delle pratiche esaminate.

Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche.

I progetti vengono esaminati dalla Commissione edilizia, a seguito dell'istruttoria tecnica, ed all'acquisizione dei pareri previsti dalla Legge, in ordine di protocollo della pratica o delle integrazioni.

Sezione VIII – Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 50

Validità delle sedute e delle decisioni

Per la validità delle sedute è necessario il quorum strutturale, costituito dalla metà più uno dei componenti, con diritto al voto.

La votazione deve essere palese, per ogni singola pratica il quorum della validità delle deliberazioni deve essere costituito dalla maggioranza dei voti dei componenti presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto espresso dal Presidente.

Il giudizio della Commissione Edilizia è contenuto in apposito verbale.

I processi verbali delle sedute della Commissione Edilizia sono altresì raccolti in apposito registro e contengono le motivazioni del parere dato, nonché dell'indicazione dei voti favorevoli o contrari, delle astensioni e delle eventuali dichiarazioni di voto e vengono sottoscritti dal Presidente, dal Segretario e dai componenti presenti alla seduta .

Qualora la Commissione lo ritenga necessario può richiedere, per l'espressione del parere, un supplemento di istruttoria per:

- ammettere il progettista all'illustrazione del progetto ma non alla successiva fase di esame ed espressione del parere;
- necessità di effettuare sopralluoghi;
- necessità di acquisire ulteriori chiarimenti ed elementi che dimostrino la compatibilità dell'intervento rispetto al contesto ambientale.

Articolo 51

Pubblicità delle sedute

Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, la Commissione edilizia, su proposta del responsabile del procedimento, potrà ammettere il progettista limitatamente all'illustrazione del progetto.

Sezione IX – Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 52

Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali

La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.

Rientra nei diritti di ciascun componente richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.

Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia.

CAPO II

LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Sezione I – Composizione

Articolo 53

Composizione

La Commissione per il Paesaggio e' istituita ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12. E' organo tecnico-consultivo dell'Ufficio Tecnico Comunale con funzioni riguardanti l'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle relative sanzioni.

E' composta da tre membri di diritto con diritto di voto.

Il presidente della Commissione edilizia è nominato dalla Giunta Comunale.

Le funzioni di segretario sono attribuite al personale dell'Ufficio Tecnico, preferibilmente nel responsabile del procedimento delle pratiche edilizie.

Sezione II – Nomina e durata

Articolo 54

Nomina e designazione

La nomina della Commissione per il Paesaggio è effettuata dalla Giunta Comunale, i commissari vengono designati su proposta del Responsabile Area Tecnica. I componenti devono possedere una particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale oltre che essere in possesso di attestato di frequentazione di appositi corsi di formazione, promossi o riconosciuti dalla Regione Lombardia nelle seguenti discipline: beni naturali e ambientali, beni storico-culturali, tecnologia edilizia, arredo urbano, storia dell'architettura, restauro e ristrutturazione di edifici storici ecc.

I componenti devono essere designati attraverso elenchi nominativi proposti dagli ordini degli architetti, ingegneri e geologi.

Per la durata in carica, cause di incompatibilità, conflitti d'interesse, assenze ingiustificate, incompatibilità avvenute valgono le stesse disposizioni che disciplinano la Commissione Edilizia.

Sezione III - Individuazione delle attribuzioni

Articolo 55

Attribuzioni della Commissione per il paesaggio

La Commissione per il Paesaggio è l'organo ordinario di consulenza tecnica dell'Ufficio Tecnico Comunale in materia edilizia paesaggistica, ed esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche del territorio del Comune di Gavirate.

Sezione IV - Ambito di valutazione

Articolo 56

Modalità di valutazione della Commissione per il paesaggio

L'ambito di espressione della Commissione, indipendentemente dagli aspetti paesistici dovrà vertere sulla "qualità progettuale", valutando in particolare:

- a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

Entrerà pertanto nel merito della coerenza, del decoro e del carattere distributivo e funzionale generale delle opere esaminate. Ricontrate insufficienze prenderà affinamenti di progettazione anche al fine di elevare il tenore edilizio del territorio comunale.

Controllerà i materiali ed i colori di ogni nuova opera con la verifica delle relazioni visive e del buon ordine con l'ambiente. Curerà la salvaguardia dell'ambiente sia antico che moderno ed il suo inconfondibile carattere.

In ogni caso il parere della Commissione deve essere adeguatamente motivato.

Articolo 57

Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.

La Commissione per il Paesaggio esprime, nei modi indicati dal D.lgs del 22.01.2004 n. 42 e dalla Legge Regionale 11.03.2005 n.12, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.

Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale nonchè agli altri atti di natura paesistica (ad. es. Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici oppure Piano Territoriale di Coordinamento di parco con contenuti paesistici, se esistente).

Sezione V – Modalità di convocazione

Articolo 58

Convocazione

La Commissione per il Paesaggio si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese, presso la sede Comunale. La convocazione, effettuata da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o suo delegato, deve essere comunicata per iscritto anche via fax e pervenire almeno 3 giorni prima della riunione, per dare la possibilità ai componenti di prendere visione delle pratiche esaminate.

Le riunioni della Commissione per il Paesaggio non sono pubbliche, fatto salvo quanto previsto nel punto successivo.

I progetti vengono esaminati dalla Commissione per il Paesaggio, a seguito dell'istruttoria tecnica, ed all'acquisizione dei pareri previsti dalla Legge, in ordine di protocollo della pratica o delle integrazioni.

Sezione VI – Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 59

Validità delle sedute e delle decisioni

Per la validità delle sedute è necessario il quorum strutturale, costituito dalla metà più uno dei componenti.

La votazione deve essere palese, per ogni singola pratica il quorum della validità delle deliberazioni deve essere costituito dalla maggioranza dei voti dei componenti presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto espresso dal Presidente.

Il giudizio della Commissione è contenuto in apposito verbale.

I processi verbali delle sedute della Commissione sono altresì raccolti in apposito registro e contengono le motivazioni del parere dato, nonché dell'indicazione dei voti favorevoli o contrari, delle astensioni e delle eventuali dichiarazioni di voto e vengono sottoscritti dal Presidente, dal Segretario e dai componenti presenti alla seduta .

Qualora la Commissione lo ritenga necessario può richiedere, per l'espressione del parere, un supplemento di istruttoria per:

- ammettere il progettista all'illustrazione del progetto ma non alla successiva fase di esame ed espressione del parere;
- necessità di effettuare sopralluoghi;
- necessità di acquisire ulteriori chiarimenti ed elementi che dimostrino la compatibilità dell'intervento rispetto al contesto ambientale.

