



COMUNE DI VERANO BRIANZA
PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

REGOLAMENTO

EDILIZIO

Estensore: Settore Tecnico Comunale

(Arch. Emanuele Polito – Geom. Alessandra Pera)

Adozione: deliberazione di C.C. n° 12 del 08 Maggio 2013

Approvazione: deliberazione di C.C. n° 22 del 18 Luglio 2013

F.to: Il Sindaco
Renato Casati

F.to: Il Responsabile del Procedimento
Arch. Emanuele Polito

Comune di Verano Brianza (MB)

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI	8
Art. 1 Oggetto e finalità	8
Art. 2 Rinvio ad altre disposizioni	9
<i>SEZIONE 1 – Qualificazione degli interventi edilizi</i>	<i>10</i>
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi	10
Art. 4 Modalità di intervento	10
4.1 Attività edilizia libera	10
4.2 Interventi subordinati a permesso di costruire	10
4.3 Interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato	11
4.4 Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (o scia)	11
4.5 Comunicazione inizio attività edilizia (cia)	11
4.6 Cambio di destinazione d’uso	12
4.7 Interventi nelle aree cimiteriali	13
4.8 Cartelli, insegne pubblicitarie ed insegne d’esercizio a bandiera lungo le strade	13
4.9 Vetrine ed insegne pubblicitarie dei negozi	13
TITOLO II - NORME PROCEDURALI	15
<i>SEZIONE 1 - Redazione della documentazione tecnica</i>	<i>15</i>
Art. 5 Modalità di rappresentazione grafica	15
Art. 6 Rappresentazione del contesto ambientale	15
Art. 7 Relazione illustrativa	17
<i>SEZIONE 2 - Modalità operative per l’avvio di una pratica edilizia</i>	<i>19</i>
Art. 8 Presentazione di denuncia inizio attività (D.I.A.) e segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.) ...	19

Comune di Verano Brianza (MB)

Art. 9	Denuncia d’inizio attività / Segnalazione Certificata Inizio Attività: documentazione tecnica	20
Art. 10	Denuncia di inizio attività / Segnalazione certificata inizio attività: procedimento.....	22
Art. 11	Richiesta di Permesso di Costruire	22
Art. 12	Permesso di Costruire: documentazione tecnica	23
Art. 13	Permesso di Costruire: procedimento	26
Art. 14	Permesso di Costruire: termine d’inizio e ultimazione dei lavori.....	26
Art. 15	Autorizzazione paesaggistica	27
Art. 16	Autorizzazione paesaggistica - criteri e procedure.....	27
Art. 17	Proposte di piani attuativi di iniziativa privata.....	27
Art. 18	Proposte di piani attuativi: documentazione tecnica.....	28
<i>SEZIONE 3 - Disciplina delle opere</i>		<i>31</i>
Art. 19	Richiesta e consegna dei punti fissi	31
Art. 20	Comunicazione di inizio e ultimazione lavori	31
Art. 21	Inizio dei lavori	32
Art. 22	Ultimazione dei lavori	32
Art. 23	Certificato di agibilità	33
Art. 24	Rilascio del certificato di agibilità.....	34
Art. 25	Inagibilità delle costruzioni.....	35
Art. 26	Interventi urgenti.....	35
<i>SEZIONE 4 - Disciplina del cantiere</i>		<i>37</i>
Art. 27	Cartello di Cantiere	37
Art. 28	Documentazione a disposizione in cantiere	37
Art. 29	Attività edilizia di cantiere: orari.....	37
Art. 30	Tolleranze di cantiere.....	37
Art. 31	Operazioni di scavo	38

Comune di Verano Brianza (MB)

Art. 32	Lavori in fregio al suolo pubblico e recinzioni provvisorie	38
Art. 33	Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere	39
Art. 34	Tutela dei manufatti attinenti le aree e i servizi pubblici - ripristino del suolo pubblico	40
Art. 35	Sicurezza del cantiere e dei fabbricati non interessati dai lavori	40
Art. 36	Strutture provvisorie	41
Art. 37	Conferimento dei materiali di risulta.....	41
Art. 38	Materiali.....	42
Art. 39	Rinvenimenti	42
Art. 40	Obblighi conseguenti alla sospensione dei lavori ed alla sopraelevazione degli edifici	42
	<i>SEZIONE 5 - Vigilanza e sanzioni.....</i>	<i>44</i>
Art. 41	Funzioni di vigilanza	44
Art. 42	Irrogazioni della sanzione	44
Art. 43	Sanzioni.....	44
Art. 44	Sanzioni - esecuzione d'ufficio	45
	TITOLO III - LA COMMISSIONE EDILIZIA.....	46
	<i>SEZIONE 1 – Composizione - nomina - durata in carica - funzionamento.....</i>	<i>46</i>
Art. 45	Composizione, nomina e durata in carica	46
Art. 46	Competenze e funzionamento	47
	TITOLO IV - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	51
	<i>SEZIONE 1 – Composizione - nomina - durata in carica - funzionamento.....</i>	<i>51</i>
Art. 47	Composizione, nomina e durata in carica	51
Art. 48	Competenze e funzionamento	52
	TITOLO V - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA.....	56
	<i>SEZIONE 1 - Spazi pubblici o ad uso pubblico</i>	<i>56</i>
Art. 49	Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	56

Comune di Verano Brianza (MB)

Art. 50	Insegne e mezzi pubblicitari lungo le strade e dei negozi.....	56
Art. 51	Servitù connesse alla segnalazione dei pubblici servizi (insegne, cartelli, targhe, ecc.)	57
Art. 52	Chioschi, cabine telefoniche, pensiline ed edicole.....	57
Art. 53	Passaggi pedonali.....	58
Art. 54	Percorsi ciclabili	58
Art. 55	Spazi porticati.....	58
Art. 56	Disciplina d'uso del sottosuolo	59
Art. 57	Volumi tecnici ed impiantistici	59
Art. 58	Intercapedini e griglie di aerazione	59
	<i>SEZIONE 2 - Spazi privati.....</i>	<i>60</i>
Art. 59	Accessi - Passi carrabili e pedonali - Parcheggio.....	60
Art. 60	Area drenante.....	64
Art. 61	Strade private	64
Art. 62	Realizzazione di impianti tecnologici esterni.....	66
Art. 63	Allacciamento alle reti impiantistiche	67
Art. 64	Recinzioni	67
Art. 65	Spazi inedificati e aree abbandonate o dismesse	70
Art. 66	Sistemazioni esterne ai fabbricati	71
Art. 67	Numeri civici - numerazione interna - caselle postali private e indicatori all'edificio	71
	<i>SEZIONE 3 - Inserimento ambientale delle costruzioni.....</i>	<i>73</i>
Art. 68	Decoro delle costruzioni	73
Art. 69	Allineamenti	74
Art. 70	Spazi conseguenti ad arretramenti.....	74
Art. 71	Prospetti su spazi pubblici	74
Art. 72	Ombre portate.....	75

Comune di Verano Brianza (MB)

Art. 73	Sporgenze e aggetti.....	75
Art. 74	Marciapiedi portici e gallerie	76
Art. 75	Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura	77
Art. 76	Disciplina del verde su aree private.....	77
Art. 77	Salubrità dei terreni edificabili e impermeabilità	77
Art. 78	Protezione dall'esposizione al gas radon	78
<i>SEZIONE 4 - Manutenzione, interventi di adeguamento delle costruzioni, superamento barriere architettoniche.....</i>		<i>79</i>
Art. 79	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.....	79
Art. 80	Conservazione e manutenzione delle aree a verde	79
Art. 81	Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto.....	80
Art. 82	Parcheggi ai sensi della L. R. 6/1989	84
TITOLO VI – GLI EDIFICI		85
<i>SEZIONE 1 - L'edificazione</i>		<i>85</i>
Art. 83	Distanze ed altezze.....	85
Art. 84	Edificazione sul confine	87
<i>SEZIONE 2 - Requisiti spaziali, dimensionali e prestazionali.....</i>		<i>88</i>
Art. 85	Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari	88
Art. 86	Locali sottotetto.....	89
Art. 87	Spazi e depositi per biciclette	90
Art. 88	Deposito rifiuti solidi urbani	91
Art. 89	Illuminazione naturale	91
Art. 90	Termini e definizioni di natura edilizia.....	92
TITOLO VII - NORME FINALI E TRANSITORIE		94
Art. 91	Coordinamento con altre normative	95

Comune di Verano Brianza (MB)

Art. 92	Disposizioni del Regolamento locale di igiene.....	95
Art. 93	Disposizioni dello strumento urbanistico.....	95
Art. 94	Applicazione del regolamento	95
Art. 95	Abrogazioni	96
Art. 96	Deroghe al regolamento edilizio	96

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 **OGGETTO E FINALITÀ**

Nel rispetto della legislazione statale e regionale nonché dello statuto comunale, e nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art. 7 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, nonché del DPR 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", il presente regolamento edilizio detta norme riguardanti le attività che comportano trasformazione del territorio, gli interventi edilizi e le loro caratteristiche, le procedure da osservare per la loro realizzazione sul territorio comunale.

In particolare ai sensi dell'art. 28 della L.R. 12/2005 e s.m.i. il presente regolamento edilizio disciplina, in conformità alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
- b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
- c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire la caduta dall'alto;
- f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
- i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia e della commissione per il paesaggio;

- j) le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotonde e banchine laterali.

Art. 2 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., si rinvia, per quanto non previsto dal presente regolamento, alle norme statali e regionali e alle disposizioni regolamentari vigenti.

La normativa nazionale e regionale vigente è accessibile on line, gratuitamente, da parte di tutti i cittadini, dal sito del Governo Italiano www.normattiva.it.

SEZIONE 1 – Qualificazione degli interventi edilizi

Art. 3 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Al fine della determinazione delle tipologie degli interventi edilizi, il presente regolamento definisce i seguenti interventi edilizi in conformità della L.R. 12/2005, rimandando le singole definizioni così come disciplinate all'art. 27 della medesima legge regionale e s.m.i.;

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 4 MODALITÀ DI INTERVENTO

4.1 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo tutti gli interventi così come disciplinati dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001 (sito consigliato per la lettura del testo aggiornato www.normattiva.it)

4.2 INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a Permesso di Costruire, così come disciplinati dall'art. 33 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i., fatto salvo quanto disposto dall'articolo 6 del d.p.r. 380/2001, nonché dall'art. 41 della Legge Regionale 12/2005 (sito consigliato per la lettura del testo aggiornato www.normattiva.it).

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a Permesso di Costruire, così come disciplinati dall'art. 52 comma 3bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Comune di Verano Brianza (MB)

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire, così come disciplinati dal Titolo III della parte II della L.R. 12/2005 e s.m.i.

4.3 INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Lo strumento urbanistico comunale può contemplare che l'attuazione delle previsioni di piano su alcune parti del territorio avvenga mediante la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

I permessi di costruire convenzionati (PdCC) sono soggetti, oltre che all'iter ordinario per il rilascio del permesso di costruire, all'approvazione di una convenzione da parte della Giunta Comunale che regoli e definisca in modo inequivocabile gli accordi intercorsi fra la parte pubblica e la parte privata.

4.4 INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (O SCIA)

Ferma restando l'applicabilità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) nei casi e nei termini previsti dall'articolo 19 della legge 241/1990 e dall'articolo 5, comma 2, lettera c), del d.l. 70/2011, 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 al comune Denuncia di Inizio Attività, così come disciplinato dall'art. 41 della L.R. 12/2005 e s.m.i., salvo quanto disposto dall'art. 52 comma 3bis dal medesimo dispositivo normativo regionale (sito consigliato per la lettura del testo aggiornato www.normattiva.it).

La realizzazione di interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 21 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

4.5 COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA (CIA)

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico/sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, possono essere eseguiti previa la presente comunicazione (CIA) i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino

aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

La documentazione da presentare a corredo dell'istanza (a seconda delle diverse casistiche) è puntualmente indicata nell'apposito modello predisposto dal Settore Tecnico comunale.

Sito consigliato per la lettura del testo aggiornato www.normattiva.it

4.6 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Sono qualificati come cambio di destinazione d'uso gli interventi, connessi o non connessi ad opere edilizie, che modificano la destinazione d'uso delle aree, delle unità immobiliari e delle costruzioni.

Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa edilizia, igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché compatibili con le previsioni urbanistiche comunali, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune, al fine di verificare l'ottemperanza all'obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

Tale comunicazione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico con individuazione del fabbricato oggetto di intervento;

- b) planimetria di rilievo dell'unità o delle unità immobiliari di cui è previsto il mutamento di destinazione d'uso con calcoli analitici delle superfici lorde di pavimento di ciascuna unità immobiliare;
- c) scheda catastale con la nuova destinazione d'uso;
- d) prospetto di calcolo del contributo di costruzione (ove dovuto).

Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, qualificante o complementare, effettuati con opere edilizie, si applica la disciplina del presente regolamento relativa al tipo di intervento edilizio con il quale viene attuato il mutamento di destinazione, e pertanto la domanda deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati previsti per la relativa pratica edilizia (Permesso di costruire, DIA, SCIA).

Per quanto non indicato, si rimanda alla disciplina di settore contemplata nell'art. 52 della Legge Regionale n. 12/2005.

4.7 INTERVENTI NELLE AREE CIMITERIALI

La realizzazione, il restauro ed il ripristino di tombe, monumenti, (escluse cappelle gentilizie soggette a Permesso di Costruire/Denuncia Inizio Attività) sono soggette alla presentazione di apposita istanza su modello predisposto dal Settore Tecnico, alla quale allegare copia del contratto cimiteriale.

4.8 CARTELLI, INSEGNE PUBBLICITARIE ED INSEGNE D'ESERCIZIO A BANDIERA LUNGO LE STRADE.

La materia in questione è disciplinata dal vigente Regolamento di Polizia Urbana al quale si rimanda per gli approfondimenti in materia.

Per cartelli ed insegne pubblicitarie da posizionarsi su immobili ubicati nel Parco Valle del Lambro il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla normativa prevista dal Piano di Coordinamento vigente dello stesso ente.

Con l'entrata in vigore del presente regolamento, la competenza in merito al rilascio del titolo abilitativo (autorizzazione) dei cartelli e delle insegne pubblicitarie lungo le strade passa in capo al Settore Polizia Locale. Vengono pertanto abrogate tutte le disposizioni vigenti nei differenti regolamenti comunali che disciplinino un differente regime autorizzativo.

4.9 VETRINE ED INSEGNE PUBBLICITARIE DEI NEGOZI

Per la disciplina delle vetrine e delle insegne pubblicitarie dei negozi all'interno del nucleo di antica formazione (centro storico, cascine e mulini), si rimanda allo strumento urbanistico vigente.

In linea di principio generale, l'installazione d'insegne pubblicitarie dei negozi non dovrà essere in contrasto con i disposti della Legge Regionale n. 17/2000 e s.m.i., oltre che del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

Le insegne dei negozi devono essere complanari alla facciata dell'edificio sul quale sono collocate, e non possono aggettare sull'area pubblica con una sporgenza superiore a cm. 15.

La richiesta di Autorizzazione e/o rinnovo dovrà essere presentata su apposito modello predisposto dal Settore Tecnico, e dovrà contenere la seguente documentazione:

- a) Titolo di proprietà o autorizzazione rilasciata dal proprietario o dall'amministratore dell'immobile.
- b) Copia Carta d'Identità e Codice Fiscale;
- c) Elaborato grafico quotato con descrizione del manufatto/i
- d) Estratto Piano di Governo del Territorio
- e) Documentazione catastale

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

SEZIONE 1 - Redazione della documentazione tecnica

Art. 5 MODALITÀ DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Al fine di identificare gli elementi del progetto edilizio, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento e delle altre leggi in materia edilizia e sanitarie vigenti, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità devono essere rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia 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, 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;
- c) I colori utilizzati negli elaborati grafici devono rispecchiare la grafia convenzionale utilizzata per la presentazione dei progetti ovvero:
 - tratto di colore nero per quote e linee dello stato di fatto e di progetto finale;
 - tratto di colore rosso per le opere di nuova costruzione;
 - tratto di colore giallo per le opere in demolizione;
 - tratto di colore differente rispetto ai punti precedenti, per i soli casi di opere in sanatoria che evidenzino lo stato assentito da quello poi realmente realizzato.

