



COMUNE DI ENDINE GAIANO

PROVINCIA DI BERGAMO

P.za A. Moro - Via Nullo, 2 - tel. 035.825005 fax. 035.827221 P.Iva: 00670550169

www.comune.endine-gaiano.bg.it

info@comune.endine-gaiano.bg.it

REGOLAMENTO EDILIZIO

DEL COMUNE DI ENDINE GAIANO

Var. P.R.G. (L.R. 23/97): Mod.Reg-Edilizio - Est. Arch. A. Dagai

- Adottate dal Consiglio Comunale il 26.03.2007 con Deliberazione n. 7
- Approvate dal Consiglio Comunale il 27.06.2007 con Deliberazione n. 23

Giugno 2007

Il Sindaco
Pezzetti P.I. Angelo

**Il Responsabile del
Settore Tecnico**
Alessandro Arch. Dagai

**L'Assessore
all'Urbanistica**
Zoppetti P.A. Marco



INDICE GENERALE

Titolo 1° – Disposizioni generali

- Art. 1 - Contenuti
- Art. 2 - Deroghe

Titolo 2° – Gli interventi

Capo I - Titoli abilitativi per interv. di trasform. edilizia e urb. del territorio comunale

- Art. 3 - Titoli abilitativi
- Art. 4 - Autorizzazioni paesaggistiche e di svincolo
- Art. 5 - Piani attuativi
- Art. 6 - Soggetti

Capo II – Individuazione degli interventi

- Art. 7 - Classificazione degli interventi
- Art. 8 - Attività edilizia subordinata ad atto abilitativo
- Art. 9 - Attività libera
- Art. 10 - Interventi per manufatti provvisori
- Art. 11 - Interventi cimiteriali

Capo III – Procedure per interv. edilizi e di trasform. urbanistica e doc. da presentare

- Art. 12 - Interventi soggetti a permesso di costruire e/o d.i.a.
- Art. 13 - Interventi di mutamento della destinazione d'uso
- Art. 14 - Interventi per manufatti provvisori
- Art. 15 - Impianti per il mercato/stands/edicole e chioschi

Titolo 3° – Il procedimento amministrativo

Capo I - Semplificazione dei procedimenti amministrativi

- Art. 16 - Autocertificazione
- Art. 17 - Asseverazione
- Art. 18 - Sportello unico per attività produttive
- Art. 19 - Sportello unico per l'edilizia

Capo II - Fasi del procedimento amministrativo

- Art. 20 - Competenze
- Art. 21 - Presentazione istanze e della denuncia inizio attività
- Art. 22 - I pareri
- Art. 23 - Adempimenti preliminari al rilascio dei provv. abilitativi
- Art. 24 - Determinazione dei contributi di costruzione
- Art. 25 - Rilascio di provvedimenti abilitativi
- Art. 26 - Pubblicizzazione dei provvedimenti abilitativi
- Art. 27 - Volturazione dei titoli abilitativi
- Art. 28 - I provvedimenti di diniego
- Art. 29 - I provvedimenti relativi all'agibilità
- Art. 30 - I provvedimenti relativi a situazioni di inagibilità e/o inabitabilità
- Art. 31 - Le ordinanze
- Art. 32 - Annullamento e revoca
- Art. 33 - Altri provvedimenti

Capo III - Accertamenti - validità atti abilitativi

- Art. 34 - Gli accertamenti
- Art. 35 - Validità e decadenza atti legittimanti l'attività edilizia

Titolo 4° – Collaborazione tra privati e comune

- Art. 36 - Conferenza dei servizi
- Art. 37 - Parere preventivo
- Art. 38 - Accesso ai documenti
- Art. 39 - Norme applicabili
- Art. 40 - Casi di esclusione
- Art. 41 - Differimento dell'accesso ai documenti
- Art. 42 - Modalità di accesso ai documenti
- Art. 43 - Conclusione del procedimento

Titolo 5° – Le Commissioni

- Art. 44 - Commissione Edilizia (C.E.)
- Art. 45 - Composizione della Commissione Edilizia
- Art. 46 - Attribuzioni
- Art. 47 - Casi di richiesta del parere non obbligatorio
- Art. 48 - Funzionamento della Commissione Edilizia
- Art. 49 - Modalità di convocazione
- Art. 50 - Commissione per il paesaggio
- Art. 51 - Commissione urbanistica

Titolo 6° – Ambiente urbano

Capo I - Spazi pubblici e di uso pubblico

- Art. 52 - Zone verdi e parchi
- Art. 53 - Decoro generale
- Art. 54 - Stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e Impianti assimilabili e accessori
- Art. 55 - Norme sull'arredo urbano
- Art. 56 - Arredo urbano e sistemazioni esterne dei fabbricati
- Art. 57 - Recinzione provvisoria e occupazione temporanea di area pubblica
- Art. 58 - Occupazione temporanea di suolo pubblico
- Art. 59 - Manomissione del suolo pubblico: adempimenti iniziali
- Art. 60 - Manomissione del suolo pubblico: adempimenti a lavori ultimati
- Art. 61 - Allineamenti tortuosi
- Art. 62 - Marciapiedi
- Art. 63 - Percorsi ciclabili
- Art. 64 - Gallerie e portici
- Art. 65 - Toponomastica e segnaletica
- Art. 66 - Numeri civici
- Art. 67 - Servitù di pubblico servizio
- Art. 68 - Dislivelli in aree aperte al passaggio
- Art. 69 - Pavimentazione, illuminazione e manutenzione di portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio
- Art. 70 - Cartelli ed oggetti di pubblicità
- Art. 71 - Mostre - vetrine - insegne
- Art. 72 - Apposizione di indicatori ed altri apparecchi