Articolo 60

Pubblicità delle sedute

Le riunioni della Commissione non sono pubbliche. Se opportuno, la Commissione, su proposta del responsabile del procedimento, potrà ammettere il progettista limitatamente all'illustrazione del progetto.

Sezione V – Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 61

Rapporto tra Commissione per il Paesaggio e strutture organizzative comunali

La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.

Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.

Articolo 62

Rapporto tra Commissione per il Paesaggio e la Commissione Edilizia

La Commissione per il Paesaggio e la Commissione Edilizia, nel caso di particolari interventi e su richiesta del responsabile dell'Ufficio Tecnico, possono essere convocate contemporaneamente. Nella seduta ogni componente valuterà l'intervento nel rispetto delle proprie competenze ed esprimerà il relativo parere, che sarà riportato, in un unico verbale.

TITOLO III

DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I

Ambiente urbano

Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico.

Articolo 63

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

L'Amministrazione Comunale provvede alla sistemazione degli spazi pubblici (quali marciapiedi, parcheggi ecc.) con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. Nel caso in cui i privati cittadini, per l'esecuzione di opere edilizie debbano manomettere gli spazi pubblici, gli stessi devono provvedere a propria cura e spese alla sistemazione. L'autorizzazione, rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, prevede inoltre il deposito cauzionale che viene restituito ad esecuzione delle opere, qualora il ripristino dell'area pubblica sia avvenuto correttamente.

A cura e spese dei privati possono essere realizzati, in armonia con il tessuto urbano ed in seguito ad approvazione dell'Amministrazione Comunale, marciapiedi e spazi pubblici antistanti gli edifici, per migliorarne l'utilizzo. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie asserviti ad uso pubblico, il privato è tenuto a concorrere nella quota del 50% alle spese di decoro pubblico.

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, salva l'applicazione della relativa tassa.

Per l'occupazione di suolo pubblico si dovrà far riferimento alla deliberazione di approvazione della tariffa.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta

la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Con riferimento alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, dovranno essere individuate le tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, dell'usura e della manutenibilità.

In presenza di sotto servizi impiantistici devono essere disciplinate le condizioni di possibile intervento attraverso soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili,

Articolo 64

Disciplina del verde

Il Comune può disciplinare con apposito regolamento del verde, la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale. In difetto si applica il presente articolo.

Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), per quanto tecnicamente possibile, devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini pubblici e privati esistenti, che presentino caratteristiche di interesse storico, architettonico e ambientale, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando ne derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici, privati, legittimati da un regolare progetto di trasformazione del suolo o di rinnovo dell'assetto arboreo.

Con provvedimento del Funzionario Responsabile motivato per igiene o decoro, l'Amministrazione Comunale può imporre la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la

visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli immediatamente.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

In assenza di apposito regolamento del verde i progetti relativi alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi significative devono illustrare:

- a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
- b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
- c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti la distanza ottimale, oltre al rispetto della normativa vigente; tali criteri devono essere commisurati allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di conseguire un assetto ottimale dell'ecosistema ed al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, di soleggiamento, di vista verso ambienti prospicienti.

L'inserimento di alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico deve essere attuato rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza di irrigazione naturale dell'apparato radicale. La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o alle edificazioni, oltre al rispetto delle norme vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinanti prospicienti. Anche gli spazi a prato sono assoggettati alle disposizioni della presente norma.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

In assenza di indicazioni si applicano le distanze del Codice Civile .

La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.

Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

Articolo 65

Insegne e mezzi pubblicitari

Fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria, deve essere disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi.

Tali elementi sono da considerarsi parte integrante del disegno del paese e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi. La posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e assentita da specifici provvedimenti autorizzativi.

Articolo 66

Chioschi, cabine telefoniche, edicole

L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere provvisorio su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della Strada, è assoggettata a provvedimento autorizzativo. Devono essere costituiti da manufatti prefabbricati, possono essere destinati solo allo svolgimento di attività commerciali o di servizi specifici, o a soddisfare funzioni e servizi connessi a manifestazioni.

Devono essere facilmente rimovibili senza alterazione dello stato dei luoghi.

Devono essere di forma e composizione architettonica coerente con il contesto urbano e pertanto dovranno essere progettati o scelti con specifica attenzione al carattere dei luoghi e ben coordinati con il contesto in cui verranno inseriti. Chioschi ed edicole potranno essere realizzati con materiali di sostegno in legno naturale trattato e verniciato, in ferro verniciato, con l'esclusione di alluminio e materiali plastici.

Gli elementi perimetrali dovranno essere in prevalenza trasparenti.

I colori da privilegiare sono le tonalità grigie, marroni e verde scuro.

L'altezza massima non potrà essere superiore a 3,00 metri.

Articolo 67

Passaggi pedonali

Tutte le vie di nuova formazione, e dove possibile quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

I percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

Le caratteristiche dimensionali e prestazionali dei percorsi possono così riassumersi:

- larghezza minima cm. 150;
- dislivello ottimale cm. 2,5;
- dislivello massimo cm. 15;
- pendenza rampe di raccordo max 15%;
- pendenza longitudinale massima 5%.

Quest'ultimo valore può essere elevato fino ad un massimo dell' 8% purchè per il percorso pedonale siano previsti:

- a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di cm. 150, ogni 10 metri di sviluppo lineare;
- b) un cordolo sopraelevato di cm. 10 da entrambi i lati. I cigli del percorso pedonale devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica. Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione;
- c) un corrimano posto ad un'altezza di cm. 80, e prolungato per cm. 50 nelle zone in piano, lungo un lato.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucciolevole, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua, e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto della sedia a ruote o di altri ausili deambulatori.

Articolo 68

Percorsi ciclabili

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

Articolo 69

Spazi porticati

Gli spazi porticati ad uso pubblico dovranno essere prevalentemente di continuità evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

Se i porticati sono di tipo aperto dovranno essere connotati da coperture continue impermeabili e parziali protezioni sui lati, di cui almeno due aperti, atte alle difese temporanee degli agenti atmosferici.

I materiali con cui potranno essere realizzati sono prevalentemente legno trattato e verniciato, e ferro verniciato, non si ammettono portici realizzati con alluminio e/o materiale plastico.

Così come per i chioschi, gli elementi di chiusura e di copertura dovranno essere prevalentemente, di tipo trasparente.

Dovranno essere di massima di colore grigio, marrone e verde scuro.

L'altezza massima non potrà superare i 3,00 metri.

Dovranno essere appoggiati o ancorati al suolo e ai fabbricati in modo non strutturale e permanente, ed essere facilmente rimovibili senza alterazione dello stato dei luoghi.