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

Art. 6 RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

Nei casi in cui sulla base delle disposizioni nazionali o regionali gli interventi necessitino dell'espressione del parere della Commissione per il Paesaggio, occorre predisporre specifici

elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta al fine di 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 1:1000 (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- a) Relazione paesistica/ambientale che specifichi e motivi le scelte progettuali effettuate;
- b) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- c) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali devono essere indicati i prospetti architettonici, i materiali, le finiture, la destinazione d'uso e l'eventuale imposizione di vincoli di tutela;
- e) presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- f) rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15 cm.) dell'area e del suo contesto.

La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere, oltre agli elaborati in scala 1:100 – 1:50 (piante, prospetti e sezioni significative), un progetto planivolumetrico esteso sempre alle aree limitrofe ed alla stessa scala di rappresentazione dello stato di fatto (1:1000 o simile), con l'indicazione di:

- a) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
- b) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
- c) piante e prospetti riportanti i materiali, le finiture, le essenze arboree e la destinazione d'uso in scala adeguata;
- d) accessibilità e fruibilità degli spazi;
- e) scheda esame impatto paesaggistico;
- f) 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 e comunque obbligatoria per tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e, in ogni caso, in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione (integrale e/o parziale).

Nei casi di interventi di restauro e/o risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, paesaggistico, la rappresentazione dello stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo geometrico, materico e strutturale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, e relativo a tutti i piani interessati

direttamente o indirettamente dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura e le eventuali pertinenze. In particolare:

- a) le tavole dei prospetti devono riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, delle modanature, dei marcapiani, e di altri eventuali elementi architettonici rilevanti;
- b) le sezioni devono rappresentare in modo preciso e significativo la tipologia costruttiva del manufatto;
- c) ogni elemento rilevante dal punto di vista naturalistico, storico e artistico deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

Il progetto deve essere parimenti esaustivo, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare, oltre che contenere la scheda relativa all'esame impatto paesistico dei progetti.

Art. 7 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:

- a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito di appartenenza;
- b) tipo di intervento (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, ecc.), destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- c) requisiti urbanistici, paesistici, vincoli e condizioni;
- d) caratteri dell'intervento edilizio;
- e) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
- f) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno, all'armonizzazione con le preesistenze o alla riqualificazione del contesto, se già privo di sufficiente decoro urbano;
- g) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento in particolar modo alle urbanizzazioni primarie;
- h) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, di efficienza

energetica nonché di quelli relativi ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;

- i) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi, igienico sanitari e di risparmio energetico previsti dal presente Regolamento e da tutti gli altri regolamenti comunali, dal Regolamento Locale di Igiene, da tutte le normative vigenti e dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati mediante l'impiego di tabelle analitiche esemplificative di lettura e raffronto;

SEZIONE 2 - Modalità operative per l'avvio di una pratica edilizia

Art. 8 PRESENTAZIONE DI DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.) E SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.)

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) deve essere redatta sui moduli predisposti dal Settore Tecnico Comunale e deve essere inoltrata all'Ufficio Protocollo Comunale, corredata dai seguenti dati:

- a) generalità del richiedente (luogo e data di nascita, residenza, etc.);
- b) copia codice fiscale e carta d'identità del Richiedente - Progettista – Direttore Lavori;
- c) copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o dichiarazione sostitutiva;
- d) Verifica preliminare ad opera del tecnico/progettista incaricato dalla Proprietà, che il lotto d'intervento (o parte di esso) non rientri tra quelli oggetto di precedenti impegni a cedere non formalizzati/conclusi.
- e) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza e numero di iscrizione;
- f) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile;
- g) descrizione sommaria e qualificazione dell'intervento (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, ecc.);
- h) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice;
- i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare alla Proprietà e al Progettista/DL gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
- j) nomina del coordinatore in materia di sicurezza e di salute in fase di progettazione ed esecuzione (ove previsto dal D.Lgs. 81/2008), con indicazioni dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza e numero d'iscrizione;

Nell'ipotesi di trasferimento della proprietà, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che la D.I.A./S.C.I.A. sia intestata agli stessi. In tal caso il successore o l'avente causa presenta al Settore Tecnico – Edilizia Privata la domanda di nuova intestazione (voltura)

allegando alla stessa certificazione notarile del trasferimento di proprietà o copia con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio della D.I.A./S.C.I.A.

Art. 9 DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ / SEGNALE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ: DOCUMENTAZIONE TECNICA

Gli elaborati minimi da allegare in copia singola alla D.I.A./S.C.I.A., fatti salvi eventuali elaborati prescritti da norme speciali, da leggi di settore, da altri regolamenti comunali e da quelli specifici per la tipologia di intervento, sono:

- a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione dell'area/lotto di intervento in scala 1:2000;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- c) elaborati grafici riportanti lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento con piante, prospetti e sezioni significativi quotate, nonché di quelli individuati per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli. Sui medesimi elaborati grafici dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali;
- d) elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento, sui quali devono essere riportati, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- e) elaborati grafici di progetto definitivo riportante piante, sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento. Sui medesimi dovranno essere indicati le destinazioni d'uso dei singoli locali, i materiali di facciata per interventi su prospetti, la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, nonché il rispetto di tutti i parametri urbanistici ed igienico-edilizi secondo il tipo di intervento, sia in modo analitico che descrittivo;
- f) planimetria generale di progetto definitivo riportante altezze dei fabbricati, distanze dai fabbricati stessi dai confini e da altri fabbricati oltre che la presenza di pareti finestrate;
- g) tavola riportante particolari costruttivi in scala 1:20;
- h) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 o 1:50 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- i) documentazione fotografica relativa all'immobile ed al contesto (dimensioni minime cm. 10 x 15);

- j) relazione tecnica illustrativa redatta secondo le indicazioni di cui ai precedenti articoli;
- k) copia della richiesta di autorizzazione allo scarico depositata presso l'ente gestore della fognatura comunale e relativo schema dell'impianto fognario progettato secondo le indicazioni dell'ente stesso, con indicazione della rete di scarico acque reflue domestiche e della rete di scarico delle acque meteoriche e dei cicli produttivi - in scala adeguata con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.), entrambe rappresentate fino al recapito finale, complete di particolari costruttivi, comprese indicazioni precise e puntuali sui sistemi di dispersione sul suolo delle acque meteoriche non contaminate;
- l) relazione geologica e/o geotecnica, in tutti i casi di nuova costruzione o ampliamento, ovvero laddove prevista dallo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica allegato al vigente P.G.T.;
- m) dimostrazione analitica del rispetto di tutti i parametri urbanistici ed igienico-edilizi secondo il tipo di intervento;
- n) se necessario, copia dell'autorizzazione e/o parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato ai dettami del D.Lgs. 42/2004;
- o) se necessario, copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
- p) ove necessario, atto di assenso condominiale per interventi di modifiche esterne di unità immobiliari poste all'interno di condomini e/o di parti comuni dei condomini;
- q) sottoscrizione da parte dell'interessato di tutti gli atti di impegno comunque denominati o di atti unilaterali d'obbligo nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta da tali impegni (R.L.I., N.T.A. del P.G.T., barriere architettoniche, Vigili del Fuoco, etc.) fermo restando la facoltà di applicazione dell'art. 42 comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- r) modello ISTAT debitamente compilato;
- s) atto di asservimento volumetrico nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione ed ampliamento, e/o atto di asservimento parcheggio nei casi previsti dalla legge;
- t) proposta di definizione/conclusione del procedimento amministrativo inerente gli impegni a cedere contemplati nel PGT tuttora pendenti (qualora il lotto o parte di esso sia interessato da vecchi impegni a cedere a favore del Comune).
- u) eventuale convenzione con i confinanti registrata e trascritta;
- v) copia scheda catastale dell'immobile esistente;

- w) nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, schema con il relativo calcolo e modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri urbanizzativi;
- x) per gli edifici con destinazione ad attività produttiva dovrà, inoltre, essere allegata una relazione relativa al ciclo produttivo e la documentazione inerente eventuali sue modifiche e una relazione illustrativa circa gli interventi per ridurre, entro i valori consentiti dalla normativa, la produzione di inquinanti.
- y) con decorrenza 1° giugno 2014, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
- z) progetto per il recupero e/o smaltimento terre e rocce da scavo (sulla base di apposita modulistica predisposta dall'ente);
- aa) nei casi di nuova costruzione, ampliamento o ricostruzione con sedime diverso, elaborato grafico in duplice copia per la consegna dei punti fissi;
- bb) elaborato grafico riportante gli ingressi carrai e pedonali per assegnazione numero civico;

Art. 10 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ / SEGNALE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ: PROCEDIMENTO

Al fine di stabilire l'iter procedurale per la D.I.A./S.C.I.A., si rimanda espressamente alle disposizioni della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché a tutte le altre disposizioni legislative nazionali di settore.

Gli estremi della D.I.A./S.C.I.A. sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio.

Art. 11 RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere redatta sui moduli predisposti dal Settore Tecnico Comunale e deve essere inoltrata all'Ufficio Protocollo Comunale, corredata almeno dai seguenti dati:

- a) generalità del richiedente (luogo e data di nascita, residenza, etc.);
- b) copia codice fiscale e carta d'identità del Richiedente – Progettista – Direttore Lavori;

- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza e numero di iscrizione;
- d) copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente;
- e) Verifica preliminare ad opera del tecnico/progettista incaricato dalla Proprietà, che il lotto d'intervento (o parte di esso) non rientri tra quelli oggetto di precedenti impegni a cedere non formalizzatisi/conclusi.
- f) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile;
- g) descrizione sommaria e qualificazione dell'intervento (nuova costruzione, ampliamento, recupero del sottotetto, ecc.);
- h) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice;
- i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare alla Proprietà e al Progettista/DL gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
- j) dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica;
- k) nomina del coordinatore in materia di sicurezza e di salute in fase di progettazione ed esecuzione (ove previsto dal D.Lgs. 81/2008), con indicazioni dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza e numero d'iscrizione;

Nell'ipotesi di trasferimento della proprietà, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il permesso di costruire sia intestato agli stessi. In tal caso il successore o l'avente causa presenta al Settore Tecnico – Edilizia Privata la domanda di nuova intestazione (voltura) allegando alla stessa certificazione notarile del trasferimento di proprietà o copia con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del P.d.C.

Art. 12 PERMESSO DI COSTRUIRE: DOCUMENTAZIONE TECNICA

Gli elaborati da allegare in duplice copia alla richiesta sono:

Comune di Verano Brianza (MB)

- a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento in scala 1:2000;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- c) elaborati grafici riportanti lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento con piante, prospetti e sezioni significativi quotate, nonché di quelli individuati per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli. Sui medesimi elaborati grafici dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali;
- d) elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento, sui quali devono essere riportati, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- e) elaborati grafici di progetto definitivo riportante piante, sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 o 1:50 in relazione all'ampiezza dell'intervento. Sui medesimi dovranno essere indicati le destinazioni d'uso dei singoli locali, i materiali di facciata per interventi su prospetti, la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, nonché il rispetto di tutti i parametri urbanistici ed igienico-edilizi secondo il tipo di intervento, sia in modo analitico che descrittivo;
- f) planimetria generale di progetto definitivo riportante altezze dei fabbricati, distanze dai fabbricati stessi dai confini e da altri fabbricati oltre che la presenza di pareti finestrate;
- g) tavola riportante particolari costruttivi in scala 1:20;
- h) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 o 1:50 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- i) documentazione fotografica relativa all'immobile ed al contesto (dimensioni minime cm. 10 x 15);
- j) relazione tecnica illustrativa redatta secondo le indicazioni di cui ai precedenti articoli;
- k) copia della richiesta di autorizzazione allo scarico depositata presso l'ente gestore della fognatura comunale e relativo schema dell'impianto fognario progettato secondo le indicazioni dell'ente stesso, con indicazione della rete di scarico acque reflue domestiche e della rete di scarico delle acque meteoriche e dei cicli produttivi - in scala adeguata con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.), entrambe rappresentate fino al recapito finale, complete di particolari costruttivi, comprese indicazioni precise e puntuali sui sistemi di dispersione sul suolo delle acque meteoriche non contaminate;

Comune di Verano Brianza (MB)

- l) relazione geologica e/o geotecnica, in tutti i casi di nuova costruzione o ampliamento ovvero laddove prevista dallo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica allegato al vigente P.G.T.;
- m) dimostrazione analitica del rispetto di tutti i parametri urbanistici ed igienico-edilizi secondo il tipo di intervento;
- n) se necessario, copia dell'autorizzazione e/o parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato ai dettami del D.Lgs. 42/2004;
- o) se necessario, copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
- p) ove necessario, atto di assenso condominiale per interventi di modifiche esterne di unità immobiliari poste all'interno di condomini e/o di parti comuni dei condomini;
- q) sottoscrizione da parte dell'interessato di tutti gli atti di impegno comunque denominati o di atti unilaterali d'obbligo nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta da tali impegni (R.L.I., N.d.A. del P.G.T., barriere architettoniche, Vigili del Fuoco, etc.);
- r) modello ISTAT debitamente compilato;
- s) atto di asservimento volumetrico nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione ed ampliamento, e/o atto di asservimento parcheggio nei casi previsti dalla legge;
- t) proposta di definizione/conclusione del procedimento amministrativo inerente gli impegni a cedere contemplati nel PGT tuttora pendenti (qualora il lotto o parte di esso sia interessato da vecchi impegni a cedere a favore del Comune).
- u) eventuale convenzione con i confinanti registrata e trascritta;
- v) copia scheda catastale dell'immobile esistente;
- w) nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, schema con il relativo calcolo e modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri urbanizzativi;
- x) per gli edifici con destinazione ad attività produttiva dovrà, inoltre, essere allegata una relazione relativa al ciclo produttivo e la documentazione inerente eventuali sue modifiche e una relazione illustrativa circa gli interventi per ridurre, entro i valori consentiti dalla normativa, la produzione di inquinanti.
- y) con decorrenza 1° giugno 2014, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello

residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

z) progetto per il recupero e/o smaltimento terre e rocce da scavo (sulla base di apposita modulistica predisposta dall'ente);

aa) nei casi di nuova costruzione, ampliamento o ricostruzione con sedime diverso, elaborato grafico in duplice copia per la consegna dei punti fissi;

bb) elaborato grafico riportante gli ingressi carrai e pedonali per assegnazione numero civico

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura, si applica quanto disciplinato dal Titolo III della parte II della L.R. 12/2005 e s.m.i., in particolare quanto disciplinato dall'articolo 60 del medesimo dispositivo normativo regionale.

Art. 13 PERMESSO DI COSTRUIRE: PROCEDIMENTO

Al fine di stabilire l'iter procedurale del Permesso di Costruire, si rimanda espressamente alle disposizioni della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché a tutte le altre disposizioni legislative nazionali di settore.

Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio.

Art. 14 PERMESSO DI COSTRUIRE: TERMINE D'INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, solo ed esclusivamente per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra

quelle realizzabili mediante D.I.A./S.C.I.A. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Art. 15 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto di specifica tutela paesistico ambientale, ovvero sottoposti a tutela dalle vigenti normative, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al precedente comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica all'intervento.

Art. 16 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - CRITERI E PROCEDURE

Per quanto riguarda gli interventi in zone soggette a specifica tutela paesistico-ambientale o storico-architettonica i criteri per la presentazione delle domande di autorizzazione e le procedure per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche sono disciplinati D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché dalle disposizioni del presente Regolamento.

Art. 17 PROPOSTE DI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

La proposta di Piani Attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata al Settore Tecnico – Edilizia Privata/Urbanistica e deve indicare:

- a) generalità del richiedente (luogo e data di nascita, residenza, etc.);
- b) copia codice fiscale e carta d'identità del Richiedente e del Progettista;
- c) copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente;
- d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza e numero di iscrizione;
- e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile;

- f) descrizione sommaria e qualificazione dell'intervento;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare alla Proprietà e Progettista gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
- h) Deposito cauzionale dell'importo di €. 5.000,00, da versare entro 30 gg dalla presentazione dell'istanza per il proseguo dell'iter istruttorio. Tale anticipazione, in caso di mancata approvazione del Piano o decadenza dei termini di sottoscrizione e/o efficacia della convenzione, per fatti o cause imputabili all'operatore, verrà trattenuta ed incamerata dall'Ente quale garanzia risarcitoria del lavoro comunque profuso dagli uffici comunali e dall'organo politico per le vari fasi d'analisi, approfondimento ed istruttoria del piano.