Capo II – Spazi e interventi privati

- Art. 73 - Intercapedini
- Art. 74 - Impianti tecnici ed igienici negli interventi conservativi
- Art. 75 - Raccolta delle acque: vasche e pozzi
- Art. 76 - Passi carrabili
- Art. 77 - Accesso agli edifici non fronteggianti gli spazi pubblici
- Art. 78 - Strade private e loro tenuta, strade vicinali aperte al pubblico transito
- Art. 79 - Caratteristiche delle strade private
- Art. 80 - Apertura di strade private su aree urbanizzate
- Art. 81 - Reti di servizi pubblici
- Art. 82 - Volumi tecnici ed impiantistici
- Art. 83 - Allacciamento alle reti fognarie
- Art. 84 - Allacciamento alle reti impiantistiche
- Art. 85 - Spazi inedificati
- Art. 86 - Recinzioni
- Art. 87 - Costruzioni a confine e sopralz
- Art. 88 - Aree scoperte
- Art. 89 - Depositi di materiali
- Art. 90 - Locali per deposito di rifiuti solidi urbani
- Art. 91 - Armadietti contatori
- Art. 92 - Coperture stagionali a tunnel
- Art. 93 - Installazione di apparecchiature per fonti energetiche alternative
- Art. 94 - Parapetti

Capo III – Inserimento ambientale delle costruzioni

- Art. 95 - Edifici di significato storico e/o architettonico
- Art. 96 - Manutenzione
- Art. 97 - Zoccolature
- Art. 98 - Elementi aggettanti
- Art. 99 - Intercapedini e vespai
- Art. 100 - Gronde e pluviali
- Art. 101 - Distanze e superficie coperta
- Art. 102 - Distanze e distacchi in sottosuolo
- Art. 103 - Edifici preesistenti
- Art. 104 - Elementi storico-artistici e ambientali da salvaguardare
- Art. 105 - Rifacimento degli intonaci di facciata degli edifici e realizzazione delle finiture di facciata degli edifici di nuova costruzione
- Art. 106 - Serramenti su spazi esterni
- Art. 107 - Disciplina del colore

Titolo 7° – Requisiti delle costruzioni

Capo I – Requisiti di carattere generale

- Art. 108 - Rimando al Regolamento Locale di Igiene
- Art. 109 - Dimensioni minime unità abitativa
- Art. 110 - Spessore dei muri esterni
- Art. 111 - Chiusura delle scale di uso comune

Capo II – Requisiti di fruibilità a persone fisicamente impedite

- Art. 112 - Edifici pubblici
- Art. 113 - Edifici privati
- Art. 114 - Norme e procedure in materia di barriere architettoniche

Titolo 8° – Realizzazione degli interventi

- Art. 115 - Richiesta e consegna dei punti fissi e verifica del perimetro delle costruzioni

Regolamento Edilizio del Comune di Endine Gaiano (Bg)

- Art. 116 - Inizio dei lavori
- Art. 117 - Esecuzione degli interventi
- Art. 118 - Obblighi conseguenti all'interruzione dei lavori
- Art. 119 - Sospensione dei lavori in conseguenza di abbandono, di sostituzione del Direttore e/o dell'Assuntore dei lavori
- Art. 120 - Disciplina dei cantieri di costruzione
- Art. 121 - Norme particolari per i cantieri di costruzioni
- Art. 122 - Demolizioni: difesa dalla polvere
- Art. 123 - Sistemazioni aree abbandonate
- Art. 124 - Scavi, demolizioni, scarico di materiali e pulizia delle strade
- Art. 125 - Allontanamento materiali di risulta
- Art. 126 - Cautele per la tutela di avanzi e ritrovamenti archeologici, storici ed artistici
- Art. 127 - Opere provvisionali
- Art. 128 - Crolli di edifici
- Art. 129 - Controllo sull'esecuzione dei lavori
- Art. 130 - Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie
- Art. 131 - Varianti in corso d'opera
- Art. 132 - Sistemazione dell'area
- Art. 133 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni
- Art. 134 - Comfort acustico
- Art. 135 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

Titolo 9° – Attuazione del P.R.G. e P.G.T.