Articolo 70

Occupazione degli spazi pubblici

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.

La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Nel caso in cui le opere di ripristino non siano state effettuate, l'Amministrazione provvede alla sistemazione e ne accolla le relative spese al soggetto inadempiente.

Articolo 71

Disciplina d'uso del sottosuolo

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali e/o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;

illuminati artificialmente e/o naturalmente;

identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;

conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Articolo 72

Reti di servizi pubblici

Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.

In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione e le tombinature debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.

Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici.

Articolo 73

Volumi tecnici impiantistici

La realizzazione di volumi tecnici impiantistici fuori o entro terra come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, deve armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi.

Articolo 74

Intercapedini e griglie di areazione

La realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, illuminazione indiretta, areazione e protezione dall'umidità dei locali interrati nonchè rivolte a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, viene consentita purché la disposizione delle griglie di ventilazione venga correttamente inserita nelle finiture di pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o ispezionabili. Sul fondo dovranno prevedere una cunetta per le acque di deflusso.

In ogni caso la realizzazione delle stesse è a totale carico dei proprietari previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdruciolevoli.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Sezione II – Spazi privati

Articolo 75

Accessi e passi carrabili

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o

degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione, previo parere di attuazione del responsabile.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso previo parere del responsabile della Polizia Locale quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Gli arretramenti degli accessi carrai dalle recinzioni non dovranno essere inferiori a mt. 4.00 e dovranno avere inviti a 45° sulle stesse. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e non possono avere pendenza maggiore del 20%.

In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

Articolo 76

Strade private

.La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 6.00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzaria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli, in tali casi tutti i tipi di recinzione potranno essere realizzate sul ciglio stradale, negli altri casi dovrà mantenersi la distanza di mt. 2,50 dalla mezzaria della strada, eventuali deroghe saranno consentite dall'UTC sentito il responsabile della Polizia Locale.

4 Le strade private poste all'interno e fuori del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Articolo 77

Allacciamento alle reti fognarie

Per quanto riguarda l'allacciamento alle reti fognarie si dovrà fare riferimento al "Regolamento Comunale per il servizio di fognatura".

Articolo 78

Allacciamenti alle reti impiantistiche

Per quanto riguarda l'allacciamento alla rete dell'acquedotto si farà riferimento al rispettivo regolamento, per tutte le altre reti si provvederà a seconda della normativa degli enti gestori.

Articolo 79

Recinzioni

Le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Sono escluse le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento non trasparente. In ogni caso il disegno e la configurazione geometrica dovranno uniformarsi alle strutture edilizie e/o recinzioni limitrofe.

Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici, fatto salvo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, possono essere realizzate:

- con muretto o cordolo (altezza massima 50cm) sovrastato da reti o cancellate per un'altezza totale di mt. 2,00, salvo particolari casi (campi di calcio, tennis etc), di cui dovrà essere documentata la necessità di un'altezza maggiore;
- con reti e siepi;
- con pali infissi al suolo e rete di protezione.

Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva. In caso di recinzione in presenza di muro di sostegno, o di quota del terreno elevata rispetto al piano stradale, si procederà alla valutazione del singolo caso a cura dell'UTC.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Le presenti norme non hanno validità per i muri di sostegno o di contenimento del terreno che verranno valutati di volta in volta a discrezione dell'UTC, secondo le necessità tecniche costruttive documentate.

Articolo 80

Spazi inedificati

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti 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 caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

Articolo 81

Sistemazioni esterne ai fabbricati

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile anche in relazione ai fattori di esposizione all'irraggiamento solare.

Nelle zone di contiguità con gli spazi pubblici tali sistemazioni dovranno essere armonizzate con il piano dei materiali e delle finiture disposti per gli spazi pubblici.

Le superfici a verde dovranno seguire le disposizioni previste per gli spazi pubblici con riferimento alle essenze e alle tipologie di piantumazioni da adottarsi in modo preferenziale.

Articolo 82

Toponomastica e segnaletica

L'apposizione di targhe della toponomastica urbana, piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche di idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradali, cartelli indicatori

relativi al transito veicolare e pedonale, orologi ed avvisatori stradali, lapidi commemorative, può essere effettuata su parti di edifici o recinzioni di proprietà, ove possibile in accordo con i privati.

Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova apposizione può essere effettuata solo previo una verifica di compatibilità con quanto precedentemente apposto.

Articolo 83

Numeri civici

L'assegnazione del numero civico e relativi subalterni con relativa targhetta, sono da apporsi a spese del proprietario.

Il numero civico deve essere collocato all'ingresso, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

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

E' escluso l'impiego di numeri luminosi o realizzati con materiali appariscenti, comunque tali da porsi in contrasto con le caratteristiche ambientali locali.

CAPO II

Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni.

Articolo 84

Decoro delle costruzioni

Ogni nuova costruzione ed ogni intervento, sia pubblico che privato, devono essere progettati, costruiti ed utilizzati, nel rispetto delle condizioni climatologiche e degli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui sono inseriti, devono essere rivolti a migliorare l'ambiente del tessuto urbano in cui si inseriscono, costituito da un insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

Le costruzioni e le relative aree di pertinenza devono essere mantenute in modo da garantire l'estetica ed il decoro dell'ambiente, nonché condizioni di sicurezza e di agibilità.

I proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni ed adeguamenti previo provvedimento abilitativo se necessario (D.I.A. o Permesso di costruire).

Articolo 85

Allineamenti

Le norme del Piano Regolatore Generale stabiliscono, per alcune zone edilizie, il rispetto di allineamenti lungo le strade negli interventi di sostituzione edilizia e recupero.

In sede di progettazione dovranno essere individuati gli elementi da rispettare quali fili o ricorrenze al fine di pervenire ad una effettiva individuazione di caratteri unitari nella cortina edilizia, sia su fronte pubblico che sui fronti interni qualora prospettino spazi privati interessati da percorsi pedonali o comunque ad uso pubblico.

Articolo 86

Spazi conseguenti ad arretramenti

L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:

- a) dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;
- b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Articolo 87

Prospetti su spazi pubblici

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

Articolo 88

Ombre portate

Le nuove edificazioni non ascritte a vincoli di allineamento devono tenere in considerazione il sistema delle ombre portate nei confronti degli edifici al contorno, evitando che vengano prodotte significative alterazioni delle condizioni ambientali.

Devono essere infatti valutati gli apporti benefici in relazione alle condizioni di soleggiamento così come le condizioni negative in relazione alla creazione di ombre permanenti nei fronti a nord.