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Art. 18 PROPOSTE DI PIANI ATTUATIVI: DOCUMENTAZIONE TECNICA

La documentazione da allegare alle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata è la seguente:

- a) relazione tecnica illustrativa redatta secondo le indicazioni di cui ai precedenti articoli;
- b) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del vigente e/o adottato strumento urbanistico, sia in modo analitico che descrittivo;
- c) stralcio dell'azzonamento del vigente e/o adottato strumento urbanistico e delle relative norme di attuazione e/o schede d'ambito, con l'individuazione delle aree interessate;
- d) verifica del contesto urbanistico del Comune confinante in caso di Piano Attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;
- e) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- f) documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante (dimensioni minime cm. 10 x 15);
- g) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento, nonché degli elaborati previsti per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli;

- h) progetto planivolumetrico, in scala non inferiore a 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché la verifica di tutti i parametri edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente e/o adottato (estesa a tutto il comparto); il progetto dovrà altresì individuare le aree previste per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la aree da cedere in proprietà al Comune in conformità alle disposizione dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
- i) prospetti e sezioni ambientali in scala non inferiore a 1:200;
- j) progetto delle opere di urbanizzazione relative alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi; in particolare dovrà essere allegato lo schema di fognatura, precisando le modalità di gestione delle acque reflue prodotte internamente al comparto di PA ed indicando i recapiti degli scarichi dei singoli lotti o fabbricati;
- k) relazione tecnica con le indicazioni inerenti la sostenibilità ambientale di cui ai criteri d'intervento dello strumento urbanistico vigente e/o adottato: rendering, relazione paesistica, esame di impatto paesistico, etc.,
- l) ulteriore documentazione espressamente richiesta o ritenuta necessaria nelle schede degli Ambiti di Trasformazione o dal Settore Tecnico;
- m) per le aree dismesse dovrà essere verificata la salubrità del sito mediante indagini ambientali mirate ai pericoli potenziali determinati dalle attività industriali pregresse e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;
- n) nel caso in cui il richiedente sia autorizzato a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione, nel rispetto e nei limiti disciplinati nel Codice Appalti, dovrà essere allegato almeno lo specifico progetto definitivo redatto in conformità a quanto disposto del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., con allegato computo metrico estimativo redatto in modo analitico e descrittivo, anche al fine della valutazione della congruità tecnico-economica delle opere proposte a scomputo degli oneri urbanizzativi, fermo restando quanto disposto dall'articolo 45 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Alle istanze di Piano Attuativo deve essere allegato anche lo schema di convenzione, alla cui stipulazione e subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle D.I.A. o S.C.I.A. relativamente agli interventi contemplati dal piano medesimo, e deve prevedere in conformità a quanto disciplinato dall'articolo 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi vigente; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal

comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente e/o adottato;

- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal comune per l'attuazione degli interventi.

La convenzione deve stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, e comunque non superiori a dieci anni.

SEZIONE 3 - Disciplina delle opere

Art. 19 **RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI**

Prima della costruzione di un edificio o di qualsiasi manufatto edilizio soggetto alla determinazione di punti fissi è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o della D.I.A./S.C.I.A., richiedere, con apposita domanda da redigere in duplice copia, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota al Settore Tecnico – Edilizia Privata.

La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 30 giorni dalla presentazione della domanda del richiedente che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Della suddetta determinazione si redige verbale in duplice esemplare firmato dalle parti.

Se entro i 30 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere all'individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente comunale.

E' fatto obbligo altresì del titolare dell'intervento edilizio e del direttore dei lavori, prima dell'inizio dei lavori, a contrassegnare mediante segnalazioni o picchettature la dislocazione delle costruzioni previste negli elaborati grafici di progetto.

Art. 20 **COMUNICAZIONE DI INIZIO E ULTIMAZIONE LAVORI**

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, il titolare dell'atto che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio deve comunicare al Settore Tecnico – Edilizia Privata l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

La comunicazione dell'inizio dei lavori deve pervenire antecedentemente al loro inizio.

La comunicazione dell'ultimazione dei lavori deve pervenire al Settore Tecnico – Edilizia Privata entro e non oltre trenta giorni dall'ultimazione dei lavori.

Ai sensi dell'articolo 90, comma 9, del D.Lgs. n. 81 del 2008 e s.m.i., è obbligatorio consegnare al Comune, prima dell'inizio dei lavori del Permesso di Costruire o all'atto della presentazione della D.I.A. o S.C.I.A., unitamente al nominativo dell'impresa esecutrice:

- a) una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;

- b) il certificato unico di regolarità contributiva DURC (INPS, INAIL, Cassa Edile o altra Cassa Mutualità),
- c) copia della notifica preliminare di inizio lavori agli enti competenti.

In assenza della Certificazione della Regolarità Contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

Art. 21 INIZIO DEI LAVORI

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del Permesso di Costruire.

A seguito di presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), previa comunicazione, l'inizio dei lavori può avvenire a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione della stessa, fatte salve eventuali diffide, interruzioni e/o sospensioni a seguito di istruttoria tecnica del Settore Tecnico – Edilizia Privata. Il termine non potrà comunque essere superiore ad un anno dall'efficacia della DIA.

A seguito di presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), previa comunicazione, l'inizio dei lavori può avvenire anche il giorno successivo alla sua presentazione, fatte salve eventuali diffide, interruzioni e/o sospensioni a seguito di istruttoria tecnica del Settore Tecnico – Edilizia Privata. Il termine non potrà comunque essere superiore ad un anno dall'efficacia della SCIA.

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

Art. 22 ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per la richiesta del certificato di agibilità a norma dell'art. 25 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

L'eventuale diniego dell'anzidetta richiesta fa venire meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

Art. 23 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e le prescrizioni del presente regolamento.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal responsabile del Settore competente con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni, compresi i casi di demolizione e ricostruzione;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la D.I.A./S.C.I.A., o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Il Certificato di Agibilità Parziale può essere richiesto, per singoli edifici o singole parti dello stesso edificio nei seguenti casi:

- a) complesso di più edifici legittimati con un unico titolo abilitativo: in questo caso alla richiesta di certificato parziale va allegata una planimetria che individui chiaramente l'edificio per il quale si chiede l'agibilità parziale, nonché gli edifici esclusi sia perché non ultimati sia perché abbiano già ottenuto la certificazione di cui trattasi, ed una relazione dettagliata delle lavorazioni mancanti corredata da documentazione fotografica;
- b) edificio e/o intervento edilizio a schiera: in questo caso è possibile la richiesta di certificazione parziale di una o più unità immobiliari;

E' attribuita al Responsabile del Settore Tecnico, o suo delegato, la facoltà di valutare il rilascio di certificazioni di agibilità parziali anche per singole unità immobiliari, previo rispetto delle seguenti condizioni essenziali e sulla base di comprovati e documentati motivi avanzati dall'avente titolo.

Condizioni essenziali per la procedibilità della richiesta del Certificato di Agibilità Parziale sono:

- l'ultimazione dei lavori al rustico delle porzioni non completate: a tal proposito dovrà essere presentata una relazione dettagliata delle lavorazioni mancanti corredata da documentazione fotografica;

- l'ultimazione delle parti e degli impianti comuni ai singoli edifici, le sistemazioni esterne e gli accessi in modo che ne possa essere attestata la sicurezza da un certificato di collaudo a firma del Direttore dei Lavori;
- l'ultimazione delle superfici esterne dell'intero edificio quali facciate, balconi, finestre, serramenti esterni, porte garage ecc., in modo che ne possa essere attestata la sicurezza da un certificato di collaudo a firma del Direttore dei Lavori;
- l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali alla corretta fruizione dell'edificio oggetto della richiesta del Certificato di Agibilità Parziale: tale condizione dovrà essere dichiarata esplicitamente dal Direttore dei Lavori o dal Collaudatore se previsto;
- risulti versato interamente il contributo di costruzione relativo all'intero titolo abilitativo.

Art. 24 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la D.I.A./S.C.I.A., il successore o l'avente causa é tenuto a presentare al Settore Tecnico – Edilizia Privata la domanda di rilascio del certificato di agibilità sulla modulistica redatta dall'ente, corredata dalla seguente documentazione:

- a) Copia del progetto approvato, anche a seguito di varianti, in formato digitale;
- b) certificato di collaudo statico;
- c) dichiarazione di conformità degli impianti;
- d) ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguentemente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento, con allegate copie delle planimetrie catastali;
- e) dichiarazione sottoscritta dalla proprietà e dalla D.L. di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- f) certificazione energetica ai sensi del D.Lgs 192/2005 e s.m.i. così come modificato dal D.Lgs. 311/2006 e s.m.i.
- g) autorizzazione allo scarico in fognatura comunale;
- h) nulla-osta prevenzioni incendi ovvero dichiarazione di inizio attività (o SCIA) con visto del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ovvero dichiarazione, a nome del tecnico incaricato, che l'attività non è soggetta a controllo di prevenzione incendi;

- i) certificato di regolare esecuzione a firma dell'impresa costruttrice, del Direttore dei Lavori e del Titolare del titolo abilitativo;
- j) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
- k) documentazione fotografica;
- l) eventuali autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati di altri Enti coinvolti nel procedimento.
- m) il fascicolo dell'opera ai sensi dell'Allegato XVI al Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il Funzionario, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L.. In caso di autocertificazione in materia igienico-sanitaria, il termine per la formazione del silenzio assenso é di sessanta giorni.

Art. 25 INAGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, nonché sulla base delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Locale di Igiene.

L'inagibilità delle costruzioni, o parti di esse, viene rilasciata dal responsabile del competente Settore comunale sulla base di apposito verbale di sopralluogo dell'ASL che attesti la sussistenza delle condizioni d'inagibilità dell'immobile.

Fatti salvi i casi di pubblica incolumità e sicurezza, l'attivazione del personale dell'ASL territorialmente competente sarà a cura e spese del proprietario dell'immobile o suo avente causa.

Art. 26 INTERVENTI URGENTI

Fatte salve specifiche disposizioni in materia di carattere regionale o nazionale, nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone o per la sicurezza pubblica, sulla base di una perizia tecnica corredata da rilievo fotografico a cura del privato, è consentito al proprietario eseguire quegli interventi che siano finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.

L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti, compresa la presentazione della perizia tecnica al Settore Tecnico – Edilizia Privata.

SEZIONE 4 - Disciplina del cantiere

Art. 27 CARTELLO DI CANTIERE

Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa all'ingresso dell'area di cantiere, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile avente dimensioni minime di mt. 0.50 di altezza e di mt. 0.70 di larghezza, con l'indicazione degli estremi del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, delle generalità del titolare dello stesso, del direttore di lavori, dell'impresa esecutrice dei lavori, del responsabile del cantiere, del progettista Cementi Armati, nonché del coordinatore per la sicurezza in fase progettazione e del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (D.Lgs. 81/2008 s.m.i.), nei casi dovuti. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali se posti all'interno dell'area di proprietà privata.

L'omessa affissione del cartello di cantiere comporta una sanzione amministrativa pari ad € 500,00 per interventi di manutenzione straordinaria, pari ad € 1.000,00 per interventi di livello superiore alla manutenzione straordinaria (art. 27 L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e art. 44 DPR n. 380/2001).

Art. 28 DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE IN CANTIERE

Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento corredato dai relativi elaborati grafici di progetto e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

Art. 29 ATTIVITÀ EDILIZIA DI CANTIERE: ORARI

L'attività edilizia di cantiere, vietata nei giorni festivi, salvo particolare autorizzazione rilasciata dalla Polizia Locale (art. 57 del vigente Regolamento comunale di Polizia Urbana, al quale si rimanda anche il regime sanzionatorio), può essere esercitata nelle seguenti fasce orarie:

Giorni feriali: dalle 7.30 alle 18.00

Sabato e pre-festivi: dalle 8.30 alle 15.00

Art. 30 TOLLERANZE DI CANTIERE

Si rimanda espressamente alle disposizioni nazionali e regionali che disciplinano la materia in questione.

Art. 31 OPERAZIONI DI SCAVO

Nelle operazioni di scavo deve essere assicurata la stabilità dei fronti, in modo che resistano alla spinta del terreno e che non venga compromessa la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

Tale stabilità deve sempre essere garantita a carico dell'impresa con operazioni di controllo le quali devono interessare, oltre allo scavo, anche la zona circostante e gli immobili che possono essere interessati in relazione alle caratteristiche dello scavo stesso.

Qualora venissero riscontrate anomalie, quali infiltrazioni d'acqua, lesioni degli edifici o variazioni nei valori delle misure di monitoraggio, il Direttore dei Lavori dovrà dare comunicazione al Comune degli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi e dei manufatti esistenti e provvedervi, sospendendo i lavori fintanto che la realizzazione degli interventi citati non renda nuovamente sicura la loro realizzazione.

Art. 32 LAVORI IN FREGIO AL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE

Il titolare di Permesso di Costruire, D.I.A. o S.C.I.A., prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di garantire la stabilità della struttura della recinzione e di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

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

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori siano o non siano in corso, salvo per le evidenti attività di passaggio legate alla medesima attività di cantiere.

Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nei relativi regolamenti attuativi.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 mt. e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

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

I fronti dei ponteggi (impalcature) verso strada, chiusi con stuoie o simili devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per il carico/scarico dei materiali.

Art. 33 SALVAGUARDIA DELLA VEGETAZIONE NELLE AREE DI CANTIERE

In tutti i cantieri le alberature esistenti ad alto fusto, non interferenti con il sedime del fabbricato, devono essere protette mediante adeguate strutture.

Nel corso dei lavori devono essere predisposti specifici accorgimenti al fine di evitare ogni danno alle alberature compreso l'apparato radicale.

E' vietato accatastare materiali e versare sostanze inquinanti di qualsiasi tipo sulle aree a verde.

Nel caso di prolungata permanenza del cantiere è necessario garantire il libero accesso alle piante per eventuali interventi di manutenzione.

Gli scavi devono essere effettuati a distanza variabile dall'albero in base alla dimensione del diametro del tronco, comunque con un raggio minimo di mt. 1,50 misurato dalla parte esterna del tronco;

Nel caso si debbano eseguire scavi, per motivate esigenze, a distanza minore questi devono:

- a) essere realizzati a mano;
- b) evitare il danneggiamento o l'amputazione dell'apparato radicale;
- c) restare aperti per non più di due settimane; in caso di sospensione dei lavori lo scavo deve essere provvisoriamente riempito, oppure si deve coprire l'apparato radicale con stuoie mantenute costantemente umide; durante il periodo invernale, le pareti dello scavo devono essere coperte con materiale isolante;
- d) essere chiusi con terreno di coltura di buona qualità, comunque senza detriti e materiali di scarto.

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

In presenza di pavimentazioni impermeabili, deve essere lasciata attorno alla pianta ad alto fusto (tornello) un'area di rispetto, grigliata, di almeno mt. 1,50 di diametro.

Art. 34 TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI LE AREE E I SERVIZI PUBBLICI - RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO

Il titolare del titolo abilitativo dell'intervento edilizio, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, la manomissione o il rischio di cagionare danni al suolo pubblico deve richiedere preventivamente il relativo documento abilitativo all'Amministrazione Comunale, contenente le opportune prescrizioni, ed agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Il titolare dovrà, altresì provvedere ad un deposito cauzionale a garanzia della corretta esecuzione delle opere di ripristino. L'importo di tale deposito verrà stabilito dal Responsabile del Settore Tecnico o suo delegato sulla base dell'intervento da realizzare, fatto salvo quanto previsto dagli altri regolamenti comunali in materia, ai quali si rinvia espressamente e che hanno prevalenza relativamente al presente articolo.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino delle aree pubbliche devono essere eseguite a cura e spese del concessionario entro il termine stabilito nel provvedimento abilitativo, in conformità alle disposizioni dell'Amministrazione Comunale, se non diversamente prescritto.