- Art. 136 - Attuazione del P.R.G./P.G.T.
- Art. 137 - Abbaini e finestre in pendenza di falda
- Art. 138 - Utilizzazione delle volumetrie in lotti già asserviti ad altre costruzioni
- Art. 139 - Asservimento dell'area di pertinenza dei fabbricati
- Art. 140 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni ai sensi della Legge 122/89
- Art. 141 - Autorimesse interrate e semiinterrate e locali seminterrati
- Art. 142 - Tettoie baracche e simili
- Art. 143 - Costruzioni decorative e accessorie dei giardini
- Art. 144 - Depositi attrezzi in zone agricola
- Art. 145 - Altezza degli edifici con fronti "a scalare"
- Art. 146 - Costruzioni a confine
- Art. 147 - Piani Attuativi del P.R.G./P.G.T.
- Art. 148 - Artigianato di produzione
- Art. 149 - Deliberazioni di approvazione di opere pubbliche
- Art. 150 - Interventi edilizi interessati a immobili oggetti di condoni edilizi

Titolo 10° – Norme finali

- Art. 151 - Poteri di deroga
- Art. 152 - Rinvio a leggi speciali
- Art. 153 - Abrogazione norme preesistenti
- Art. 154 - Opere già autorizzate non eseguite
- Art. 155 - Varianti al Regolamento Edilizio
- Art. 156 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio
- Art. 157 - Vigilanza sugli interventi
- Art. 158 - Provvedimenti amministrativi
- Art. 159 - Sanzioni

Titolo 1° – Disposizioni generali

Art. 1 - CONTENUTI

Le norme del presente Regolamento Edilizio riportano le disposizioni relative a procedure e contenuti dell'attività edilizia e di trasformazione del territorio comunale, così come previsto dall'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche e integrazioni, e dall'art. 28 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005.

Laddove è indicato il termine Piano Regolatore Generale o semplicemente la sigla P.R.G., è da intendersi il medesimo strumento urbanistico attualmente vigente, ovvero il nuovo P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) quando sarà in vigore a sensi L.R. 12/2005.

Art. 2 - DEROGHE

Al presente Regolamento Edilizio sono ammesse deroghe, limitatamente agli interventi per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure al riguardo previste dalle specifiche norme di legge vigenti.

Titolo 2° – Gli interventi

Capo I - Titoli abilitativi per gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale

Art. 3 - TITOLI ABILITATIVI

In funzione del tipo di intervento da effettuare e/o di destinazione d'uso da insediare, costituiscono titolo abilitativo:

- Il Permesso di Costruire
- La Denuncia di Inizio Attività
- La comunicazione di mutamento di destinazione d'uso
- Il Certificato di Agibilità

Art. 4 - AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E DI SVINCOLO

Tutti i progetti per interventi relativi ad aree ed edifici soggetti alla disciplina dei D.Lgs. n. 490/1999, 42/2004 e L.R. n. 8/1976 e n. 80/1989 e successive modificazioni e integrazioni, nonché devono essere corredati dal relativo nulla osta, richiesto preventivamente, o contestualmente alla presentazione della pratica di Permesso di Costruire e/o D.I.A., presentando separata istanza corredata dalla necessaria documentazione

Art. 5 - PIANI ATTUATIVI

La procedura per l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi, di cui alla Legge 1150/42, nonché alla L. 457/78, è quella prevista dalla Legge Regionale 23.6.1997 n° 23 e successive modificazioni ed integrazioni, ove applicabile, e dalla Legge Regionale 11.3.2005 n. 12.

Art. 6 - SOGGETTI

I soggetti legittimati a presentare istanza e/o comunicazione di atti abilitativi (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Comunicazione per mutamenti di destinazione d'uso, Autorizzazione paesistica, certificato di agibilità), nonché di atti relativi a procedimenti connessi, e le istanze relative a Piani Attuativi, sono i seguenti :

- proprietario
 - il condominio (nel caso di intervento su parti comuni: amministratore)
 - il singolo condomino
 - rappresentante volontario (dove nominato)
 - rappresentante legale
 - titolare del diritto di superficie
 - usufruttuario
 - enfiteuta
 - titolare del diritto di servitù
 - affittuario di fondo rustico (per le opere consentite in base al titolo posseduto)
 - concessionario di terre incolte (per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione)
 - beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
 - titolare di servitù coatta (solo per le opere connesse con l'esercizio della servitù)
 - locatario (ove consentito dal contratto)
 - il soggetto autorizzato dal Giudice ad agire per danno ricevuto
 - il soggetto in possesso di provvedimento cautelare
 - il soggetto in possesso di titolo di godimento di beni immobili e demaniali .
- Ogni soggetto legittimato a presentare istanza e/o comunicazione di atti abilitativi è legittimato ad ottenere il provvedimento abilitativo.

Capo II – Individuazione degli interventi

Art. 7 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, e degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, gli interventi edilizi si definiscono come individuati dall'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005, a sensi comma 2 stesso articolo.

Sono definiti interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzo successivo dell'area risultante.

Sono definiti interventi relativi a pertinenze esterne quelli relativi alla sola formazione ovvero sistemazione, sostituzione e trasformazione delle pertinenze di fabbricati esistenti (aree libere o manufatti edilizi, compresi i parcheggi pertinenziali e le recinzioni).

Sono individuati come "interventi che possono determinare modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni", quelli relativi a:

- a) monumenti, decorazioni e pitture murali;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- c) insegne, targhe e simili;
- d) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione;
- e) ripetitori radiotelevisivi o per le telecomunicazioni.