Articolo 89

Sporgenze ed aggetti

La realizzazione di aggetti e sporgenze delle facciate degli edifici e dei manufatti fronteggianti gli spazi pubblici non devono costituire pericolo per il transito pedonale. Vengono pertanto ammessi i seguenti aggetti:

massimo cm. 10, per le sporgenze di cornici ed inferriate (o elementi simili);

fino a cm. 250 dal suolo;

massimo cm. 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a mt. 2,50 dal piano di calpestio del marciapiede e a ml. 4,50 dal piano carrabile stradale.

I sistemi di oscuramento esterni possono essere autorizzati, in apertura verso l'esterno, qualora siano posti ad un'altezza maggiore di mt. 2,50 dal piano di calpestio del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano carrabile stradale.

La predetta disciplina si applica anche per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.

Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Articolo 90

Portici e gallerie

Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni del Piano Regolatore Generale.

Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o

delle gallerie contigui o vicini.

I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Articolo 91

Salubrità dei terreni edificabili

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

Articolo 92

Disciplina del colore

Il Piano del Colore, allegato al presente regolamento Edilizio, disciplina gli interventi nel centro storico di Gavirate e degli altri nuclei antichi.

All'esterno dei nuclei antichi valgono le seguenti prescrizioni:

- Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
- Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura. E' ammessa la protezione dello sfaldamento delle pietre tramite l'uso di

vernici trasparenti.

- Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
- Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
- Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti e comunque nella gamma delle terre.
- Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 93

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni, previo comunicazione al proprietario.

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede comunicando con lettera la realizzazione dell'intervento urgente, procedendo alla rimozione delle condizioni di pericolo temute, sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

In questo caso il proprietario è tenuto a presentare nei successivi 30 giorni tutta la documentazione del caso e la relativa relazione tecnica redatta da professionista abilitato, attestante la necessità dell'intervento per l'eliminazione del pubblico pericolo.

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico, qualora un edificio o parte di esso possa destare preoccupazioni per l'incolumità delle persone o delle cose, può imporre al proprietario la presentazione di una perizia statica redatta da tecnico abilitato. In caso di inottemperanza la verifica verrà eseguita da tecnico incaricato dal Comune con recupero delle spese ai danni del proprietario.

Il Funzionario Responsabile, in caso di evidente pericolo, ordina al proprietario dell'edificio l'esecuzione di tutte le opere necessarie per l'eliminazione dello stesso. In caso di inottemperanza. Le opere saranno eseguite da impresa incaricata dal Comune con spese a carico del proprietario.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale.

Articolo 94

Qualità dell'aria negli spazi confinati

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato, deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici della morfologia di tale ambiente e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine.

Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.

La misurazione della qualità dell'aria deve altresì essere commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

Articolo 95

Ventilazione naturale

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno,

adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

Articolo 96

Ventilazione attivata

In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con idoneo sistema di condizionamento ambientale, con le caratteristiche di cui 3.4.47 e 3.4.48 del vigente Regolamento Comunale di Igiene, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:

- a) locali destinati ad uffici;
- b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

Nei bagni ciechi, fermo restando che il primo servizio igienico deve essere dotato di aerazione naturale, dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

Articolo 97

Illuminazione naturale

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo.

L'obiettivo di una ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale, è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente, soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che esso induce.

In relazione a tale obiettivo, le norme, indicano le soluzioni ammissibili anche in relazione a corpi di fabbrica profondi.

Tra queste soluzioni dovranno essere comprese anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

La quantità di illuminazione naturale necessaria ad ogni attività deve essere valutata in relazione al dimensionamento delle aperture e al calcolo del fattore di luce diurna, secondo il metodo specificato dalle norme regolamentari.

Articolo 98

Illuminazione artificiale

In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale, esclusivamente nei locali con destinazione d'uso lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Articolo 99

Requisiti illuminotecnici

Tutti i locali devono essere dotati di illuminazione diurna naturale diretta.

Possono fruire di illuminazione indiretta, oppure artificiale, i seguenti ambienti:

- locali destinati ad uffici la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative e pubblici esercizi;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- locali destinati a disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli;
- locali non destinati alla permanenza di persone;
- disimpegni orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Nei singoli locali la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento.

Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.

Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.

Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione, purche' apribili anche in condizioni di intemperie (se utilizzati per l'aerazione);

I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.

Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Articolo 100

Controllo del soleggiamento

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

Il controllo del soleggiamento può, in alternativa, essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Per quanto non previsto dalle presenti disposizioni si fa espresso riferimento a quanto disciplinato dal Regolamento Comunale di Igiene.

Articolo 101

Comfort igrotermico

Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne, in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili ed accessori non deve essere inferiore a 18° C (anche nei mesi invernali e più freddi), mentre nei servizi la temperatura minima deve essere di 20 °C.

La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di areazione oppure siano dotati di areatori o di canne di esalazione, non deve eccedere il valore di 0,2 m/s misurata dal pavimento fino ad un'altezza di ml.2. In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività, le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate/inverno.

A tale scopo, tutti i locali interrati ove sia prevista la permanenza di persone devono essere dotati di intercapedini areate e di pavimento con idoneo vespaio areato.

Articolo 102

Comfort acustico

Ogni edificio deve essere ubicato, progettato e realizzato in modo che i livelli di rumorosità ambientale non siano superiori ai valori compatibili con la destinazione d'uso prevista nei locali di emissioni, in quelli finitimi disturbati e negli edifici circostanti nei quali venissero eventualmente immessi.

In caso di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento degli edifici è previsto l'impiego di materiali che garantiscano, per la loro natura, le caratteristiche tecnologiche e la posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, sia che si tratti di rumori all'interno dell'edificio (calpestio, da apparecchiature ed impianti installati all'interno dell'edificio), sia che provengano dall'esterno (dalla viabilità stradale, da appartamenti contigui o da locali destinati a servizi comuni).

L'insonorizzazione deve essere prevista nelle pareti interne ed esterne, nella pavimentazione, negli edifici e nelle tubazioni.

La separazione tra unità abitative o tra locali adibiti ad attività lavorativa, deve essere realizzata con un doppio tavolato, dotato di intercapedine fonoassorbente e di appoggio isolante; oppure con parete di altro materiale che garantisce un accettabile isolamento acustico.

Le coperture degli edifici debbono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori generati dalla grandine e dalla pioggia, nei locali sottostanti, non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso dei locali stessi.