Dette opere vanno consegnate all'Amministrazione Comunale in contraddittorio con la redazione del verbale di regolare esecuzione. In caso di ritardo o di inosservanza delle disposizioni circa le opere di ripristino, l'Amministrazione Comunale provvede all'esecuzione d'ufficio delle opere stesse a spese dell'inadempiente, a mezzo dell'escussione della cauzione di cui al secondo comma del presente articolo ovvero attraverso decreto ingiuntivo.

Art. 35 SICUREZZA DEL CANTIERE E DEI FABBRICATI NON INTERESSATI DAI LAVORI

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle vigenti normative in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità.

Nell'installazione e gestione dei cantieri inoltre le imprese esecutrici debbono provvedere a contenere il disturbo derivante dalla diffusione delle polveri mediante una corretta gestione dei percorsi dei mezzi pesanti e dei cumuli di terra, sabbia, macerie (tracciati e ubicazioni il più possibile distanti da abitazioni, strade ecc, pulizia dei percorsi, bagnatura dei cumuli, posizionamento dei cumuli distanti dalle abitazioni ecc).

In caso di lavori di sopraelevazione/ampliamento, ovvero opere che interessano una porzione di edificio o nei casi di intervento su edifici edificati in aderenza ad altri immobili, devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte residua e/o attigua dell'edificio.

Art. 36 STRUTTURE PROVVISORIALI

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

I fronti dei ponteggi (impalcature) verso strada vanno chiusi con stuoie, graticci o altro mezzo idoneo, protetti con mantovane e provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per il carico/scarico dei materiali.

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

I collaudi, le certificazioni e quant'altro previsto dalla vigente normativa deve essere conservati in cantiere a libera visione degli incaricati comunali.

Art. 37 CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, il titolare o l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione Comunale nonché ai servizi o alle aziende competenti per territorio, i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso, nonché i dati relativi al rumore, ai sistemi di abbattimento delle polveri e ad eventuali opere di bonifica.

La presenza di amianto necessita, ai fini dell'inizio lavori, della comunicazione del piano di lavoro ai sensi dell'art. 256 del D. L.vo n° 81/2008 o notifica di cui all'art. 250 del suddetto D. L.vo da parte dell'Impresa incaricata di eseguire i lavori di rimozione all'ASL competente.

Sono fatte salve le norme in vigore in caso di presenza di materiali pericolosi con particolare riguardo a quanto già disciplinato dal D.Lgs 152/06 e sm.i. anche in relazione al riutilizzo delle terre di scavo.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia (terre e rocce da scavo, macerie, ecc) sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti ed alla normativa igienico-sanitaria. Fatte salve eventuali disposizioni legislative vigenti, la durata del deposito dei materiali di risulta dell'attività edilizia non potrà essere superiore ad anni 1 dalla comunicazione di inizio lavori.

Art. 38 MATERIALI

I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti di sicurezza in caso di incendio, non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario.

Art. 39 RINVENIMENTI

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico (o di resti umani ai sensi dell'art. 3.3.6 del Regolamento Locale di Igiene e s.m.i.) devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

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

In caso di rinvenimenti di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti se ne dovrà dare immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale, che provvederà alla sospensione dei lavori ed all'attivazione delle procedure di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Art. 40 OBBLIGHI CONSEGUENTI ALLA SOSPENSIONE DEI LAVORI ED ALLA SOPRAELEVAZIONE DEGLI EDIFICI

In caso di sospensione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse della sicurezza, dell'igiene pubblica e del decoro.

In difetto, il Responsabile del Settore Tecnico o suo delegato, ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del responsabile di cantiere o del coordinatore per l'esecuzione ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008, vanno immediatamente comunicate al Settore Tecnico per iscritto, dal titolare del titolo edilizio e dal soggetto interessato.

In caso di rinuncia o sostituzione del direttore o dell'assuntore dei lavori o del responsabile di cantiere o del coordinatore per l'esecuzione ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008, i lavori devono essere sospesi fino a quando non verrà trasmessa, unitamente ai dati dei subentranti, una dettagliata relazione circa lo stato delle opere e dei lavori con la dichiarazione circa le rispettive responsabilità, sottoscritta di norma per accettazione dai dimissionari e dai subentranti, ove ciò non sia possibile, e ammessa una perizia asseverata, circa lo stato dei lavori, a firma dei soli subentranti.

SEZIONE 5 - Vigilanza e sanzioni

Art. 41 FUNZIONI DI VIGILANZA

L'Amministrazione Comunale, tramite i funzionari del Settore Tecnico e della Polizia Locale, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive previste dal titolo abilitativo, nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi e dal presente regolamento edilizio.

Dopo aver accertato che sono stati eseguiti o sono in corso d'esecuzione lavori non autorizzati o con difformità rispetto alla normativa vigente il Funzionario del competente ufficio comunale, adotta i provvedimenti di legge secondo la procedura prevista dal D.P.R. 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e s.m.i., comunicando all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio.

Le operazioni d'accertamento devono risultare da apposito verbale redatto e sottoscritto dal personale che ha effettuato l'attività di vigilanza edilizia.

Per ingiunzioni di ripristino o di demolizioni riguardanti gli abusi edilizi svolti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e per la conseguente individuazione del regime sanzionatorio, si rimanda alla normativa in vigore.

Art. 42 IRROGAZIONI DELLA SANZIONE

La sanzione è irrogata dal Funzionario competente mediante apposito provvedimento che deve contenere in particolare i seguenti elementi:

- a) tipo d'illecito accertato;
- b) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione nonché la modalità e tempi per l'esecuzione della sanzione;
- c) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio.

Art. 43 SANZIONI

Le infrazioni alle disposizioni del presente regolamento, che rientrano nella fattispecie contemplata dagli artt. 27 e seguenti del DPR 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", seguiranno la disciplina dello stesso Testo Unico nazionale.

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal Responsabile del Settore Tecnico comunale o suo delegato.

Per tutte le altre violazioni per le quali non è prevista una specifica sanzione nel presente regolamento ovvero specifica disposizione normativa, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25,00 a 500,00 euro prevista ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 e s.m.i., così come determinata dal Responsabile del Settore Tecnico comunale o suo delegato.

Per il tecnico progettista che negli atti di progetto renda mendaci dichiarazioni o indichi stati di fatto non rispondenti al vero, per dolo o colpe gravi, si rendono applicabili le procedure previste dal Codice Penale, nonché la segnalazione all'ordine professionale di appartenenza così come del resto già disciplinato dall'art. 42 comma 9 della L.R. 12/2005 e sm.i.

Le sanzioni penali previste nel presente articolo non inibiscono l'applicazione di altre sanzioni e/o provvedimenti previsti da altri regolamenti comunali, da leggi e regolamenti dello Stato.

Art. 44 SANZIONI - ESECUZIONE D'UFFICIO

Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alle diffide, inviti o ordinanze emanate, il Comune può procedere con l'esecuzione d'ufficio con azione di rivalsa, nei confronti dell'inadempiente, per il recupero dei costi sostenuti.

In caso d'inadempienza a provvedimenti di demolizione o ripristino dello stato dei luoghi il comune procede d'ufficio sulla base dei disposti del DPR 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.

Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio o ripristino dello stato dei luoghi, l'Amministrazione Comunale procede in base alle leggi vigenti in materia.

TITOLO III - LA COMMISSIONE EDILIZIA

SEZIONE 1 – Composizione - nomina - durata in carica - funzionamento

Art. 45 COMPOSIZIONE, NOMINA E DURATA IN CARICA

La Commissione Edilizia, di cui all'art. 30 della L.R. nr. 12/2005, è composta da cinque membri esperti nominati secondo quanto previsto nei successivi commi, oltre ai membri di diritto che sono: il Comandante Provinciale del Corpo dei Vigili del Fuoco o un suo delegato, il Responsabile Distrettuale del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica o suo delegato, il Dirigente o Responsabile del competente Settore Tecnico Comunale o suo delegato. Questi non concorrono a formare il quorum strutturale e non hanno diritto di voto.

I cinque membri esperti sono scelti dalla Giunta Comunale fra persone con adeguate esperienze e conoscenze in una o più materie di competenza della Commissione Edilizia, (ivi comprese quelle giuridiche, quelle dell'impiantistica e dell'energia), curando che tra gli esperti stessi vi siano almeno un architetto o un ingegnere, un geometra o perito industriale edile iscritti nei rispettivi albi.

La Giunta Comunale provvede alla nomina dei commissari sulla scorta del curriculum presentato da ciascun interessato e a seguito di un bando di evidenza pubblica.

I commissari nominati dalla Giunta Comunale durano in carica fino alla nomina della nuova Giunta.

Gli stessi continuano, comunque, ad espletare le proprie funzioni sino all'intervenuta esecutività della deliberazione di rinnovo della Commissione Edilizia. I commissari nominati in sostituzione di quelli dimissionari o decaduti durano in carica per il periodo in cui sarebbero rimasti in carica i commissari sostituiti.

Per essere nominati commissari occorre essere in possesso dei requisiti per l'eleggibilità a consigliere comunale e della comunicazione antimafia. Non possono essere nominati commissari:

- a) il Sindaco, gli Assessori e i Consiglieri Comunali;
- b) i parenti ed affini sino al secondo grado del Sindaco, degli Assessori e dei Consiglieri Comunali;
- c) il Segretario Comunale ed i dipendenti del Comune;
- d) i soggetti già individuati quali componenti/commissari di altre commissioni comunali dell'Ente operanti nel settore territoriale;

- e) i tecnici coinvolti in procedimenti amministrativi di contestazione di abuso edilizio sul territorio nazionale;

Il venir meno di una delle condizioni di eleggibilità comporta la decadenza del commissario interessato, il quale è tenuto a segnalare la sopravvenienza delle cause di incompatibilità che lo riguardano; la decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale.

Sono, altresì, dichiarati decaduti i commissari che siano risultati assenti, senza preventiva giustificazione, per tre sedute consecutive o che siano risultati assenti, ancorché giustificati, per dodici sedute nell'arco di un anno solare.

Contestualmente alla dichiarazione di decadenza o alla presa d'atto delle dimissioni, la Giunta Comunale provvede alla sostituzione utilizzando le candidature pervenute per la precedente nomina.

Nelle more tra il ricevimento della comunicazione delle dimissioni e la sostituzione, il commissario dimissionario non può partecipare alle riunioni della commissione.

In caso di dimissioni contestuali di almeno tre commissari, l'intera Commissione Edilizia decade e la Giunta Comunale provvede al suo integrale rinnovo.

Art. 46 COMPETENZE E FUNZIONAMENTO

La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia, urbanistica ed ambientale. Essa esprime parere:

- a) sugli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, soggetti a permessi di costruire (con esclusione quindi di tutti gli interventi di manutenzione straordinaria e, per i fabbricati esterni ai nuclei di antica formazione, quelli di restauro e risanamento conservativo), anche in sanatoria o in variante, con esclusione di quelle subordinate a Denuncia di Inizio Attività;
- b) sulle deroghe al P.G.T. od al presente Regolamento o al Regolamento Locale di Igiene;
- c) sulle richieste di parere preliminare;
- d) sulle proposte di Piani Attuativi o atti di programmazione negoziata;
- e) sulle proposte di annullamento di Permessi di Costruire o di piani/atti di cui al punto precedente;
- f) sulle proposte di variante generale del P.G.T.;
- g) sulle modifiche del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale di Igiene.

La Commissione Edilizia esprime parere avendo riguardo, principalmente, alla qualità delle opere progettate ed al loro positivo inserimento nel contesto naturale e antropico, intendendo

con ciò che l'intervento edilizio (o l'attività di cui al presente regolamento) risulti congruente con l'ambiente urbano e/o naturale, cioè con l'insieme degli elementi percettibili che definiscono lo spazio urbano (edificato e non) e/o quello naturale e si integri nel medesimo senza produrre alterazioni dissonanti. In relazione alle specifiche esigenze del caso, la Commissione valuta le soluzioni progettuali sotto il profilo architettonico, morfologico, tipologico, costruttivo, igienico, del risparmio energetico, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, del corretto uso delle risorse e del contenimento dell'uso del suolo; su richiesta del Responsabile del Procedimento, la Commissione si esprime anche sulla rispondenza degli interventi e delle opere progettate alle disposizioni di legge, degli strumenti urbanistici e del presente regolamento.

In caso di interventi o di varianti soggetti a Denuncia d'Inizio Attività, nonché in caso di opere pubbliche e di interventi nelle aree cimiteriali, la Commissione rende parere solo su eventuale richiesta del Presidente o del Dirigente o Responsabile del competente Settore Tecnico Comunale.

Il parere della Commissione Edilizia è consultivo e non ha carattere vincolante ai fini dell'adozione del provvedimento finale.

Il Settore Tecnico Comunale, cui spetta l'emanazione del provvedimento finale, ove ravvisi palesi ragioni ostative connesse all'inadeguatezza del corredo progettuale o della necessaria documentazione, oppure all'evidente contrasto con norme di legge o di regolamento o con previsioni del P.G.T., può, su conforme proposta del Responsabile del Procedimento, adottare il provvedimento di diniego senza la preventiva acquisizione del parere della Commissione Edilizia. Il medesimo Settore può altresì rilasciare, su conforme proposta del Responsabile del Procedimento, il provvedimento finale a prescindere dal parere della Commissione nel caso in cui il parere non sia stato reso nel termine di quindici giorni dalla richiesta da parte dell'Ufficio.

La Commissione Edilizia, nella prima seduta successiva alla nomina, elegge nel proprio seno il Presidente.

Il Presidente, in accordo con il Responsabile del Settore Tecnico o suo delegato, fissa le date di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, assume i provvedimenti necessari al regolare svolgimento degli stessi, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

Nel caso di assenza del Presidente le relative funzioni vengono svolte dal commissario più anziano d'età presente alla seduta.

La convocazione avviene con nota da inviarsi tramite fax o posta elettronica, anche certificata, almeno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza. In caso di urgenza, la convocazione può avvenire anche in tempi più ristretti, ma non oltre 24 ore prima dell'inizio dei lavori. La convocazione scritta non è necessaria ove la commissione organizzi i propri lavori fissando le sedute in giorni ed ore predeterminate; della relativa determinazione deve essere data comunicazione scritta ai commissari assenti al momento della determinazione stessa.

Comune di Verano Brianza (MB)

L'elenco delle pratiche da trattare nelle singole sedute ed i relativi fascicoli sono tenuti presso l'Ufficio competente del Settore Tecnico, ove i commissari, nell'orario di apertura ne possono prendere visione entro il giorno lavorativo a quello della riunione.

L'elenco delle pratiche giacenti e da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia è aggiornato dal suddetto Ufficio e copia dello stesso viene fornito, a cura del medesimo ufficio, ad ogni commissario.

Nella trattazione delle pratiche si tiene conto dell'ordine cronologico di presentazione, risultante dal protocollo comunale. È consentito discostarsi dall'ordine suddetto solo per comprovate ragioni di urgenza o di pubblico interesse, su proposta del Presidente.

Per la validità delle riunioni e dei pareri della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno due commissari esperti, oltre al Presidente o di chi ne fa le veci.

Di ciascuna seduta della Commissione viene redatto verbale a cura del segretario. Le funzioni di segretario sono svolte dal Responsabile del Settore Tecnico o suo delegato.

Nel rispetto della privacy e della normativa vigente in materia di accesso agli atti è consentito ai cittadini coinvolti dal procedimento di prendere visione di quanto verbalizzato.

Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali siano coinvolti direttamente o indirettamente gli interessi propri ovvero quelli di parenti ed affini entro il quarto grado di uno dei suoi componenti, questi deve denunciare tale condizione e non può partecipare né assistere all'esame dell'argomento stesso; dell'osservanza di questa prescrizione deve prendersi nota nel verbale.

Qualora, per il motivo sopra indicato o per altro, il Presidente si assenti dalla riunione della commissione, la presidenza viene momentaneamente assunta dal commissario più anziano d'età presente.

Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche.

La Commissione Edilizia può sentire, quando lo ritenga necessario, il progettista dell'intervento per acquisire elementi utili per la valutazione del progetto e per l'espressione del parere.

Il Presidente potrà quindi ammettere il progettista limitatamente all'illustrazione del progetto e non alla successiva attività d'esame e di espressione del parere.

I pareri della Commissione si intendono validamente espressi con il voto favorevole della maggioranza dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente. Il voto è espresso in forma palese, per alzata di mano o per appello nominale. Il verbale deve contenere l'indicazione dei presenti e del voto espresso a ciascun commissario nonché la motivazione del parere; il parere difforme da quello della maggioranza deve essere adeguatamente motivato. La motivazione deve risultare dal verbale per sunto oppure, ove l'interessato ne faccia richiesta, nel testo integrale. La motivazione del voto della maggioranza è formulata su proposta del

relatore o del Presidente oppure, ove il voto di quest'ultimo sia difforme, di uno dei commissari costituenti la maggioranza. Ciascun commissario è tenuto ad esprimere il proprio parere favorevole o contrario.

Gli elaborati del progetto su cui la Commissione Edilizia ha espresso parere sono firmati da tutti i presenti.

TITOLO IV - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

SEZIONE 1 – Composizione - nomina - durata in carica - funzionamento

Art. 47 COMPOSIZIONE, NOMINA E DURATA IN CARICA

La Commissione per il Paesaggio, di cui all'art. 81 della L.R. nr. 12/2005, è composta da cinque membri esperti nella materia, nominati secondo quanto previsto nei successivi commi e nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

In caso di contrasto tra le presenti disposizioni e futuri interventi legislativi, prevarranno quest'ultimi.

I cinque membri esperti sono scelti dalla Giunta Comunale fra persone aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale, acquisita da abilitazione professionale ottenuta in tal senso.

Il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

I componenti devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.

I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, pluriennale, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate.

Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle Commissioni per il Paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

La Giunta Comunale provvede alla nomina dei commissari sulla scorta del curriculum presentato da ciascun interessato e a seguito di un bando di evidenza pubblica.

I commissari nominati dalla Giunta Comunale durano in carica fino alla nomina della nuova Giunta Comunale.

Gli stessi continuano, comunque, ad espletare le proprie funzioni sino all'intervenuta esecutività della deliberazione di rinnovo della Commissione per il Paesaggio. I commissari nominati in sostituzione di quelli dimissionari o decaduti durano in carica per il periodo in cui sarebbero rimasti in carica i commissari sostituiti.

Comune di Verano Brianza (MB)

Per essere nominati commissari occorre essere in possesso dei requisiti per l'eleggibilità a consigliere comunale e della comunicazione antimafia. Non possono essere nominati commissari:

- a) il Sindaco, gli Assessori e i Consiglieri Comunali;
- b) i parenti ed affini sino al secondo grado del Sindaco, degli Assessori e dei Consiglieri Comunali;
- c) il Segretario Comunale ed i dipendenti del Comune;
- d) i soggetti già individuati quali componenti/commissari di altre commissioni comunali dell'Ente operanti nel settore territoriale.
- e) i tecnici coinvolti in procedimenti amministrativi di contestazione di abuso edilizio sul territorio nazionale;

Il venir meno di una delle condizioni di eleggibilità comporta la decadenza del commissario interessato, il quale è tenuto a segnalare la sopravvenienza delle cause di incompatibilità che lo riguardano; la decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale.

Sono, altresì, dichiarati decaduti i commissari che siano risultati assenti, senza preventiva giustificazione, per tre sedute consecutive o che siano risultati assenti, ancorché giustificati, per dodici sedute nell'arco di un anno solare.

Contestualmente alla dichiarazione di decadenza o alla presa d'atto delle dimissioni, la Giunta Comunale provvede alla sostituzione utilizzando le candidature pervenute per la precedente nomina.

Nelle more tra il ricevimento della comunicazione delle dimissioni e la sostituzione, il commissario dimissionario non può partecipare alle riunioni della commissione.

In caso di dimissioni contestuali di almeno tre commissari, l'intera Commissione per il Paesaggio decade e la Giunta Comunale provvede al suo integrale rinnovo.

Art. 48 COMPETENZE E FUNZIONAMENTO

La Commissione per il Paesaggio è organo cui spetta l'espressione del parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza comunale.

Essa esprime altresì il parere di cui all'art. 32 della legge 28.02.1985 nr. 47 e, a richiesta del servizio competente, sulle sanzioni amministrative da irrogare a tutela del paesaggio.

La Commissione esprime inoltre il proprio parere nei seguenti casi:

- a) Piani Attuativi e pratiche edilizie comunque denominate e localizzate, il cui giudizio d'impatto paesaggistico sia superiore alla soglia di rilevanza, come definita nel Piano Territoriale Paesistico Regionale e relative disposizioni attuative;
- b) ogni qual volta il Responsabile del Procedimento o del Settore ritenga che l'intervento proposto, incida negativamente sull'aspetto esteriore dei luoghi, ancorché il giudizio d'impatto paesaggistico sia stato dichiarato dal progettista inferiore al grado di rilevanza di cui al precedente punto.

La Commissione per il Paesaggio esprime parere sulla base delle relazioni dei singoli membri, attenendosi ai criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, emanati dalla Regione Lombardia.

La Commissione potrà approvare con proprio atto delle direttive di chiarimento o indirizzo in materia paesistico ambientale. Tale atto, controfirmato dal Responsabile del Settore Tecnico, avrà valenza territoriale nella formulazione dei pareri della Commissione. Di tali direttive verrà data comunicazione al Consiglio Comunale.

Il parere della Commissione per il Paesaggio è obbligatorio, e ha carattere vincolante ai fini dell'adozione del provvedimento finale solo nei casi espressamente previsti dalla legge.

Il Settore Tecnico Comunale, cui spetta l'emanazione del provvedimento finale, ove ravvisi palesi ragioni ostative connesse all'evidente contrasto con norme di legge o di regolamento o con previsioni del P.G.T., può, su conforme proposta del Responsabile del Procedimento, adottare il provvedimento di diniego senza la preventiva acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio.

La Commissione per il Paesaggio, nella prima seduta successiva alla nomina, elegge nel proprio seno il Presidente.

Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine dei lavori, assume i provvedimenti necessari al regolare svolgimento degli stessi, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.

Nel caso di assenza del Presidente le relative funzioni vengono svolte dal commissario più anziano d'età presente alla seduta.

La convocazione avviene con nota da inviarsi tramite fax o posta elettronica, anche certificata, almeno tre giorni prima di quello fissato per l'adunanza. In caso di urgenza, la convocazione può avvenire anche in tempi più ristretti, ma non oltre 24 ore prima dell'inizio dei lavori. La convocazione scritta non è necessaria ove la commissione organizzi i propri lavori fissando le sedute in giorni ed ore predeterminate; della relativa determinazione deve essere data comunicazione scritta ai commissari assenti al momento della determinazione stessa.

L'elenco delle pratiche da trattare nelle singole sedute ed i relativi fascicoli sono tenuti presso l'Ufficio competente del Settore Tecnico, ove i commissari, nell'orario di apertura ne possono prendere visione entro il giorno lavorativo antecedente a quello della riunione.

L'elenco delle pratiche giacenti e da sottoporre all'esame della Commissione per il Paesaggio è aggiornato dal suddetto Ufficio e copia dello stesso viene fornito, a cura del medesimo ufficio, ad ogni commissario.

Nella trattazione delle pratiche si tiene conto dell'ordine cronologico di presentazione, risultante dal protocollo comunale. È consentito discostarsi dall'ordine suddetto solo per comprovate ragioni di urgenza o di pubblico interesse, su proposta del Presidente.

Per la validità delle riunioni e dei pareri della Commissione per il Paesaggio occorre la presenza di almeno due commissari esperti, oltre al Presidente o di chi ne fa le veci.

Di ciascuna seduta della Commissione viene redatto verbale a cura del segretario. Le funzioni di segretario sono svolte da un soggetto all'uopo individuato esterno alla commissione.

Le riunioni della Commissione per il Paesaggio non sono pubbliche.

La Commissione può sentire, quando lo ritenga necessario, il progettista dell'intervento per acquisire elementi utili per la valutazione del progetto e per l'espressione del parere.

Il Presidente potrà quindi ammettere il progettista limitatamente all'illustrazione del progetto e non alla successiva attività d'esame e di espressione del parere.

Nel rispetto della privacy e della normativa vigente in materia di accesso agli atti è consentito ai cittadini coinvolti nel procedimento di prendere visione di quanto verbalizzato.

Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali siano coinvolti direttamente o indirettamente gli interessi propri, ovvero quelli di parenti ed affini entro il quarto grado di uno dei suoi componenti, questi deve denunciare tale condizione e non può partecipare né assistere all'esame dell'argomento stesso; dell'osservanza di questa prescrizione deve prendersi nota nel verbale.

Qualora, per il motivo sopra indicato o per altro, il Presidente si assenti dalla riunione della commissione, la presidenza viene momentaneamente assunta dal commissario più anziano d'età presente.

I pareri della Commissione vengono rilasciati in modo da consentire l'emissione dell'autorizzazione paesaggistica (se prevista) ovvero del parere di competenza; si intendono validamente espressi con il voto favorevole della maggioranza dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente. Il verbale deve contenere l'indicazione dei presenti e del voto espresso a ciascun commissario nonché la motivazione del parere; il parere difforme da quello della maggioranza deve essere adeguatamente motivato. La motivazione deve risultare dal verbale per sunto oppure, ove l'interessato ne faccia richiesta, nel testo integrale.

Comune di Verano Brianza (MB)

Ciascun commissario è tenuto ad esprimere il proprio parere favorevole o contrario.

Gli elaborati del progetto su cui la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere sono firmati dai presenti.

TITOLO V - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

SEZIONE 1 - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art. 49 DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

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.

Art. 50 INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI LUNGO LE STRADE E DEI NEGOZI.

Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, lungo le strade, da considerarsi parte integrante del disegno della città, e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi, sono disciplinati da apposito regolamento di Polizia Urbana a cui si rimanda per le disposizioni in esso contenute.

Per cartelli ed insegne pubblicitarie da posizionarsi su immobili ubicati nel Parco Valle del Lambro il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla normativa prevista dal Piano di Coordinamento vigente dello stesso ente.

In linea generale, l'installazione d'insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, della Legge Regionale n. 17/2000 e s.m.i., della Legge 175/92 e s.m.i. in materia di pubblicità per le attività sanitarie autorizzate, nonché di eventuali ulteriori norme e disposizioni di legge nazionali e regionali eventualmente sopravvenute.

Chiunque intenda posizionare nuove insegne dei negozi, deve ottenerne l'autorizzazione dal Settore Tecnico e/o dagli altri enti eventualmente competenti e/o delegati, presentando la relativa domanda corredata da elaborati grafici contenenti il testo e le relative dimensioni nonché fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere e al decoro della località.

I progetti che riguardano o comprendono l'installazione d'insegne pubblicitarie dei negozi dovranno essere compatibili con l'intorno ed oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia qualora il Responsabile del Procedimento lo ritenga opportuno, o disposizioni normative lo impongano.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari non dovrà inoltre costituire in alcun modo ostacolo alla normale deambulazione né, in alcun modo, barriera architettonica.

Art. 51 SERVITÙ CONNESSE ALLA SEGNALEZIONE DEI PUBBLICI SERVIZI (INSEGNE, CARTELLI, TARGHE, ECC.)

Il Comune ha facoltà di applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati ne verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere, di non sottrarre alla pubblica vista e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili, le seguenti affissioni o esposizioni murali:

- cartelli indicatori dei pubblici servizi;
- cartelli segnalatori dei servizi statali;
- cartelli per segnalazioni stradali;
- orologi elettrici;
- avvisatori elettrici stradali coi loro accessori;
- targhe ed apparecchi relativi a pubblici servizi (impianti illuminazione stradale, cartelli toponomastica, ecc).

Art. 52 CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, PENSILINE ED EDICOLE

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline ed edicole situate su spazi pubblici e ad uso pubblico anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di idoneo titolo abilitativo.

Art. 53 PASSAGGI PEDONALI

Le strade di nuova formazione e, laddove 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 i disposti della L. 9 gennaio 1989, n. 13 e s.m.i., e della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

E' vietato l'utilizzo di manufatti tipo "Green Block" e similari su percorsi di forte passaggio pedonale in quanto possono costituire barriera architettonica a chi deambula con l'ausilio di bastoni o stampelle.

Art. 54 PERCORSI CICLABILI

Fatto salvo quanto disciplinato dalle normative di settore, nazionali e regionali vigenti, le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di mt. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di mt 2,50 e devono essere separate 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 compatto ed omogeneo.

Art. 55 SPAZI PORTICATI

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con il contesto.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Art. 56 DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche è già disciplinato nel vigente Regolamento di Attuazione del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS).

Art. 57 VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale vigente.

Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas devono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Art. 58 INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

Nella realizzazione di intercapedini poste al di sotto del piano di campagna e prospicienti le aree pubbliche o asservite ad uso pubblico, aventi funzione di servizio necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione dovranno essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono in coerenza con il contesto architettonico.

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previa autorizzazione del Comune, realizzare intercapedini di servizio o d'isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli e con caratteristiche antitacco.

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

SEZIONE 2 - Spazi privati

Art. 59 ACCESSI - PASSI CARRABILI E PEDONALI - PARCHEGGI

Gli accessi pedonali devono avere, obbligatoriamente, il senso d'apertura rivolto all'interno dello spazio privato.

Gli accessi pedonali non possono interferire con la fruibilità degli spazi pubblici esistenti e pertanto non sono ammesse nuove aperture, sia principali che secondarie, verso tali aree (parcheggi pubblici, parchi, aree verdi, ecc.).

Gli accessi pedonali, al fine di garantire l'accessibilità dei fabbricati (L.R. 6/89), dovranno avere larghezza minima netta pari a mt. 1,50 (con possibilità di doppia anta, di cui una apribile all'occorrenza, con le seguenti caratteristiche cm. 90 + 60).

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 Piano Urbano del Traffico (qualora vigente) che sono prevalenti rispetto al contenuto del presente articolo.

Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità strutturale in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I passi carrabili devono avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche dovranno essere smaltite tramite impianto fognario privato, preventivamente trattate ai sensi e con le modalità definite dall'ente gestore del sistema fognario comunale e dalle leggi vigenti in materia. Non è pertanto consentito il deflusso di acqua piovana o di lavaggio verso lo spazio pubblico.

Gli accessi e i passi carrabili di nuova formazione, sia pubblici che privati, su spazi destinati a pubblico passaggio devono rispondere ai seguenti requisiti:

- a) distanza minima da altri passi carrai $\geq$ mt. 3,00;
- b) essere arretrati di mt. 3,00 dal ciglio della strada, se in presenza di marciapiede, ovvero di mt. 4,00 dal ciglio della strada in sua assenza; per i soli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei casi di comprovata impossibilità strutturale, è possibile derogare dal predetto arretramento prevedendo obbligatoriamente l'automazione del cancello;

- c) area di collegamento con lo spazio pubblico (ciglio o marciapiede) con smusso su entrambi i lati pari a 1,50x1,50 mt.;
- d) l'eventuale rampa di uscita, qualora non esista arretramento dell'accesso, deve possedere un adeguato tratto di raccordo in piano col ciglio della strada/marciapiede non inferiore a mt. 4,50;
- e) la localizzazione deve rispettare tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente assicurata anche a mezzo di specchi opportunamente dimensionati e disposti e garantire la distanza minima di mt. 10,00 dagli angoli delle strade;
- f) rampe di accesso antisdrucciolevoli di idonea pendenza, non superiore al 20%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
 - 1) mt. 3,00 nei tratti rettilinei ad un solo senso di marcia; il solo senso di marcia è ammissibile solo se al servizio di non più di n. 4 posti auto;
 - 2) mt. 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia, obbligatorio se al servizio di n. 5 o più posti auto;
 - 3) mt. 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
- g) dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:

Destinazione residenziale:

- 1) mt. 6,00 per l'accesso ai boxes o posti auto tracciati a vernice ortogonali al senso di marcia;
- 2) mt. 5,50 per l'accesso ai posti auto tracciati a vernice paralleli al senso di marcia;

Destinazione produttiva /artigianale:

- 1) mt. 6,00 per l'accesso ai capannoni, magazzini, ecc.;
- 2) mt. 6,50 per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;

Destinazione direzionale e commerciale:

la larghezza del corsello è in funzione dei mezzi che vi transitano (autocarri, autoarticolati, autotreno, furgoni, autovetture, ecc.) e pertanto dovrà essere opportunamente valutata dal progettista.