Gli interventi relativi ad aree libere sono quelli volti, anche senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni nonché a realizzare parcheggi pertinenziali, anche se relativi a costruzioni poste in aree diverse da quella oggetto dell'intervento.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio di beni (finiti o strumentali) sono anch'essi soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso dell'area occupata dal deposito.

Art. 8 - ATTIVITÀ EDILIZIA SUBORDINATA AD ATTO ABILITATIVO

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati ad atto abilitativo a sensi art. 33 comma 1, art. 41, art. 52 comma 2, e art. 60 comma 1, della Legge Regionale n. 12/2005.

Per le opere pubbliche e/o di interesse pubblico, si applicano le disposizioni del comma 3 dell'art. 33 della L.R. 12/2005.

Sono altresì subordinati ad atto abilitativo gli interventi di demolizione, gli interventi di trasformazione delle aree libere e/o delle pertinenze esterne degli edifici, gli interventi che possono determinare modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni, i depositi a cielo aperto.

Art. 9 - ATTIVITÀ LIBERA

Salvo più restrittive disposizioni previste dal presente regolamento e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, gli interventi individuati al comma 2 dell'art. 33 della L.R. 12/2005, ovvero quelli non individuati dall'art. 27 comma 1 (esclusa lettera a) stessa legge, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo.

Art. 10 - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Gli interventi di cui al presente articolo sono quelli volti ad insediare in un'area quei manufatti, destinati o meno alla permanenza di persone, che sono necessari a far fronte ad esigenze oggettivamente transitorie e definite nel tempo, venute meno le quali i manufatti stessi saranno integralmente rimossi.

Art. 11 - INTERVENTI CIMITERIALI

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari, sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria nonché dalle leggi vigenti in materia.

Capo III – Procedure per gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica documentazione da presentare

Art. 12 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE E/O D.I.A.

La domanda Permesso di Costruire, o la Denuncia di inizio attività, per la realizzazione di interventi cui all'art. 8 commi 1 e 3, deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici (vincolistico, igienicosanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.).

Si individuano almeno i seguenti elaborati:

- a) estratto di P.R.G. e/o Piano Particolareggiato, estratto mappa catastale ed aerofotogrammetrico con l'individuazione dell'edificio ovvero del sedime interessato dall'intervento ed il suo contesto;
 - b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante il tipo e gli estremi dell'atto pubblico di acquisizione della proprietà, oppure copia del titolo abilitante;
 - c) dimostrazione regolarità amministrativo-edilizia ovvero conformità urbanistica dello stato di fatto, in caso di interventi su immobili esistenti;
 - d) in caso di interventi su immobili esistenti: planimetrie, piante, sezioni, prospetti dello stato di fatto; elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento (tutti gli elaborati debbono essere in scala adeguata – almeno 1:100, integralmente quotati e riportate le destinazioni d'uso dei singoli locali);
 - e) progetto dello stato finale (planimetria, piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, in scala adeguata – almeno 1:100, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso degli ambienti in caso di edificio;
 - f) verifica dei rapporti aeroilluminanti, in caso di edificio;
 - g) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala adeguata - almeno 1:50;
 - h) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
 - i) documentazione fotografica dello stato dei luoghi, a colori nel formato minimo di 10X15;
 - l) eventuale ulteriore documentazione che si renda necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, parere comando provinciale dei vigili del fuoco, dichiarazioni prescritte da normative specifiche, nulla osta autorizzativi, ecc.);
- Per interventi di restauro e/o risanamento conservativo è necessario produrre anche la seguente documentazione supplementare:
- m) scheda dell'inventario dei beni culturali relativa all'edificio (qualora si trattasse di bene inventariato) e/o schede del piano di recupero centri storici (qualora si trattasse di bene inserito nello strumento urbanistico) con relativo grado di intervento;
 - n) analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture e analisi del degrado;
 - o) documentazione fotografica a colori nel formato minimo di 10x15 relativa a tutti i locali nonché ai particolari delle facciate con pregi artistici ;
 - p) relazione storico - architettonica relativa all'intero edificio od alla parte interessata dall'intervento con eventuale documentazione relativa, se disponibile, quale: planimetrie, fotografie, stampe d'epoca indicanti l'edificio.

- q) rilievo dello stato di fatto (in scala 1:100) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture, dei cortili e dei giardini;
 - r) rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione;
 - s) rilievo e progetto delle aree di pertinenza in cui vengano indicati gli elementi che caratterizzano le aree pertinenziali scoperte.
- Se per l'intervento è dovuto il contributo di costruzione (art. 43 L.R. 12/2005), dovranno essere prodotti:
- t) modello ministeriale di determinazione classe edificio ai fini del calcolo del costo di costruzione;
 - u) prospetto dimostrativo del calcolo di determinazione degli oneri di urbanizzazione.

Art. 13 - INTERVENTI DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE 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. Sono fatte salve le prescrizioni del D.L.vo 42/2004 (beni culturali).