Gli impianti ed i macchinari in genere dotati di organi di movimento se disposti nei sotterranei, debbono avere fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;

se situati ai piani superiori, debbono avere supporti, sostegni ed ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti), ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

Le condotte d'aria, d'acqua e di vapore debbono essere ancorate alla struttura mediante dispositivi elastici.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento normalizzato con indice non inferiore a 30 db.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

- per pareti contigue con spazi di disimpegno, 36 db;
- per pareti contigue con altri alloggi, 42 db;
- per pareti contigue con pubblici esercizi o attività artigiane, culturali, ricreative, sportive, 50 db.

Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

Sezione II – Requisiti spaziali.

Articolo 103

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

L'altezza netta media interna dei locali adibiti ad abitazione, o comunque a funzioni che comportino la presenza continua di persone, non deve essere inferiore a mt. 2,70 e, in caso di solaio inclinato, l'altezza minima non potrà essere inferiore a mt. 2,10 all'imposta, fatte salve le disposizioni di cui al Titolo IV – Capo I della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12.

L'altezza minima per i locali aperti al pubblico posti al piano interrato o seminterrato non deve essere inferiore a mt. 3,00: in locali esistenti ove vengano adottati opportuni accorgimenti tecnici atti a garantire una sufficiente ventilazione, l'altezza minima potrà essere mt. 2,70.

I soppalchi dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni stabilite dal Regolamento Comunale di Igiene Tipo.

Altezze inferiori a quelle stabilite nei commi precedenti possono essere consentite per i servizi igienici, spogliatoi, lavanderie, mansarde, studi, disimpegni, con un minimo di mt. 2,40, ulteriormente riducibili a mt. 2,10 per corridoi, ripostigli e luoghi di passaggio in genere; le

autorimesse private possono avere altezza minima di mt. 2,00. Altezze minori possono essere ammesse negli interventi di recupero del patrimonio esistente.

La superficie minima della camera da letto non può essere inferiore a mq. 9 per una persona, e a mq. 14 per due persone.

La superficie minima di un locale di soggiorno deve essere non inferiore a mq. 14.

La superficie minima della cucina deve essere di mq. 8, quella del bagno (dotato di più di tre apparecchi) di mq. 4,00.

I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m.1,80.

Le parti apribili dei serramenti esterni, nei locali per i quali è prevista la sola areazione naturale, devono avere una superficie non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso.

Il ricambio d'aria nei bagni ciechi deve essere di almeno 6 volumi/ora se dotato di areazione continua, 12 mc. se discontinua.

L'alloggio monocale per una persona deve avere una superficie minima calpestabile di mq. 28 (compresi i servizi), per due persone mq. 38.

Sezione III – Requisiti funzionali

Articolo 104

Cavedi, patii

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.

I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in

maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Comunale di Igiene ed in particolare secondo quanto previsto dagli artt.3.5.1., 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6, 3.5.7.

Articolo 105

Locali sottotetto

I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.

Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, così come modificata dalla Legge Regionale 27.12.2005 n. 20;

Articolo 106

Spazi di cantinato e sotterraneo

I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

- b) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
- c) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia ed in particolare secondo quanto previsto dall'art.3.6.4 del Regolamento Comunale di Igiene, dal D.P.R. n.303/56, nonchè dalla valutazione della concentrazione di gas Radon, ai sensi della C.R. 103/SAN/91.

I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Articolo 107

Boxes ed autorimesse

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.

E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi, ed in particolare secondo quanto contenuto nel D.M. 01.02.1986.

Articolo 108

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Ogni edificio deve essere dotato dei seguenti servizi: riscaldamento, distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, raccolta e allontanamento delle acqua meteoriche, dei liquami, dei rifiuti solidi e liquidi, trasporto verticale delle persone e delle cose (per edifici di almeno tre piani fuori terra), protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico, protezione dagli incendi.

Ciascun alloggio, inoltre, deve poter fruire dei seguenti servizi: distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, distribuzione del gas di rete o di gas liquido, espulsione dei gas combustibili.

Devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati ed accessibili da parte del personale addetto, gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni del medesimo edificio, ed i contatori generali.

Le acque meteoriche devono essere preferibilmente disperse nel sottosuolo tramite pozzi perdenti, ove non fosse possibile, potranno essere disperse in superficie, purche' non creino ristagni d'acqua, possibili fonti di inconvenienti igienico-sanitari. I liquami, l'acqua usata, e gli scarichi industriali devono essere immessi nei collettori di fognatura secondo le prescrizioni delle norme vigenti.

Articolo 109

Requisiti relativi alla fruibilità

I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere odori ed esalazioni in grado di recare danno o fastidio alle persone.

Ogni parte dell'edificio deve poter essere agevolmente pulita e disinfettata.

Gli arredi devono poter essere collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da ogni piano agibile.

Gli impianti, sistemi ed apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti, fumi, esalazioni, vibrazioni.

Tutti gli alloggi devono essere dotati di almeno uno spazio cottura, di un gabinetto con almeno tre apparecchi, di un ripostiglio anche a soppalco se non è prevista una cantina o soffitta.

Gli edifici a destinazione produttiva o commerciale devono essere dotati di spazi per la custodia dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Articolo 110

Requisiti relativi alla protezione civile

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

Gli accessi, rampe, giardini e percorsi in genere destinati al transito delle persone, devono poter essere illuminati anche nelle ore notturne.

Gli spazi destinati alla circolazione, orizzontale o verticale, interna o esterna, devono avere superfici di calpestio antisdrucchiolevoli.

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I – Disciplina delle opere.

Articolo 111

Requisiti delle costruzioni

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica e stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

Fermi restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Articolo 112

Richiesta e consegna punti fissi

Prima di dare corso ai lavori per interventi di nuova costruzione, di ricostruzione o di recinzioni il richiedente è tenuto a presentare istanza scritta al Responsabile dell'Area Tecnica per la ricognizione delle linee di confine dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione o autorizzazione, precisando, nella stessa, il nominativo del Direttore dei Lavori e l'Impresa Esecutrice delle opere.

Il richiedente, nell'esecuzione delle opere, deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che vengono definiti in sede di sopralluogo e redatti su apposito verbale che il richiedente e il Direttore dei Lavori sottoscrivono per presa d'atto.

La mancata osservanza a quanto disciplinato nel presente articolo comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa e la responsabilità sulle eventuali operazioni di rettifica.

Le costruzioni private non devono invadere, con le proprie fondazioni il suolo pubblico o di uso pubblico, salvo previa concessione; dette costruzioni devono essere realizzate in modo da non trasmettere spinte verso il suolo ed i manufatti pubblici o di uso pubblico.

Articolo 113

Inizio dei lavori

A seguito del rilascio di permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini già citati dall'art.19 del presente regolamento.