- h) cancello carraio con senso di apertura rivolto all'interno dello spazio privato (obbligatoriamente a movimento motorizzato per accessi alle attività produttive, artigianali, terziarie, direzionali e commerciali con superficie superiore a mq. 150,00);
- i) cancelli a movimento motorizzato, ove prescritti o liberamente posizionati, dotati di idonei dispositivi di sicurezza per l'arresto e la riapertura automatica, integrati da segnali visivi ed acustici di movimento.

Gli accessi carrai esistenti soggetti a spostamento o modifiche dimensionali, di norma, devono adeguarsi alle disposizioni del presente articolo.

Per gli accessi carrai al servizio di non più di n. 3 unità residenziali, in situazioni di comprovata impossibilità strutturale è possibile derogare da quanto prescritto dai precedenti commi.

All'interno del centro storico, gli accessi veicolari possono comunque derogare dalle distanze minime indicate nei commi precedenti, fatto salvo il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia e dalla Polizia Locale.

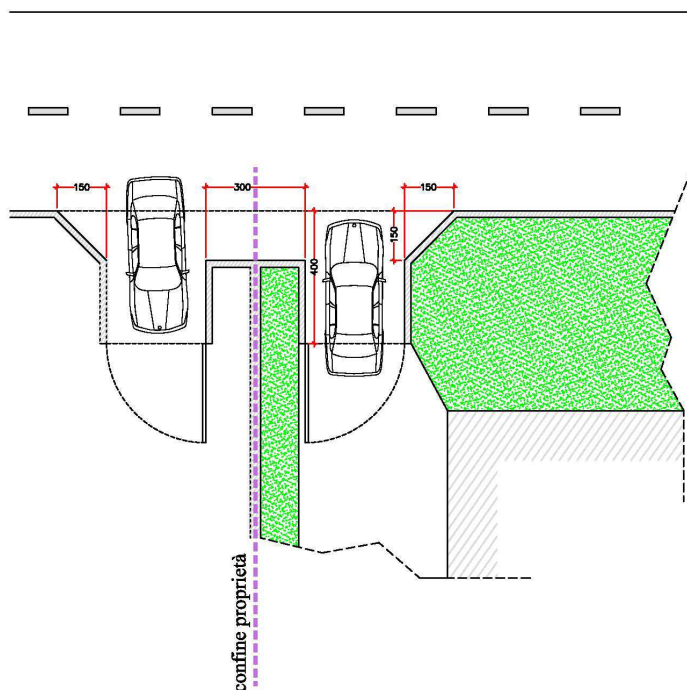
Per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

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

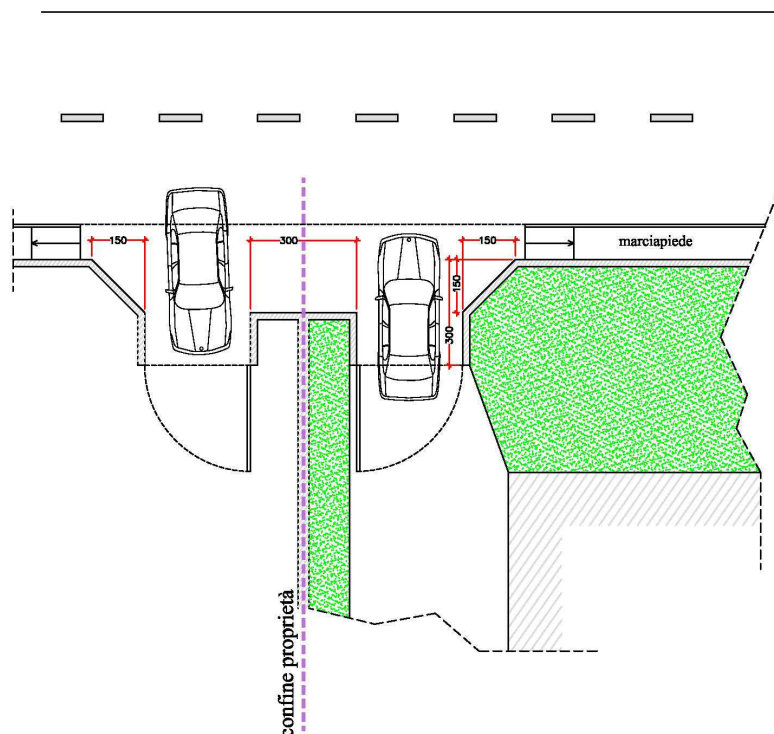
Con decorrenza 1° giugno 2014, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

Le richieste di deroga al presente articolo, ove previste, saranno valutate dal Responsabile del Settore Tecnico o suo delegato e, qualora dovuto o ritenuto necessario dall'ufficio, dalla Commissione Edilizia.

Schema grafico: passo carraio in assenza di marciapiede



Schema grafico: passo carraio in presenza di marciapiede



Art. 60 **AREA DRENANTE**

Il 100% dell'area drenante, prevista dello strumento urbanistico comunale vigente e/o adottato, dovrà essere libera da manufatti sia sopra che sotto il suolo.

Art. 61 **STRADE PRIVATE**

La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione. Le strade private a servizio di più lotti e delle aree produttive devono essere contraddistinte da apposito segnale. E' facoltà dell'Amministrazione richiedere ai privati la chiusura al traffico di tali strade con sbarre apribili o sistemi equivalenti.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade devono provvedere:

- a) alla pavimentazione;

- b) alla manutenzione e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti, nonché al taglio dell'erba;
- c) allo sgombero della neve;
- d) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- e) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- f) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche;
- g) Alla realizzazione e manutenzione di tutte le opere impiantistiche (Illuminazione pubblica, rete acqua potabile, rete fognatura, rete elettrica, gas, ecc.), compresi i relativi costi di gestione/approvvigionamento.

Le strade private devono prevedere adeguati marciapiedi e idonee alberature a filare.

Le strade private a servizio di più lotti residenziali devono avere larghezza minima di mt. 5,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a mt. 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli, oltre al marciapiede su almeno uno dei due lati di larghezza netta pari o superiore a mt. 1,50.

Le strade private a servizio di un unico lotto devono avere larghezza minima di mt. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a mt. 6,75. Al fine di garantire il transito di eventuali mezzi di soccorso (es. vigili del fuoco), lungo il tratto di strada largo 3,50 mt dovrà essere espressamente vietata la sosta.

Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di mt. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di mt. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a mt. 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto, oltre al marciapiede su almeno uno dei due lati di larghezza netta pari o superiore a mt. 1,50. Al fine di garantire il transito di eventuali mezzi di soccorso (es. vigili del fuoco), lungo il tratto di strada largo 4,00 mt dovrà essere espressamente vietata la sosta.

Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Tutte le strade private debbono essere dotate d'idoneo impianto di illuminazione, da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni della LR 17/2000 e s.m.i.

Nella realizzazione delle strade private non è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante. Le stesse dovranno avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche

dovranno essere smaltite tramite impianto fognario privato, preventivamente trattate ai sensi e con le modalità definite dall'ente gestore del sistema fognario comunale e dalle leggi vigenti in materia.

Art. 62 REALIZZAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI ESTERNI

Nella realizzazione di nuovi impianti, o rifacimento integrale degli esistenti, le antenne per radio, televisione e satellitari devono essere centralizzate ed opportunamente posizionate in modo da non costituire disordine architettonico.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

L'installazione di antenne paraboliche e di qualsiasi altro tipo deve rispettare i seguenti criteri:

- a) tutti i condomini già in possesso di impianto centralizzato che intendano installarne uno dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive;
- b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, deve aver luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
- c) le antenne paraboliche dovranno essere installate preferibilmente sul tetto; se installate in parti esterne al fabbricato quali balconi, terrazze, giardini, cortili e similari non devono essere visibili dalla strada;

Negli edifici ubicati nel Centro Storico, per quanto riguarda i sistemi di ricezione di segnali, non è ammesso il posizionamento degli elementi esterni lungo le facciate degli edifici sia su strada pubblica, che nelle corti private. Tale elementi non devono essere visibili dal piano terra degli edifici. L'installazione deve essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale e può avvenire solo ed esclusivamente sulle coperture degli edifici: i cavi di collegamento devono essere incassati nell'edificio o occultati alla vista.

Negli edifici di civile abitazione, nel caso di realizzazione di nuovi impianti di condizionamento, o rifacimento integrale degli esistenti, l'installazione delle unità esterne degli stessi sulle facciate degli edifici, dovrà essere realizzata in modo tale da evitare effetti negativi sul decoro dei prospetti dell'edificio.

Gli impianti di condizionamento dovranno pertanto essere installati preferibilmente all'interno del fabbricato; se installati in parti esterne quali balconi, terrazze, giardini, cortili e similari non devono essere visibili dalla strada (come ad esempio coperti dal parapetto cieco dei balconi, mascherati con una quinta muraria, ecc.);

La posa delle unità esterne degli impianti di condizionamento dovrà inoltre avvenire secondo criteri che garantiscano il minor disturbo possibile alle vicine unità abitative (ad esempio

provvedendo ove possibile a schermare le macchine, a posarle nel punto più distante possibile dal confine, a non indirizzare il getto di aria calda espulsa verso le finestre dei confinanti, a porre attenzione alla corretta posa delle camicie di rivestimento per evitare vibrazioni durante il funzionamento, ecc).

Negli edifici ubicati nel Centro Storico, per quanto riguarda i condizionatori, non è ammesso il posizionamento degli elementi esterni su strada pubblica. Qualora fosse possibile, si consiglia di installare tali elementi sul retro degli edifici, (previa autorizzazione dei Tecnici Comunali), oppure si suggerisce l'installazione di condizionatori che non prevedono unità esterne. Qualora non fosse possibile attuare detta soluzione, la nuova installazione va concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 63 ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE

Tutti gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi idrici di smaltimento e di approvvigionamento, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi ed adeguatamente certificati.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio della città, obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

Le reti ed infrastrutture di cui al comma precedente nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici, costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Quando richiesto, i proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi d'illuminazione pubblica, volti a valorizzare gli spazi pubblici antistanti.

Art. 64 RECINZIONI

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il decoro urbano in cui si inseriscono.

Le quote del presente articolo sono riferite al piano del marciapiede, ovvero in sua assenza le stesse potranno essere aumentate fino ad un massimo di cm. 15.

Fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni tra le proprietà private devono essere realizzate con un'altezza massima di mt. 2,50 e avere le seguenti caratteristiche:

- a) con muro pieno;
- b) con muretto o cordolo di altezza massima 70 cm. sovrastato da cancellate o siepi;
- c) con siepi e reti poste all'interno;
- d) recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per esigenze di decoro urbano, acustiche o igienico-sanitarie.

Fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni verso spazi pubblici (o aperti al pubblico) devono essere di tipo aperto e realizzate:

- a) con muretto o cordolo di altezza massima 70 cm. sovrastato da struttura aperta (rete metallica o inferriata) con altezza massima non superiore a mt. 2,25;
- b) le recinzioni di impianti sportivi o di aree da interdire all'accesso per motivi di sicurezza e pubblica incolumità potranno avere altezze e caratteristiche diverse in relazione alle specifiche esigenze;
- c) recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per esigenze di decoro urbano, acustiche o igienico-sanitarie.

Le predette recinzioni di tipo aperto verso spazi pubblici (o aperti al pubblico) risolveranno anche verso i confini con le aree di proprietà di terzi per una lunghezza di risvolto pari all'arretramento del fabbricato dal ciglio stradale (distanza minima dalle strade).

Le recinzioni degli immobili nel nucleo di antica formazione (centro storico) verso spazi pubblici, devono essere realizzate con muro pieno o comunque mantenendo i caratteri originari delle recinzioni esistenti.

Nelle zone agricole, le recinzioni che delimitano le coltivazioni, i fondi e le pertinenze dirette degli edifici possono essere realizzate con le seguenti modalità:

- a) staccionata aperta in legno con altezza massima di 1,20 mt.;
- b) rete plastificata a maglia larga di colore verde con paletti metallici dello stesso colore infissi nel terreno, su plinti isolati non emergenti dal piano di campagna, con altezza massima di 1,80 mt. ed eventuale siepe interna di altezza massima pari a 1,50 mt.

- c) siepi di altezza massima di 1,50 mt.
- d) recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per esigenze di decoro urbano, acustiche o igienico-sanitarie.

Per le recinzioni delle aree destinate a servizi pubblici è ammesso l'utilizzo dei muri pieni verso aree stradali o destinate a pubblici servizi, nei casi in cui l'Amministrazione lo ritenga necessario per ragioni di sicurezza o decoro.

Nelle aree destinate a servizi pubblici (c.d. standard) non ancora attuati sono consentite solo recinzioni aventi un'altezza massima di 1,80 mt. e realizzate in rete metallica o similari con palo in metallo su plinti isolati non emergenti dal piano di campagna.

Le recinzioni esistenti soggette a spostamento, modifiche dimensionali o comunque ad interventi sostanziali (modifiche materiche, ricostruzioni, ecc.) devono adeguarsi alle disposizioni del presente articolo.

Per quanto possibile, le recinzioni devono coordinarsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva di insieme. Recinzioni e zoccolature d'altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue.

Non sono ammesse nuove recinzioni che presentino cuspidi, punte o cocci di vetro alla sommità che possano risultare pericolosi.

Non sono altresì ammesse recinzioni con fori per l'allontanamento delle acque meteoriche verso lo spazio pubblico o asservito all'uso pubblico.

In corrispondenza di incroci, innesti o rilevamenti stradali, le recinzioni dovranno essere arretrate in modo da determinare uno smusso di mt. 3,00 x 3,00 calcolato lungo i cateti dell'ipotetico triangolo, i cui cateti rappresentano la direzione delle strade.

In tutto il territorio comunale, per le opere di recinzione è fatto divieto d'uso:

- a) di filo spinato o spuntoni;
- b) di lamiere ondulate o lastre in materiale plastico piane o ondulate, di altri materiali impropri.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di idonei dispositivi di sicurezza per l'arresto e la riapertura automatica, integrati da segnali visivi e acustici di movimento.

E' fatto d'obbligo curare la manutenzione e la funzionalità delle recinzioni al fine di assicurare il decoro urbano e la sicurezza degli utenti.

Art. 65 SPAZI INEDIFICATI E AREE ABBANDONATE O DISMESSE

Tutti i proprietari devono impegnarsi a mantenere gli immobili (edifici, aree inedificate e spazi di pertinenza scoperti), internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene.

Gli spazi inedificati e le aree abbandonate o dismesse, non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere soggetti a manutenzione periodica (ivi compresi interventi periodici di derattizzazione) 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 gravi situazioni igienico-sanitarie, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, a cura e spese degli enti o dei soggetti proprietari, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. E' comunque obbligatorio, per tutti gli immobili, attenersi alle procedure di monitoraggio dello stato di conservazione di eventuali strutture in cemento-amianto (eternit), così come già disciplinato dalle vigenti disposizioni regionali e dalle ASL territorialmente competenti.

È fatto inoltre obbligo al proprietario dell'area dismessa, un'indagine ambientale - con cadenza almeno biennale - sulla situazione del sito in caso fosse stato sede di attività produttive o artigianali - oggi dismesse - al fine di individuare tempestivamente eventuali situazioni di inquinamento e procedere con le conseguenti operazioni di bonifica eventualmente necessarie.

Per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, l'Amministrazione può prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni di aspetto decoroso, che diano garanzie di stabilità e durata.

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

In caso di pericolo di ordine statico, di carattere igienico-sanitario o per ragioni di pubblica sicurezza, l'Amministrazione può ordinare alla proprietà la demolizione di manufatti fatiscenti o pericolanti; in caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore .

Nel caso di interventi urgenti rivolti all'eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvede direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

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

Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

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

Art. 66 SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini del rilascio del provvedimento edilizio e dell'ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o comunque filtrante.

Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà essere armonizzato con le soluzioni e le apparecchiature disposte dal Comune per gli spazi pubblici contigui in conformità alla L.R. 17/2000 e s.m.i.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Nelle sistemazioni esterne dei fabbricati è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario. E' altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinati.

Art. 67 NUMERI CIVICI - NUMERAZIONE INTERNA - CASELLE POSTALI PRIVATE E INDICATORI ALL'EDIFICIO

Gli accessi ai fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso, devono essere muniti del numero civico assegnato dal Comune, di norma posto in alto a destra di ciascuna porta o, in caso di cancello, sul pilastro destro e comunque facilmente visibile dalla pubblica via.

È possibile chiedere l'assegnazione del nuovo numero civico solo dopo l'ultimazione dei lavori e lo sgombero dell'area di cantiere e, qualora la tipologia d'intervento edilizio rientri tra quelle contemplate dall'art. 24 del DPR n. 380/2001, durante la fase di certificazione d'agibilità.

Su richiesta dell'avente titolo, da inviare all'Ufficio Catasto del Comune, viene assegnato il numero civico a tutte le aperture dei fabbricati accessibili dalla pubblica via, disponendo l'apposizione, a cura e spese degli interessati, dell'indicatore del numero civico assegnato. Il proprietario deve mantenere l'indicatore in modo che sia facilmente visibile dalla pubblica via.

In materia di criteri, modalità di assegnazione, indicatori ecografici, ecc., si rimanda alla Legge n. 1228/1954 e al vigente Regolamento Anagrafico della Popolazione Residente e s.m.i.

Tutti i fabbricati, inoltre dovranno essere muniti di idonea casella postale, ubicata in prossimità del numero civico ed accessibile ai sensi della vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

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

SEZIONE 3 - Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 68 DECORO DELLE COSTRUZIONI

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

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

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

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

Con provvedimento motivato può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

Qualora, a seguito di demolizione, interruzione di lavori o mancata manutenzione, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio.

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.

Art. 69 ALLINEAMENTI

Ferma restando la disciplina delle distanze minime degli edifici o dalle strade, stabilite dallo strumento urbanistico o dalla legislazione vigente, per comprovati motivi estetici e/o funzionali può essere richiesto in sede di provvedimento amministrativo dall'Amministrazione Comunale, la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati o ai percorsi pedonali (anche privati ad uso pubblico), sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate.

All'interno del Centro Storico, fatte salve le disposizioni dello strumento urbanistico vigente e del comma precedente, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione devono garantire la continuità dei fronti lungo la cortina rivolta verso gli spazi pubblici. Eventuali deroghe, funzionali alla formazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, verranno valutate dalla Commissione Edilizia.

Art. 70 SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento, dalla disciplina dello strumento urbanistico generale e dai relativi strumenti esecutivi e dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che elevino la qualità e la 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 deve risultare integrato con il contesto circostante e la pavimentazione pubblica esterna.

Art. 71 PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI

Lo strumento urbanistico generale disciplina 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.

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.

Nel caso di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e devono riportare negli elaborati grafici gli interi prospetti degli edifici attigui.

Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazi aperti al pubblico devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza. I relativi sistemi di oscuramento devono essere incassati nella struttura del fabbricato e comunque non aprirsi verso l'esterno.

I prospetti su spazi pubblici non devono presentare impianti tecnologici o volumi tecnici a vista.

All'interno del Centro Storico le facciate degli edifici ed in particolare quelle prospettanti su spazi pubblici, devono essere strutturate coerentemente con i caratteri tipici della tradizione costruttiva locale seguendo i principi dello strumento urbanistico vigente.

Art. 72 OMBRE PORTATE

In tutti i nuovi interventi (nuova costruzione, sopralzo, ecc.) devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose (la verifica deve essere fatta sulla superficie finestrata posta al piano più basso o comunque su quella che subisce oscuramento) a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

E' vietata la realizzazione di alloggi con unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est/ovest sia inferiore a 30°.

Sono fatte salve le disposizioni contenute nel Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Art. 73 SPORGENZE E AGGETTI

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

L'aggetto su suolo pubblico di serramenti, balconi aperti e chiusi, ballatoi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo.

Balconi a sbalzo, pensiline, gronde e qualunque tipo di manufatto edilizio e/o impiantistico devono essere posti ad un'altezza minima di mt. 3,50 dal marciapiede o, in sua assenza, di mt. 4,50 dalla quota stradale.

Balconi, pensiline e qualunque tipo di manufatto edilizio e/o impiantistico non devono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre mt. 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede e/o percorso pedonale.

Al fine della costituzione o mantenimento dei fronti unitari degli edifici, possono essere negate sporgenze ed aggetti che pregiudichino la conservazione, continuità ed uniformità delle cortine edilizie esistenti.

Le tende e gli altri elementi decorativi aggettanti su suolo pubblico o aperto al pubblico sono vietati in assenza di marciapiede e se non consentono un adeguato passaggio sottostante; dovranno comunque essere posti ad un'altezza superiore a mt. 2,20, ed essere arretrati di almeno cm. 70 dal filo esterno del marciapiede.

I pluviali devono essere incassati nel muro fino ad un'altezza di mt. 2,50 qualora gli stessi siano posti sulle vie e spazi pubblici o spazi privati ad uso pubblico.

Art. 74 MARCIAPIEDI PORTICI E GALLERIE

Nelle zone storiche e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto del carattere dei luoghi e/o ad indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico.

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.

Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, coordinandosi con i portici o le gallerie contigue o vicine.

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

Art. 75 DISCIPLINA DEL COLORE E DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

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.

I materiali da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano, eventualmente valorizzando quelli presenti nella tradizione edilizia del contesto.

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, devono essere completamente rivestite o comunque devono presentare materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi ed alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico-architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

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.

La disciplina specifica per i fabbricati ricompresi all'interno del Centro Storico è fissata nelle Norme di Attuazione del PGT vigente.

Art. 76 DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE

La disciplina specifica riguardante l'impianto di nuove piante, la tutela e la gestione delle piante e delle aree verdi esistenti, oltre a quanto indicato nella successiva Sezione 4, è fissata dalle Norme di Attuazione del PGT vigente.

Art. 77 SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI E IMPERMEABILITÀ

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiale insalubre o nocivo che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo avere

completamente risanato il sottosuolo dell'area interessata dall'intervento di nuova costruzione e delle relative aree pertinenziali.

La salubrità del sito deve essere accertata e dimostrata in conformità a quanto disposto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

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. La necessità di procedere con gli interventi di bonifica dovrà essere dimostrata attraverso un'apposita relazione idrogeologica, che dovrà contenere anche il dettaglio del progetto di bonifica stesso. Tale documentazione dovrà inoltre essere trasmessa all'ARPA per il parere di competenza.

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

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, debbono avere, salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

I vespai dovranno avere aperture di ventilazione con altezza da terra differenziata e strutturati con percorsi per l'aria tali da garantire un'uniforme ventilazione del vespaio.

Oltre a quanto disciplinato nel presente articolo dovranno comunque essere rispettate le disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 78 PROTEZIONE DALL'ESPOSIZIONE AL GAS RADON

Ai fini della riduzione degli effetti dell'esposizione al gas radon, in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione dei piani terra o dei relativi pavimenti, dovranno essere adottate soluzioni costruttive e/o impiantistiche per ridurre l'esposizione al gas radon negli ambienti confinati secondo le Linee Guida Regionali.

In particolare nei nuovi edifici deve essere garantita la ventilazione uniforme del piano cantinato o del vespaio aerato. Per i locali interrati o seminterrati si devono adottare accorgimenti costruttivi per impedire il passaggio del gas agli ambienti soprastanti (vespaio aerato, pellicole antiradon, intercapedini ventilate, ecc.). Delle soluzioni costruttive adottate deve essere fornita evidenza all'interno della documentazione a corredo delle richieste dei titoli abilitativi edilizi.

Oltre a quanto disciplinato nel presente articolo dovranno comunque essere rispettate le disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene.

SEZIONE 4 - Manutenzione, interventi di adeguamento delle costruzioni, superamento barriere architettoniche

Art. 79 MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

Tutti i proprietari devono impegnarsi a mantenere gli immobili (edifici, aree inedificate e spazi di pertinenza scoperti), internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene, così come già disciplinato all'art. 65 e sulla base del seguente articolato.

Gli edifici o parti di questi che presentano condizioni statiche precarie e quindi situazioni di pericolo devono essere messi in sicurezza mediante demolizione o adeguate opere di sostegno fino alla loro definitiva sistemazione.

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

Nel caso di interventi urgenti rivolti all'eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvede direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, si procede agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

Art. 80 CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE A VERDE

Le aree sistemate a verde devono essere oggetto di periodiche manutenzioni e in particolare devono essere eseguiti i seguenti interventi:

- a) pulizia dell'area da erbe infestanti, ramaglie, foglie;
- b) taglio dell'erba;
- c) sramatura di parti legnose secche;
- d) potatura a regola d'arte delle essenze;
- e) difesa da parassiti con mezzi idonei e prodotti fitosanitari a bassa tossicità per l'uomo e l'ambiente;
- f) interventi necessari a tutela della pubblica incolumità.

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, foglie 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.

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

Oltre a quanto disciplinato dal codice civile in merito alle distanze e, in generale, dal presente Regolamento, è fatto obbligo ai proprietari di siepi piantumate in prossimità dei confini di proprietà, di mantenerle con aspetto decoroso e con un'altezza che non ecceda la sommità della recinzione.

Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro ambientale, può essere imposta la manutenzione e la ricostruzione del verde in danno del contravventore.

In caso di inadempienza al provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale può procedere agli interventi di manutenzione necessari, con azione di rivalsa nei confronti del proprietario.

L'abbattimento, la sostituzione e lo spostamento degli alberi di alto fusto e delle essenze pregiate, anche se conseguenti ad interventi edilizi, sono consentiti solo a seguito di specifica e distinta istanza di autorizzazione come previsto dalla Norme di Attuazione del PGT - dall'Art. 2 - paragrafo "Sostituzione di alberi abbattuti".

Art. 81 DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO

Fatte salve le normative di settore vigente, le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento della struttura portante della copertura.

L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

A - Accesso alla copertura

A.1. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture accessibili da spazi comuni ed aventi le seguenti dimensioni minime:

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza maggiore di 0,70 mt. ed altezza maggiore di 1,20 mt.;
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali ed attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq.;
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - a) superficie maggiore di 0,50 mq.;
 - b) se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere maggiore di 0,70 mt.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 mt. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - c) se a sezione circolare, il diametro deve essere maggiore a 0,80 mt.;
- l'accesso da aperture orizzontali od inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili, e nel rispetto del successivo punto C, potranno essere valutate dal progettista soluzioni di accesso alla copertura alternative purché atte, comunque, a garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.

B - Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

B.1. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es: scale, passerelle, parapetti; dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

B.2. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera, se previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

B.3. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

C - Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli, ecc.

C.1. Per gli edifici di cui sopra laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

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

C.2. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

D - Dispositivi di ancoraggio

D.1. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

D.2. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

D.3. L'azione di mantenimento di tali requisiti é a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

D.4. I dispositivi di ancoraggio devono essere realizzati ed installati secondo la "Regola dell'arte". L'esecuzione secondo i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.05.1998: *"Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove"* e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti, soddisfa la Regola dell'arte".

D.5. Questi dispositivi richiedono che:

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

D.6. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.).

E - Ultimazione dei lavori

E.1. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

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

E.2. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

F - Edifici con estese superfici finestate

F.1. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

G - Informazioni per gli addetti

G.1. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza). Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

G.2. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.

G.3. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

G4. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

La predisposizione del fascicolo dell'opera è regolamentata dal D.Lgs. 81/08, all'art. 91, comma 1, lettera "b" ed Allegato XVI. La mancata predisposizione di tale fascicolo è sanzionata dall'art. 158 del medesimo Decreto Legislativo.

Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista o del Direttore dei Lavori redigere un documento equivalente con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

Copia del fascicolo dell'opera, o documento equivalente, viene allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori o dichiarazione fine lavori, se persona diversa dal progettista.

Il proprietario o comunque il Responsabile dell'immobile (Amministratore Condominiale, Responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.) deve essere in possesso di tale documentazione.

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

Art. 82 PARCHEGGI AI SENSI DELLA L. R. 6/1989

Negli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali plurifamiliari, senza alcuna deroga, dovrà essere realizzato almeno un posto auto ogni trenta posti auto privati (o frazione di trenta) da destinare a favore di eventuali disabili che possono accedere all'edificio.

Nelle aree produttive, commerciali e di servizi di nuova costruzione deve essere previsto un posto auto per ogni disabile operante in quel contesto. Inoltre dovrà essere realizzato almeno un posto auto ogni trenta (o frazione di trenta) posti auto destinati al pubblico da riservare a favore dei disabili che usufruiranno di quelle strutture. Tutti i posti auto riservati ai disabili devono essere posti in prossimità degli accessi agli edifici e servizi (ascensori, telefoni, servizi igienici, ecc.).

Nella realizzazione di parcheggi è da preferire la realizzazione di due parcheggi abbinati, con lo spazio intermedio per la manovra delle carrozzine di almeno mt. 1,50 in soluzione di continuità con scivoli e rampe, completi di segnaletica orizzontale e verticale ben visibile anche nelle ore notturne.

I parcheggi riservati ai disabili paralleli alla sede stradale devono avere una lunghezza non inferiore a mt. 6,00 per favorire il passaggio della carrozzina fra le due auto.

TITOLO VI – GLI EDIFICI
SEZIONE 1 - L'edificazione

Art. 83 DISTANZE ED ALTEZZE

Distanza dai confini

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione con modifica del sedime originario, la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore a quella disciplinata dallo strumento urbanistico vigente.

La distanza dai confini si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà, nel punto più vicino del confine, comprendendo nella definizione di edificio tutti i muri che costituiscono l'involucro esterno del fabbricato (facciate/prospetti) e le strutture puntuali di appoggio al terreno (pilastri, colonne, ancoraggi per tiranti, ecc.).

In caso di edifici prospicienti ed aventi anche una sola parete finestrata deve essere rispettato il disposto di cui all'art. 3.4.13 del vigente R.L.I.

Fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile in materia di costruzioni, non rientrano nella nozione di "edificio" e non hanno rilevanza agli effetti della misurazione delle distanze dai confini:

- a) le parti edificate in interrato e i seminterrati che rispettino i parametri dello strumento urbanistico vigente, comprese anche le sistemazioni di finitura (pavimentazioni, manto erboso, ecc.).
- b) gronde, cornicioni, balconi, ballatoi, pensiline e sporti in genere aventi uno sbalzo, privo di appoggio a terra, inferiore o uguale a mt. 1,50 dal filo esterno del muro/facciata dei fabbricati;
- c) eventuali corpi aggettanti dal filo esterno del muro/facciata dei fabbricati per una profondità fino a mt. 0,40 quando siano relativi a sovrastrutture di carattere decorativo o atte alla realizzazione di alloggiamenti per canalizzazioni verticali;
- d) gazebo non strutturali posati su spazi lastricati o destinati a giardino, posizionati ad almeno 1,50 mt. dal confine di proprietà e altezza massima all'estradosso $\leq$ 2,50 mt., privi di chiusure laterali verticali;
- e) arredi da giardino posizionati ad almeno 1,50 mt. dal confine di proprietà e altezza massima all'estradosso $\leq$ 2,50 mt. (es. giochi bimbi, tavoli, sedie, panche ecc.)

Distanza tra fabbricati

È la misura corrispondente all'altezza del fabbricato prospettante più alto, con minimo di mt. 10,00 misurata perpendicolarmente ai lati interessati. La distanza minima deve essere rispettata anche tra vari edifici della stessa proprietà.