Per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie la comunicazione, deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetrico con individuazione del fabbricato oggetto di intervento;
- b) planimetria di rilievo dell'unità immobiliare di cui è previsto il mutamento di destinazione d'uso con calcoli analitici delle superfici lorde di pavimento dei locali interessati ;
- c) relazione descrittiva in ordine al mutamento di destinazione riportante i riferimenti alla disciplina del P.R.G./P.G.T. e prospetto di verifica dell'ammissibilità delle nuove destinazioni d'uso per tipologia e dimensione, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore.

Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso con opere edilizie, l'intervento è assimilato ad intervento di ristrutturazione edilizia.

Art. 14 - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Tali interventi sono soggetti a Permesso di costruire gratuito, nel quale sarà espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il Permesso in oggetto è rilasciato solo a chi sia nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento, e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il legittimato assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel titolo abilitativo, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza. In relazione agli elementi specifici dell'intervento l'Amministrazione può prescrivere il deposito di fidejussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

La domanda per la realizzazione di manufatti provvisori, deve essere corredata dagli elaborati che risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche tecniche e tipologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale. I manufatti provvisori devono avere requisiti di agevole asportabilità, dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso e avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

Il titolo abilitativo di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Periodicamente vanno verificate le scadenze dei provvedimenti autorizzativi dei manufatti provvisori.

Art. 15 - IMPIANTI PER IL MERCATO / STANDS / EDICOLE E CHIOSCHI

Le disposizioni del presente regolamento non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

La realizzazione su suolo pubblico di edicole o di chioschi, provvisori o permanenti, è consentita solo se le loro caratteristiche risultino conformi allo specifico regolamento urbano comunale. In mancanza di detto strumento, l'idoneità di edicole e chioschi è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni ed aspetto in relazione alla definizione stessa di edicola o chiosco e con riferimento anche agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.

Le edicole ed i chioschi su aree pubbliche non sono considerati manufatti edilizi e potranno essere posizionati previa sola verifica dei requisiti igienico-sanitari purché non in contrasto con le norme del Codice della Strada, suo Regolamento Attuativo e successive modifiche e integrazioni.

Titolo 3° – Il procedimento amministrativo

Capo I - Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Art. 16 - AUTOCERTIFICAZIONE

I soggetti legittimati a presentare pratiche edilizie e/o urbanistiche, possono avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione in tutti i casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi in materia.

Art. 17 - ASSEVERAZIONE

Nei procedimenti promossi a domanda di un soggetto interessato ad ottenere un provvedimento abilitativo, i pareri di competenza di altre Amministrazioni o Enti, debbono essere ottenuti direttamente dall'interessato, salvo quanto stabilito dall'art. 14 della Legge n. 241 del 7.8.1990 e successive modifiche ed integrazioni, e dallo stesso allegati a corredo della pratica, esclusi i pareri da acquisirsi per legge da parte dell'Amministrazione Comunale.

Ove tali pareri siano riferiti a sole verifiche di conformità a leggi o regolamenti (norme di sicurezza, norme igienico - sanitarie, ecc.) essi potranno essere sostituiti da asseverazione di conformità del progettista delle opere o di altro professionista abilitato ed iscritto al relativo Collegio o Albo professionale di competenza.

Art. 18 - SPORTELLO UNICO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Il Comune di Endine Gaiano ha attivato lo Sportello Unico ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. n° 112/98 e del DPR 447/98 per la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa.

Art. 19 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

A sensi art. 32 comma 1 della L.R. 12/2005, il Comune di Endine Gaiano può istituire lo Sportello Unico per l'Edilizia, per gli effetti e con le modalità previste dal citato articolo.

Capo II - Fasi del procedimento amministrativo

Art. 20 - COMPETENZE

L'organizzazione degli uffici comunali individua le rispettive competenze per quanto attiene alle attività di carattere istruttorio, consultivo, propositivo, determinativo e di controllo.

Art. 21 - PRESENTAZIONE ISTANZE E DELLA DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ

Le istanze di Permesso di Costruire, di Autorizzazione paesaggistica, nonché la Denuncia di inizio attività e le comunicazioni specifiche per gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale devono essere presentate in conformità alla normativa vigente in materia di imposta di bollo e devono essere consegnate all'Ufficio protocollo del Comune.

In caso di presentazione in forma diretta, l'Ufficio ricevente rilascia ricevuta dell'avvenuta presentazione apponendo timbro e data del ricevimento.

Nel caso la richiesta si riferisca a più provvedimenti abilitativi distinti, anche se sul medesimo immobile, dovranno essere presentate separate domande.

Relativamente alle istanze di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività, si applicano le disposizioni della normativa regionale in vigore, con particolare riferimento agli artt. 38 e 42 della L.R.12/2005.

Relativamente alle istanze di Autorizzazione paesaggistica si applicano le disposizioni della normativa regionale in vigore, con particolare riferimento al capo II del titolo V della parte II della L.R.12/2005.

Art. 22 - I PARERI

I pareri, i nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, che devono essere emessi da organi dell'Amministrazione Comunale, sono acquisiti d'ufficio a cura del Responsabile del Procedimento.