A seguito del rilascio di autorizzazione l'inizio dei lavori è indicato nell'atto autorizzativo.

A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.

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

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza dell'atto abilitativi, previa notifica all'interessato.

Articolo 114

Disciplina del cantiere

Fermi restando gli obblighi e le competenze di legge in materia antinfortunistica, dove sono in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile di dimensioni minime mt 0,45x0,30, con l'indicazione degli estremi dell'atto abilitativo, del titolare, dell'impresa assuntrice dei lavori, del Direttore dei Lavori e del responsabile del cantiere.

Nei cantieri edili devono essere tenute a disposizione dei funzionari comunali le copie degli elaborati grafici muniti del visto originale di approvazione.

Le aree dei cantieri interessate dalle opere devono essere recintate, prima di dare corso ai lavori, con idonei materiali al fine di garantire la sicurezza e l'incolumità di quanti si trovino all'esterno del cantiere; e comunque avere caratteristiche tali da potere essere facilmente e prontamente rimosse ad ultimazione dei lavori.

Le recinzioni di cui sopra debbono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno mt. 2,00.

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo o sottosuolo pubblico o le costruzioni di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune autorizzazioni o prescrizioni al Comune ed agli enti di erogazione dei servizi, al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

L'assuntore dovrà provvedere alla posa di cartelli, barriere, ripari e cavalletti, nonché fanali luminosi nel rispetto delle prescrizioni del codice della strada e delle norme di sicurezza.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di maestranze o personale di custodia, oltre all'adeguata dotazione di servizi igienici e di acqua potabile, dovranno assicurare gli indici minimi di agibilità'.

In materia di garanzia della sicurezza, della salute dei lavoratori e prevenzione degli infortuni nei cantieri, compresa la valutazione del rischio, nonché la disciplina dei conseguenti interventi atti ad eliminare cause ed inconvenienti che pregiudichino tali aspetti, si fa espresso riferimento alla specifica normativa di legge.

I lavori devono essere condotti in modo da arrecare il minimo disturbo alla cittadinanza.

I lavori particolarmente rumorosi possono essere effettuati dalle 7,45 alle 12,30 e dalla 14,00 alle 17,00 da lunedì a sabato, previo rilascio di apposita deroga di cui

Lavori rumorosi non possono essere effettuati durante, la domenica e le festività.

In caso di esecuzione di lavori particolarmente rumorosi, ove e' previsto il superamento dei livelli di emissione sonora previsti dal D.P.C.M. 1.03.1990, dovrà essere presentata richiesta di deroga ai sensi dell'art 8 comma 6 della legge 26.10.1995 n. 447.

I lavori particolarmente rumorosi possono essere effettuati dalle 7,45 alle 12,30 e dalla 14,00 alle 17,00 da lunedì a sabato.

I Lavori rumorosi non possono essere effettuati durante la domenica e le festività.

Articolo 115

Scavi e demolizioni

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

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a denuncia di inizio attività.

La demolizione dei fabbricati e' subordinata a:

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

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese

dello stesso.

La richiesta di demolizione dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.lgs 22.01.2004 n. 42 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

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

Articolo 116

Conferimento dei materiali di risulta

Nessun deposito di materiale può essere effettuato sul suolo pubblico e privato.

E' inoltre vietato gettare dai ponteggi o dall'interno degli edifici e dai tetti materiali di qualsiasi genere.

Nelle opere di demolizione dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.

I materiali di risulta dovranno essere raccolti in appositi recipienti o incanalati in condotti chiusi, ed essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario ammucchiati entro le recinzioni di cantiere per poi essere trasportati agli scarichi pubblici autorizzati.

Articolo 117

Rinvenimenti

Se durante le operazioni di scavo si dovessero rinvenire ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico, debbono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti dandone immediatamente comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale che, a sua volta, richiede l'intervento degli stessi.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, debbono essere sospesi per lasciare intatto quanto rinvenuto, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

Analogamente dicasi per i rinvenimenti di eventuali materiali tossici, per i quali dovrà essere direttamente interessato l'Ufficio Tecnico Comunale che, a sua volta, richiederà l'intervento dell'autorità competente.

Articolo 118

Ultimazione dei lavori

La comunicazione di fine lavori deve essere effettuata entro i termini previsti dalla permesso di costruire o autorizzazione o D.I.A. e comunicata al Responsabile dell'Area Tecnica, entro 10 giorni dal suddetto termine, tramite apposito modello predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La comunicazione di fine lavori deve essere firmata dal titolare del provvedimento, dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice degli stessi.

Le opere eseguite mediante la concessione di D.I.A. devono essere presentate con attestazione di collaudo finale da parte del progettista - Direttore dei Lavori.

Sezione II – disposizioni in materia di sicurezza e di risparmio energetico.

Articolo 119

Dispositivi di ancoraggio

S'intendono per dispositivi di ancoraggio quegli elementi, o serie di elementi, che fissati solidamente alla struttura della copertura forniscono dei sicuri punti di ancoraggio ai dispositivi individuali di protezione contro le cadute dall'alto.

Tutti i nuovi fabbricati e tutte le coperture soggette a rifacimento completo devono essere dotate di tali dispositivi aventi le seguenti caratteristiche:

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

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica.

Articolo 121

Modalità di rappresentazione grafica

Le istanze, relative ai singoli procedimenti amministrativi, devono essere presentate sui moduli predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:

a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;

b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;

qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Articolo 122

Rappresentazione del contesto ambientale

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.

La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.

La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di scala 1:500 o 1:200 ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
- presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto.

La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:

- limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
- quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
- accessibilità e fruibilità degli spazi;

b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.

Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.

Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.

Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Articolo 123

Documentazione tecnica

Le richieste di permesso di costruire, autorizzazione , nonché la denuncia di inizio attività di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento.

Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 3 copie, alla domanda di permesso di costruire, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione e di ristrutturazione edilizia, sono quelli elencati all'art.6 e seguenti.

Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 2 copie alla domanda di autorizzazione, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono quelli elencati all'art. 11 e 12 del presente regolamento.

Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 2 copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono quelli elencati all'art. 13 del presente regolamento edilizio.

In caso di interventi in aree sottoposte a vincolo ambientale, dovranno essere presentate ulteriori 3 copie degli elaborati.

Sezione III – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

Articolo 124

Relazione illustrativa

Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.

I paragrafi della relazione saranno relativi:

- a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
- b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;

- d) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
- e) caratteri dell'intervento edilizio:
- collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
 - fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;

nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:

- genere di industrie da insediare;
- numero di addetti previsti;
- descrizione delle lavorazioni effettuate;
- materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
- flussi di traffico commerciale;
- provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.

Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.

Titolo IV
NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I
Durata del regolamento edilizio

Articolo 125

Modifiche al regolamento edilizio.

L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.

Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 11.03.2005 n. 12.

Articolo 126

Testi coordinati

Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.

CAPO II

Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

Articolo 127

Modifiche al Regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.

Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.

In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel PRG

INDICE

DISPOSIZIONI GENERALI

| | |
|---------------------------------------|---|
| OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO..... | 2 |
| FINALITA' | 2 |
| COORDINAMENTO NORMATIVO..... | 2 |
| AGGIORNAMENTO..... | 3 |

Titolo I - NORME PROCEDURALI

CAPO I -L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

| | |
|---|---|
| Articolo 1 - Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività..... | 4 |
| Articolo 2- Autorizzazione paesaggistica..... | 5 |
| Articolo 3 - Piani attuativi..... | 5 |
| Articolo 4 - Certificati di agibilità..... | 5 |

Sezione II - Contenuti dell'istanza di Permesso di costruire

| | |
|--|---|
| Articolo 5 - Domanda di Permesso di costruire..... | 5 |
|--|---|

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

| | |
|---|----|
| Articolo 6 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di Permesso di costruire..... | 6 |
| Articolo 7 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di Permesso di costruire nei nuclei storici | 8 |
| Articolo 8 - Documenti ed elaborati da allegare a corredo dei piani attuativi..... | 10 |
| Articolo 9 - Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex legge 167/62..... | 11 |
| Articolo 10 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di opere di urbanizzazione..... | 11 |
| Articolo 11 - Documenti ed elaborati da allegare alle richieste di taglio piante..... | 12 |
| Articolo 12 - Contenuti, documenti ed elaborati da allegare alle istanze di autorizzazione paesistica..... | 13 |

| | |
|--|----|
| Articolo 13 - Contenuti, documenti ed elaborati da allegare alla Denuncia di Inizio Attività..... | 14 |
| Articolo 14 - Contenuti, documenti ed elaborati da allegare alle istanze di agibilità' | 14 |
| Articolo 15 - Contenuti, documenti ed elaborati da allegare all'istanza di voltura di Permesso di costruire..... | 15 |
| Articolo 16 - Permesso di costruire in sanatoria..... | 16 |
| Articolo 17 - Permesso di costruire in zone agricole | 16 |
| <i>Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione.</i> | |
| Articolo 18 - Autocertificazione ed asseverazione..... | 17 |
| CAPO II - Le fasi del procedimento amministrativo | |
| Articolo 19 - Il permesso di costruire..... | 18 |
| Articolo 20 - Autorizzazione paesaggistica..... | 22 |
| Articolo 21 - Taglio piante..... | 23 |
| Articolo 22 - Deuncia di Inizio Attivita' | 23 |
| Articolo 23 – Agibilità..... | 25 |
| CAPO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi | |
| <i>Sezione I – conferenza dei servizi</i> | |
| Articolo 24 - Conferenze dei servizi fra strutture interne/esterne al comune..... | 27 |
| <i>Sezione II – sportello unico</i> | |
| Articolo 25 - Ambito di applicazione | 28 |
| Articolo 26 - Definizione di impianti a struttura semplice..... | 28 |
| Articolo 27 - Struttura organizzativa | 28 |
| Articolo 28 - Procedimento mediante Conferenza dei servizi | 29 |
| Articolo 29 - Procedimento mediante autocertificazione..... | 30 |
| Articolo 30 - Verifica..... | 31 |
| Articolo 31 - Procedura di collaudo | 32 |
| <i>Sezione III – Collaborazione tra privati e Comune</i> | |

| | |
|---|----|
| Articolo 32 - Pareri preventivi..... | 33 |
| Articolo 33 - Indicazioni interpretative..... | 33 |

CAPO IV - L'accesso ai documenti amministrativi

Sezione I - Fonti normative

| | |
|--|----|
| Articolo 34 - Ambito di applicazione..... | 34 |
| Articolo 35 - Documenti sottratti all'accesso..... | 34 |

Sezione II - Esame e rilascio di copie

| | |
|--|----|
| Articolo 36 - Estrazione di copia del documento..... | 35 |
|--|----|

CAPO V - Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Vigilanza

| | |
|--|----|
| Articolo 37 - Vigilanza sull'attività urbanistica edilizia e responsabilità..... | 36 |
| Articolo 38 - Sanzioni..... | 36 |

Sezione II – Fasi del procedimento sanzionatorio

| | |
|---|----|
| Articolo 39 - Procedimento sanzionatorio..... | 37 |
|---|----|

Titolo II – LE COMMISSIONI

CAPO I – La Commissione Edilizia

Sezione I – Composizione

| | |
|---|----|
| Articolo 40 – <i>Composizione</i> | 38 |
|---|----|

Sezione II – Nomina e durata

| | |
|--|----|
| Articolo 41 - Nomina e designazione..... | 38 |
| Articolo 42 – Scadenza..... | 39 |

Sezione III - Casi di incompatibilità

| | |
|--|----|
| Articolo 43 – Incompatibilità..... | 39 |
| Articolo 44 - Conflitto d'interessi..... | 39 |

| | |
|---|----|
| <i>Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari</i> | |
| Articolo 45 - Assenze ingiustificate..... | 40 |
| Articolo 46 - Incompatibilità sopravvenuta..... | 40 |
| <i>Sezione V - Individuazione delle attribuzioni</i> | |
| Articolo 47 - Attribuzioni della Commissione..... | 40 |
| <i>Sezione VI - Ambito di valutazione</i> | |
| Articolo 48 - Modalità di valutazione della Commissione edilizia..... | 41 |
| <i>Sezione VII – Modalità di convocazione</i> | |
| Articolo 49 – Convocazione..... | 41 |
| <i>Sezione VIII – Validità delle sedute e delle decisioni</i> | |
| Articolo 50 - Validità delle sedute e delle decisioni..... | 42 |
| Articolo 51 - Pubblicità delle sedute..... | 42 |
| <i>Sezione IX – Rapporto con le strutture organizzative del Comune</i> | |
| Articolo 52 - Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali..... | 43 |

CAPO II – La Commissione per il paesaggio

| | |
|---|----|
| <i>Sezione I – Composizione</i> | |
| Articolo 53 – Composizione..... | 44 |
| <i>Sezione II – Nomina e durata</i> | |
| Articolo 54 - Nomina e designazione..... | 44 |
| <i>Sezione III - Individuazione delle attribuzioni</i> | |
| Articolo 55 - Attribuzioni della Commissione per il paesaggio..... | 45 |
| <i>Sezione IV - Ambito di valutazione</i> | |
| Articolo 56 - Modalità di valutazione della Commissione per il paesaggio..... | 45 |

| | |
|---|----|
| Articolo 57 - Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica..... | 46 |
|---|----|