Le disposizioni del comma precedente non si applicano:

- a) nel caso di boxes, se non superano l'altezza all'estradosso di mt. 2,50, che possono essere costruiti:
 - a confine;
 - a confine con aree di uso pubblico arretrati dal confine di almeno 3,00 mt. affinché l'area tra il box e lo spazio pubblico venga debitamente piantumata;
 - in aderenza a edifici della stessa proprietà o in prossimità della stessa con una distanza minima di 2,50 mt.;
- b) nel caso di piani attuativi convenzionati con previsioni planivolumetriche che possono prevedere distanze inferiori;
- c) nel caso che tra edifici esistenti, siano interposte strade pubbliche.

All'interno della città storica e della città consolidata vengono mantenute le distanze esistenti.

Le altezze del presente punto sono riferite allo *zero urbanistico*.

Distanza minima dalle strade

Si determina misurando la distanza dell'opera edilizia dal ciglio strada, così come definito dall'art. 2 del D.M. 14/04/1968. Devono essere sempre rispettati i disposti di cui al D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147, D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e D.L. 30 aprile 1992 n. 285. Per la distanza minima della strada è obbligatorio far riferimento alla "Tav. B VIABILITA'" del previgente P.R.G. e riconfermata nel vigente strumento urbanistico.

Altezza dei fabbricati e dei fronti

Si rimanda allo strumento urbanistico vigente per le modalità di calcolo e verifica dell'altezza dei fabbricati e dei fronti.

Lo *zero urbanistico* è riferito alla quota del marciapiede finito esterno al lotto d'intervento o in sua assenza, alla quota della sede stradale esterna al lotto maggiorata di + 15 cm.

Nel caso di terreni in pendenza per i quali lo *zero urbanistico* come sopra definito sia troppo restrittivo/limitativo, le quote di progetto dovranno essere preventivamente determinate con il

Settore Tecnico comunale, sulla base di apposito rilievo altimetrico dello stato di fatto predisposto dal progettista dell'opera.

Art. 84 EDIFICAZIONE SUL CONFINE

Salvo quanto disciplinato dallo strumento urbanistico vigente, è ammessa l'edificazione in fregio al confine di proprietà private nei casi di:

- a) nuove costruzioni, conformi a previsioni di strumenti esecutivi dello strumento urbanistico vigente;
- b) nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- c) nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- d) recinzioni;
- e) gli spazi a parcheggio coperti realizzati anche seminterrati purché l'altezza massima all'estradosso della copertura non superi mt. 2,50, misurati a partire dalla quota dello *zero urbanistico*.

SEZIONE 2 - Requisiti spaziali, dimensionali e prestazionali

Art. 85 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE UNITA IMMOBILIARI

A. Altezze minime dei locali:

A.1. L'altezza media dei locali non deve essere minore di mt. 2,70.

A.2. L'altezza media può essere ridotta a mt. 2,40 nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie. L'altezza negli altri spazi di servizio quali antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, cabine armadio, può essere ridotta a mt. 2,10, con il punto più basso non inferiore a 180 cm.

A.3. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a mt. 2,10, fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di altezza minima.

A.4. Le minori altezze strettamente necessarie alla realizzazione delle canalizzazioni degli impianti non si computano nel calcolo dell'altezze minime di un locale.

B. Superficie degli alloggi:

B.1. La superficie utile (S.U.) dell'alloggio, come definita dallo strumento urbanistico vigente, non deve risultare inferiore a mq. 35,00 complessivi ed è compatibile con l'ipotesi di pianta libera.

C. Superficie minima utile degli ambienti:

C.1. La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve essere inferiore ai seguenti valori:

- a) camere ad un letto mq. 9,00
- b) camere a due letti comprensive di cabina armadio computabile nella misura massima di 1,70 mq.
- c) soggiorno mq. 14,00
- d) soggiorno ampiamente comunicante con spazio di cottura mq. 17,00
- e) cucina mq 7,00
- f) locale Studio mq. 7,00

- g) servizio igienico mq. 4,00 se disposto in unico vano. Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi diversi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.
- h) per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 2,00 e un lato minimo di mt. 1,20.
- i) tutti i locali di cui ai punti precedenti devono possedere volume minimo come stabilito dal R.L.I.

C.2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura con superficie $\geq$ mq. 3,00 e di un servizio igienico con superficie $\geq$ mq. 4,00 (bagno principale), quest'ultimo avente aeroilluminazione obbligatoriamente naturale. Qualora il bagno principale sia accessibile da locali con permanenza di persone, deve essere accessibile tramite locali disimpegno e/o corridoi.

C.3. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a mq. 2,00, fatte salve le norme previste per i disabili.

D. Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici:

D.1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) pavimenti e pareti sino ad una altezza di mt. 1,80 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- b) soffitto di materiale traspirante;
- c) per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori;
- d) l'eventuale secondo servizio igienico confinante con il locale cucina o da altri locali con permanenza di persone, deve essere disimpegnato da quest'ultimo mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio) e delimitato da serramento. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno.

Art. 86 LOCALI SOTTOTETTO

I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio non aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti e quindi senza permanenza di persone, sono esclusivamente locali di servizio.

I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali accessori.

Tali locali possono essere dotati di impianto elettrico e solo se ad uso accessorio anche di impianto di riscaldamento.

I vani dei sottotetti senza permanenza di persone e non computati ai fini volumetrici devono garantire contemporaneamente un'altezza media ponderale inferiore a mt. 1,90 e un rapporto aeroilluminante inferiore o pari ad 1/16.

I requisiti di cui al comma precedente, oltre che verificati sull'intero piano sottotetto, devono essere garantiti anche all'interno di eventuali locali che compongono il piano stesso.

Le altezze interne al sottotetto che concorrono alla verifica dell'altezza media ponderale di cui al presente articolo, sono da intendersi al lordo di eventuali ribassamenti o comunque inspessimenti delle solette di copertura o di calpestio (anche strutturali), qualora quest'ultimi non siano funzionali ad una migliore prestazione energetica del fabbricato (documentabile).

Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti valgono le norme vigenti in materia.

Art. 87 SPAZI E DEPOSITI PER BICICLETTE

Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione parziale o totale) e per tutti gli interventi su edifici esistenti, riguardanti modifiche agli spazi esterni pertinenziali, dovranno obbligatoriamente essere previsti e reperiti spazi per biciclette (locali comuni, stalli coperti o rastrelliere fisse) negli spazi pertinenziali nella misura di n. stalli per biciclette minimo secondo le formule sotto riportate ed arrotondati per eccesso:

$n. = V_v / 200$ per gli interventi di tipo residenziale (con più di n. 4 unità abitative);

$n. = V_v / 125$ per gli interventi di tipo commerciale;

$n. = V_v / 125$ per gli interventi di tipo direzionale/terziario.

Dove:

V_v = Volume virtuale (Slp [superficie lorda di pavimento] x 3)

Tali locali di uso comune, se realizzati con altezza massima di mt. 2,10 ed una superficie inferiore al 10% della SLP, ai sensi delle Norme di Attuazione del PGT vigente non verranno computati ai fini volumetrici.

Art. 88 DEPOSITO RIFIUTI SOLIDI URBANI

Locali per immondezzeai.

Così come disciplinato dallo strumento urbanistico vigente, è obbligo per tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione, dei cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica e consolidata, degli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e di nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata, che superino le 3 unità abitative, di dotarsi di un apposito locale immondezzaio, con una superficie minima di 9,00 mq, incrementato di 0,30 mq. per ogni ulteriore unità immobiliare oltre le 10 ed avente le caratteristiche costruttive di cui al R.L.I.

Spazio temporaneo per deposito rifiuti raccolta differenziata.

Così come disciplinato dallo strumento urbanistico vigente, è obbligo per tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione, dei cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica e consolidata, degli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e di nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata, che superino le 3 unità abitative, di dotarsi di un apposito spazio per il deposito temporaneo dei rifiuti per la raccolta differenziata, su area di proprietà, esterno alla recinzione, coperto e con piletta per pulizia, schermato rispetto alla pubblica via con muretto e/o siepe di altezza massima 1,80 mt e con una superficie minima di 4 mq.

Art. 89 ILLUMINAZIONE NATURALE

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

L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale é da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, bagno principale, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..

In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

Art. 90 TERMINI E DEFINIZIONI DI NATURA EDILIZIA

Cortili

Si definisce cortile lo spazio a cielo aperto in tutto o in parte circoscritto da edifici, destinato al passaggio delle persone e a dar luce ed aria agli ambienti interni dei fabbricati.

Volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici gli spazi strettamente necessari all'alloggiamento di impianti tecnologici o parti di essi, quali ad esempio: ascensori o montacarichi, centrali termiche, impianti di refrigerazione e condizionamento, centraline per ricezione e/o trasmissione, ecc.

Cortina edilizia

Per cortina edilizia s'intende il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico.

Facciata

Parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno ed al colmo dalla linea d'intersezione col piano copertura (tetto piano o inclinato).

Elementi aggettanti delle facciate

Sporgenza orizzontale (balcone, pensilina, mensola, cornicioni e segnapiani, ballatoio, sporti di gronda, ecc.) di una facciata di un edificio.

Portico / Porticato

Superficie a piano terreno o a livello stradale, comunque coperto con almeno un lato aperto che, per conformazione tipologica e funzionale, presupponga il passaggio o la sosta di persone e contestualmente offra protezione alla parete dell'edificio su cui esso si apre, dotato di copertura o solaio, sostenuto da colonne o pilastri.

Pergolato

Struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale di tipo scoperto, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali opportunamente distanziati, quest'ultimi atti a consentire il solo sostegno del verde rampicante.

Loggia

Per loggia si intende il terrazzo/balcone ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto su uno o più lati, non aggettante rispetto al perimetro o al filo esterno dell'edificio, costituente estensione e pertinenza dell'unità.

Veranda

Loggia, portico, balcone o terrazzo coperto, chiusi da superfici verticali in tutto o in parte vetrate.

Gazebo

Costruzione di norma priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, chiusa in copertura e aperta lateralmente, di altezza non superiore a 2,50 mt (estradosso).

Serra bioclimatica

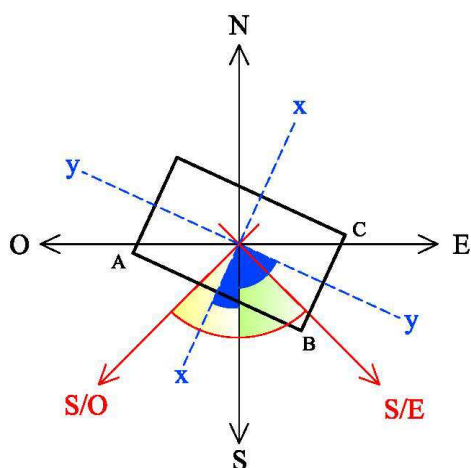
Spazio chiuso, privo d'impianto di riscaldamento o raffrescamento, ampiamente vetrato su almeno 3 fronti (di cui uno deve essere obbligatoriamente la copertura) poiché finalizzato ad ottimizzare lo sfruttamento dell'energia solare, costruito in aderenza della parete di un ambiente riscaldato. Tale ambiente, poiché equiparato a un volume tecnico con funzione impiantistica o energetica, non deve avere le caratteristiche di un vano ad uso abitativo.

Caratteristiche:

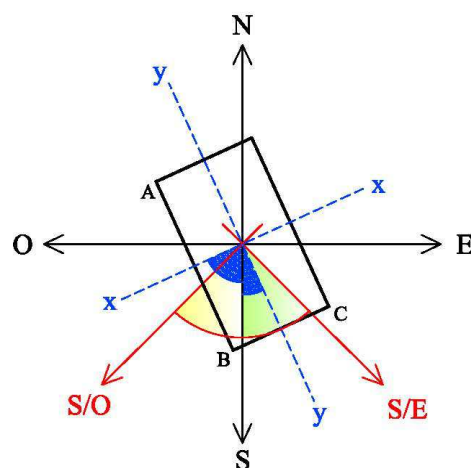
- esposizione: assenza di schermature fisse che limitino l'irraggiamento diretto, ed orientamento del fronte principale della serra (inteso come angolo formato tra l'asse Nord/Sud e l'asse ortogonale al fronte) contenuto all'interno del settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico (S/O e S/E, si veda esempi grafici).
- sup. vetrata verticale: $\geq 60\%$ della sommatoria delle superfici verticali (esclusa la parete che confina con l'ambiente interno riscaldato) con dispositivi mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo.
- copertura: la copertura, che favorisce ancor più della pareti vetrate lo sfruttamento dell'energia solare, per una maggiore captazione deve essere obbligatoriamente in vetro e comunque priva di aggetti/sporgenze opache che riducano la superficie di assorbimento del calore;
- R.A.I.: i locali retrostanti dovranno mantenere il prescritto rapporto aeroilluminato previsto dalla normativa locale (R.L.I.). La verifica andrà effettuata anche considerando quale unico locale quello costituito dalla serra e dal locale retrostante. Ai fini della verifica del Rapporto Illuminante minimo dei locali retrostanti, il valore di

superficie finestrata utile andrà moltiplicato per il coefficiente di trasmissione della luce delle superfici a vetro con cui verrà costruita la serra. Tale coefficiente andrà opportunamente attestato dal costruttore dei vetri.

SCHEMI GRAFICI ORIENTAMENTO SERRE BIOCLIMATICHE



Fronte AB = Esposizione favorevole (intervento ammesso)
Fronte BC = Esposizione sfavorevole (intervento non ammesso)



Fronte AB = Esposizione sfavorevole (intervento non ammesso)
Fronte BC = Esposizione favorevole (intervento ammesso)

TITOLO VII - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 91 COORDINAMENTO CON ALTRE NORMATIVE

I riferimenti normativi citati hanno natura puramente ricognitiva. L'abrogazione, la modificazione ovvero l'entrata in vigore di nuove disposizioni viene automaticamente recepita e non costituisce variante al presente Regolamento.

Per quanto riguarda la Normativa igienico-sanitaria si rinvia al Titolo III del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Per quanto riguarda la Normativa in materia di mobilità si rinvia al Codice della Strada D.Lgs 285/92 e s.m.i. e al Regolamento di esecuzione DPR 495/92 e s.m.i., nonché al Piano Urbano del Traffico (se presente).

Per tutto quanto non espressamente o dettagliatamente previsto nel presente Regolamento, si rimanda alla normativa di settore vigente (nazionale, regionale, comunale).

La normativa nazionale e regionale vigente è accessibile on line, gratuitamente, da parte di tutti i cittadini, dal sito del Governo Italiano www.normattiva.it.

Art. 92 DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE

Per gli aspetti igienico sanitari, in caso di contrasto delle disposizioni del presente regolamento con le norme contenute nel Regolamento Locale d'Igiene, prevale la norma che garantisce la miglior tutela igienico sanitaria.

Art. 93 DISPOSIZIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

In caso di discordanza tra le definizioni e/o disposizioni contenute nel presente regolamento con le norme dello strumento urbanistico generale, prevalgono quelle contenute nello strumento urbanistico.

Art. 94 APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento entra in vigore a far data dall'intervenuta esecutività della delibera di approvazione del medesimo.

Art. 95 ABROGAZIONI

Il presente regolamento abroga il Regolamento Edilizio approvato con Delibera di C.C. n. 23 del 02.05.1991.

Art. 96 DEROGHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Salvo quanto previsto nei precedenti articoli e a condizione che non si ottenga un peggioramento dei requisiti esistenti, eventuali deroghe al presente Regolamento possono essere consentite esclusivamente per:

- a) edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico;
- b) interventi su edifici privati esistenti nei casi in cui lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nonché concernenti più in generale l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti e ove esistano motivate e documentabili impossibilità tecniche per il completo soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari.

Nei casi di cui al precedente comma, a corredo del titolo abilitativo dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti e le documentabili impossibilità tecniche per il completo soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari.

L'atto amministrativo di deroga al presente regolamento edilizio è rilasciato dal Responsabile del Settore tecnico comunale o suo delegato, sentita la locale Commissione Edilizia e, qualora necessario, gli eventuali enti competenti in materia igienico sanitaria.

L'acquisizione dell'autorizzazione alla deroga è presupposto fondamentale ai fini dell'efficacia o del rilascio del titolo abilitativo.