Ove i pareri debbano essere acquisiti presso altre Amministrazioni, questi debbono essere ottenuti direttamente dall'interessato oppure può essere presentato ricorso, secondo quanto stabilito dall'art. 14 della Legge n. 241 del 7.8.1990 e successive modifiche ed integrazioni, alla Conferenza dei Servizi, che viene indetta dal Responsabile del Procedimento.

Della suddetta indizione della Conferenza dei Servizi, è informato l'interessato con avvertenza circa l'eventuale sospensione del termine per l'adozione del provvedimento richiesto.

Art. 23 - ADEMPIMENTI PRELIMINARI AL RILASCIO DEI PROVV. ABILITATIVI

Prima del rilascio del provvedimento abilitativo l'interessato deve, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, presentare:

- Nulla osta o autorizzazione di Enti con specifici diritti sull'area interessata dall'intervento;
- Nulla osta del competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove dovuto.

I provvedimenti abilitativi all'attività edilizia (e gli eventuali provvedimenti di sanatoria) nonché quelli relativi a materie delegate, quali l'Autorizzazione paesaggistica, sono rilasciate dal Responsabile del Settore.

Art. 24 - DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Il provvedimento di determinazione dei contributi di costruzione è adottato su proposta del Responsabile del procedimento sulla base delle vigenti disposizioni di legge e delle tariffe stabilite dall'Amministrazione comunale.

Allo stesso modo viene adottato il provvedimento di eventuale restituzione dei contributi di costruzione riscossi nei casi previsti per legge.

I provvedimenti debbono essere congruamente motivati e fare esplicito riferimento all'istruttoria ed agli accertamenti svolti, ai pareri acquisiti, alle proposte formulate ed agli altri atti adottati o ricevuti in relazione ai provvedimenti medesimi.

Art. 25 - RILASCIO DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire o dell'Autorizzazione paesaggistica viene dato avviso al richiedente secondo le procedure in vigore per la notifica degli atti amministrativi.

Contestualmente viene data notizia al pubblico mediante l'affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi con la specificazione del titolare e del tipo e ubicazione dell'intervento previsto.

Ai provvedimenti abilitativi sopra specificati (Permesso di Costruire o Autorizzazione paesaggistica) è allegata una copia degli elaborati grafici vistata dal Responsabile di Settore.

Art. 26 - PUBBLICIZZAZIONE DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Chiunque può prendere visione, secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge e dal Regolamento comunale della partecipazione presso gli Uffici comunali, dei titoli abilitativi rilasciati o delle Autorizzazioni nonché delle Denunce di Inizio Attività e dei relativi atti di progetto.

Contro il rilascio del Permesso di Costruire, dell'Autorizzazione o contro l'eventuale acquiescenza dell'Amministrazione nei confronti della Denuncia di Inizio Attività, qualora ritenute in contrasto con le disposizioni di legge e dei regolamenti o con le prescrizioni del P.R.G./P.G.T., potrà essere proposto ricorso in via amministrativa.

Nei casi previsti dalla legge e con le modalità definite dal Regolamento Comunale sulla partecipazione potranno essere richieste copie dei provvedimenti e dei relativi elaborati.

Art. 27 - VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

In caso di variazione del committente, gli interessati devono, entro 60 giorni dall'avvenuto trasferimento della proprietà o del titolo abilitativo, chiedere al Comune la volturazione del titolo abilitativo o darne comunicazione in caso di Denuncia d'inizio attività .

La volturazione può essere effettuata non oltre il termine di validità del titolo abilitativo.

Le variazioni dell'intestazione dell'Autorizzazione o del Permesso di Costruire per cambiamento del titolare non comportano riesame del relativo atto amministrativo.

Art. 28 - I PROVVEDIMENTI DI DINIEGO

Ai provvedimenti di diniego, di non approvazione e di non accettazione, si applicano le procedure previste dalla normativa vigente in materia.

Art. 29 - I PROVVEDIMENTI RELATIVI ALL'AGIBILITÀ

I certificati di agibilità sono rilasciati dal Responsabile di Settore, su eventuale proposta del Responsabile del procedimento e su conforme parere del competente organo dell'A.S.L., acquisito se ritenuto necessario.

Il procedimento di acquisizione del certificato di agibilità è quello prescritto dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

L'agibilità è acquisita per silenzio-assenso solo laddove il richiedente abbia provveduto alla produzione di tutti gli atti ed i documenti previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 30 - I PROVVEDIMENTI RELATIVI A SITUAZIONI DI INAGIBILITÀ E/O INABITABILITÀ

Al Responsabile di Settore competono la dichiarazione di inagibilità di una costruzione o di parte di essa, in forza di quanto previsto dall'art. 26 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., e/o anche su conforme e motivata proposta del competente organo dell'A.S.L..

L'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto, superabile solo con interventi non riconducibili alla manutenzione ordinaria o straordinaria. L'inagibilità o inabitabilità degli immobili può essere dichiarata se viene accertata la concomitanza delle seguenti condizioni:

- Gravi carenze statiche ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e/o orizzontali (solai) ovvero delle scale o del tetto, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;

- Gravi carenze igienico sanitarie. Tale requisito non ricorre se per l'eliminazione delle carenze igienico sanitarie comunque rilevabili è sufficiente un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definito dalla normativa vigente in materia urbanisticoedilizia

La conformità edilizia e/o agibilità, comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio, o di parte di esso, ai sensi dell'art.222 del R.D. 27/07/1934 n.1265, ovvero per motivi strutturali.