Sezione V – Modalità di convocazione

| | |
|---------------------------------|----|
| Articolo 58 – Convocazione..... | 46 |
|---------------------------------|----|

Sezione VI – Validità delle sedute e delle decisioni

| | |
|--|----|
| Articolo 59 - Validità delle sedute e delle decisioni..... | 47 |
|--|----|

| | |
|--|----|
| Articolo 60 - Pubblicità delle sedute..... | 47 |
|--|----|

Sezione V – Rapporto con le strutture organizzative del Comune

| | |
|---|----|
| Articolo 61 - Rapporto tra Commissione per il Paesaggio e strutture organizzative comunali..... | 48 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Articolo 62 - Rapporto tra Commissione per il Paesaggio e la Commissione Edilizia.... | 48 |
|---|----|

TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I - Ambiente urbano

Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico.

| | |
|--|----|
| Articolo 63 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico..... | 49 |
|--|----|

| | |
|--|----|
| Articolo 64 - Disciplina del verde | 50 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Articolo 65 - Insegne e mezzi pubblicitari..... | 52 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Articolo 66 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole..... | 52 |
|--|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| Articolo 67 - Passaggi pedonali..... | 53 |
|--------------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| Articolo 68 - Percorsi ciclabili | 53 |
|--|----|

| | |
|------------------------------------|----|
| Articolo 69 - Spazi porticati..... | 54 |
|------------------------------------|----|

| | |
|---|----|
| Articolo 70 - Occupazione degli spazi pubblici..... | 54 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Articolo 71 - Disciplina d'uso del sottosuolo..... | 55 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Articolo 72 - Reti di servizi pubblici..... | 55 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Articolo 73 - Volumi tecnici impiantistici..... | 56 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Articolo 74 - Intercapedini e griglie di areazione..... | 56 |
|---|----|

Sezione II – Spazi privati

| | |
|---|----|
| Articolo 75 - Accessi e passi carrabili..... | 56 |
| Articolo 76 - Strade private..... | 57 |
| Articolo 77 - Allacciamento alle reti fognarie..... | 58 |
| Articolo 78 - Allacciamenti alle reti impiantistiche..... | 58 |
| Articolo 79 – Recinzioni..... | 58 |
| Articolo 80 - Spazi inediticati..... | 59 |
| Articolo 81 - Sistemazioni esterne ai fabbricati..... | 59 |
| Articolo 82 - Toponomastica e segnaletica..... | 59 |
| Articolo 83 - Numeri civici..... | 60 |

CAPO II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni.

| | |
|--|----|
| Articolo 84 - Decoro delle costruzioni..... | 61 |
| Articolo 85 – Allineamenti..... | 61 |
| Articolo 86 - Spazi conseguenti ad arretramenti..... | 61 |
| Articolo 87 - Prospetti su spazi pubblici..... | 62 |
| Articolo 88 - Ombre portate..... | 62 |
| Articolo 89 - Sporgenze ed aggetti..... | 63 |
| Articolo 90 - Portici e gallerie..... | 63 |
| Articolo 91 - Salubrità dei terreni edificabili..... | 64 |
| Articolo 92 - Disciplina del colore..... | 64 |

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

| | |
|---|----|
| Articolo 93 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni..... | 65 |
|---|----|

CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale.

| | |
|--|----|
| Articolo 94 - Qualità dell'aria negli spazi confinati..... | 67 |
| Articolo 95 - Ventilazione naturale..... | 67 |

| | |
|---|----|
| Articolo 96 - Ventilazione attivata..... | 68 |
| Articolo 97 - Illuminazione naturale..... | 68 |
| Articolo 98 - Illuminazione artificiale..... | 69 |
| Articolo 99 - Requisiti illuminotecnica..... | 69 |
| Articolo 100 - Controllo del soleggiamento..... | 70 |
| Articolo 101 - Comfort igrotermico..... | 70 |
| Articolo 102 - Comfort acustico..... | 71 |

Sezione II – Requisiti spaziali.

| | |
|--|----|
| Articolo 103 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari..... | 72 |
|--|----|

Sezione III – Requisiti funzionali

| | |
|---|----|
| Articolo 104 - Cavedi, patii..... | 73 |
| Articolo 105 - Locali sottotetto..... | 74 |
| Articolo 106 - Spazi di cantinato e sotterraneo..... | 74 |
| Articolo 107 - Boxes ed autorimesse..... | 75 |
| Articolo 108 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici..... | 75 |
| Articolo 109 - Requisiti relativi alla fruibilità..... | 75 |
| Articolo 110 - Requisiti relativi alla protezione civile..... | 76 |

CAPO IV - Realizzazione degli interventi

Sezione I – Disciplina delle opere.

| | |
|---|----|
| Articolo 111 - Requisiti delle costruzioni..... | 77 |
| Articolo 112 - Richiesta e consegna punti fissi..... | 77 |
| Articolo 113 - Inizio dei lavori..... | 78 |
| Articolo 114 - Disciplina del cantiere..... | 78 |
| Articolo 115 - Scavi e demolizioni..... | 79 |
| Articolo 116 – Conferimento dei materiali di risulta..... | 80 |
| Articolo 117 – Rinvenimenti | 80 |
| Articolo 118 - Ultimazione dei lavori..... | 81 |
| Articolo 119 – Dispositivi di ancoraggio..... | 81 |
| Articolo 120 – Risparmio energetico..... | 82 |

CAPO V - Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica.

| | |
|---|----|
| Articolo 121 - Modalità di rappresentazione grafica | 83 |
|---|----|

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell’inserimento ambientale

| | |
|--|----|
| Articolo 122 - Rappresentazione del contesto ambientale..... | 83 |
|--|----|

| | |
|--|----|
| Articolo 123 - Documentazione tecnica..... | 85 |
|--|----|

Sezione III – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

| | |
|--|----|
| Articolo 124 - Relazione illustrativa..... | 85 |
|--|----|

Titolo IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - Durata del regolamento edilizio

| | |
|---|----|
| Articolo 125 - Modifiche al regolamento edilizio..... | 87 |
|---|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| Articolo 126 - Testi coordinati..... | 87 |
|--------------------------------------|----|

CAPO II - Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

| | |
|---|----|
| Articolo 127 - Modifiche al Regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G..... | 88 |
|---|----|