Art. 31 - LE ORDINANZE

Le ordinanze che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente regolamento, sono emanate dal Responsabile di Settore, su eventuale proposta del Responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco, su proposta del Responsabile di Settore, previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Art. 32 - ANNULLAMENTO E REVOCA

L'annullamento e la revoca integrale o parziale degli atti di cui ai precedenti articoli, sono disposti dallo stesso organo che ebbe ad adottare gli atti medesimi o che, al momento della determinazione, sia al riguardo competente, previa acquisizione della relazione istruttoria e del parere degli stessi uffici od organi intervenuti in relazione agli atti da annullare o da revocare.

Art. 33 - ALTRI PROVVEDIMENTI

Tutti gli altri provvedimenti sono adottati dal Responsabile di Settore, su eventuale proposta del Responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Capo III - Accertamenti - validità atti abilitativi

Art. 34 - GLI ACCERTAMENTI

I competenti Uffici comunali possono provvedere agli accertamenti necessari per l'applicazione e il rispetto del presente regolamento non solo in fase di richiesta di agibilità o fine lavori.

Qualora sussista il necessario concorrente interesse pubblico o si sia in presenza di presunta violazione di norme edilizie o urbanistiche, le operazioni di accertamento possono altresì essere svolte su richiesta del soggetto interessato, ancorché privato.

Nessun accertamento può essere invece effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.

Le operazioni di accertamento sono descritte in apposito verbale sottoscritto dal redattore.

Del verbale di accertamento possono prendere visione ed eventualmente richiederne copia tutti i soggetti ad esso interessati, previa richiesta scritta indirizzata al Responsabile del procedimento.

Art. 35 - VALIDITÀ E DECADENZA ATTI LEGITTIMANTI L'ATTIVITÀ EDILIZIA

Le opere devono essere comprovatamente iniziate entro un anno dalla data di rilascio del provvedimento abilitativo, in caso di permesso di costruire.

Le opere non iniziate entro questo termine non potranno essere intraprese o riprese se non dopo l'assenso a nuovo provvedimento abilitativo.

Le opere devono essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Decorso il termine cui al comma 3, nessun lavoro potrà essere effettuato fino a quando, a seconda dei casi, non sia stata emessa proroga (art. 15 comma 2 D.P.R. 380/2001 s.m.i.), o non sia stato emesso assenso a nuovo titolo abilitativi (art. 15 comma 3 D.P.R. 380/2001 s.m.i.).

Le opere oggetto di Denuncia di inizio attività, che per normativa propria possono avere inizio dal 30° giorno successivo alla denuncia, devono essere ultimate entro tre anni dalla denuncia.

Regolamento Edilizio del Comune di Endine Gaiano (Bg)

La decadenza dei provvedimenti abilitativi é inoltre determinata dall'entrata in vigore, prima dell'inizio dei lavori, di previsioni urbanistiche in contrasto con i contenuti dei provvedimenti abilitativi (art. 15 comma 4 D.P.R. 380/2001 s.m.i.).

Titolo 4° – Collaborazione tra privati e comune

Art. 36 - CONFERENZA DEI SERVIZI

Per quanto attiene l'Istituto della Conferenza dei Servizi e la possibilità di ricorrere allo stesso, si rinvia ai disposti contenuti nelle Leggi 241/90, 273/95, 127/97, 267/2000 e loro eventuali successive modificazioni ed integrazioni.

a) Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può indire conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14, Legge 241/90 e successive modificazioni o integrazioni.

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

b) Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse

Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quelle comunale, si applicano i disposti dell'art. 14, Legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni: in tal caso la Conferenza è indetta dal Sindaco o dall'Assessore delegato salva diversa previsione statutaria o contenuta nel regolamento di organizzazione del Comune.

Art. 37 - PARERE PREVENTIVO

Nei casi previsti dalle NTA del Piano Regolatore Generale e comunque nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico per l'esistenza di più alternative planivolumetriche e/o per la complessità funzionale oppure nei casi in cui esso abbia rilevanza architettonica per il rapporto con l'ambiente circostante, esistente e/o prefigurato dagli strumenti urbanistici vigenti il proprietario o chi abbia titolo al rilascio del Permesso di Costruire potrà chiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento.

In tal caso la documentazione a corredo dell'istanza del Permesso di Costruire potrà essere limitata ad un progetto urbanistico-architettonico, finalizzato alla definizione e illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

Il progetto esecutivo, completo di ogni elemento e requisito, che sia richiesto ai sensi delle vigenti leggi in materia e del presente regolamento, potrà essere presentato successivamente.

La distinzione del progetto in due parti è finalizzata alla possibilità di richiedere l'istruttoria in due fasi separate, corrispondenti rispettivamente: la prima alla approvazione del progetto urbanistico-architettonico, completo dei dati necessari, e la seconda all'ottenimento del Permesso di Costruire, con la verifica del progetto edilizio esecutivo.

Il proponente l'intervento dovrà impegnarsi all'atto della presentazione del progetto di massima al rispetto di tutte le normative tecnico-funzionali e igieniche eventualmente non individuate in tale progetto e non verificabili nel corso della prima istruttoria.

L'approvazione del progetto urbanistico architettonico non ha efficacia di Permesso di Costruire e non costituisce elemento vincolante in eventuale successiva richiesta o denuncia di titolo abilitativo.

Art. 38 - ACCESSO AI DOCUMENTI

In materia di accesso ai documenti si richiamano le disposizioni dei commi 3, 4 e 5 dell'art. 25 della Legge 241/90, concernenti la tempistica per l'accesso e le conseguenze giurisdizionali del rifiuto, del differimento o delle limitazioni all'esercizio del diritto di accesso, nonché le modalità previste dal Regolamento comunale in materia.

Art. 39 - NORME APPLICABILI

Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.

Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico ambientali"

Trova applicazione per quanto non espressamente previsto le norme regolamentari del Regolamento Commerciale sul Diritto di accesso.

Art. 40 - CASI DI ESCLUSIONE

Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a),b),c) dell'art. 24 della legge 241/90.

L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quanto sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici, questioni che sono discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state, la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale, la riservatezza dei dati o schedari personali, il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.

Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della legge 31 dicembre 1996, n. 675 "tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

Art. 41 - DIFFERIMENTO DELL'ACCESSO AI DOCUMENTI

È disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.

Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento di accesso agli atti con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

Art. 42 - MODALITÀ DI ACCESSO AI DOCUMENTI

Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.

L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.

L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo e il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

Art. 43 - CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO

Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della Legge 241/90, questa si intende rifiutata.

Titolo 5° – Le commissioni

Art. 44 - COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)

La C.E., organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica, esprime parere consultivo, ancorché obbligatorio, in ordine alla qualità architettonica e urbanistica della ipotesi di intervento e dei progetti, sia privati che pubblici (questi ultimi qualora non manutentivi o di piccola entità), nonché alla loro rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge e dei Regolamenti vigenti.

La C.E. potrà essere consultata anche in merito alle proposte ed ai programmi urbanistici predisposti per la discussione in Consiglio Comunale.

Sono compiti della Commissione Edilizia l'esame dei progetti, e l'espressione del relativo giudizio, sulle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio Comunale previste e relative agli interventi di cui al Titolo 2°.

E' facoltà del responsabile del procedimento presentare alla Commissione Edilizia anche altri progetti per i quali non sia specificatamente previsto l'obbligo del parere preventivo, ivi comprese le D.I.A., ove ritenuto utile per una valutazione della congruità della pratica rispetto alle facoltà concesse dalla legge senza obbligo di parere.

Art. 45 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si compone di membri di diritto e di membri ordinari.

Sono membri di diritto:

- il Responsabile dell'Ufficio Tecnico (*senza diritto di voto*)

Sono membri ordinari:

- n° 7 Commissari, nominati dalla Giunta Municipale, scelti tra persone che abbiano una riconosciuta conoscenza del territorio e/o competenza tecnica, artistica, amministrativa, legale in materia di edilizia e urbanistica, di cui n° 5 segnalati dal gruppo di maggioranza Consiliare e n° 2 dai gruppi di minoranza.

Uno dei membri dovrà essere esperto in materia di barriere architettoniche.

Ai lavori della Commissione edilizia potranno presenziare se invitati:

- il Comandante della Polizia Municipale (per gli aspetti della sicurezza, sulla viabilità e sulla vigilanza dell'attività edilizia) o suo delegato, senza diritto di voto;

- il Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, senza diritto di voto.

Valgono per i membri della Commissione le norme di incompatibilità di parentela previste per gli Assessori, inoltre, i membri non possono essere rappresentanti di Organi Statali o Regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulle attività urbanistico-edilizie del Comune (Circ. Min. LL.PP. n° 3968/1966).

In particolare la carica di componente della Commissione Edilizia è incompatibile:

- con la carica di consigliere comunale del Comune di Endine Gaiano;

- con la carica di amministratore comunale del Comune di Endine Gaiano;

- con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune di Endine Gaiano o enti, aziende o società da esso dipendenti.

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

I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti o argomenti all'ordine del giorno, devono astenersi dall'esame, nonché dal partecipare alla discussione e dall'esprimere il giudizio, allontanandosi dall'aula.

L'obbligo di astensione del Commissario, di cui al comma precedente, sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino suoi parenti o affini fino al terzo grado, il coniuge, o professionisti che operino nel suo studio o con lui associati.

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

La Commissione Edilizia dura in carica quanto la Giunta Municipale e comunque fino al suo rinnovo.

I membri della Commissione Edilizia sono rieleggibili.

Si ritengono decaduti quei membri che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

Art. 46 - ATTRIBUZIONI

L'esame del progetto e il relativo giudizio da parte della Commissione Edilizia saranno effettuati in ordine ai seguenti aspetti e con le seguenti modalità:

- presa d'atto della relazione sulla conformità del progetto alla strumentazione urbanistica ed edilizia comunale e alle norme di legge in materia di edilizia urbanistica e di igiene pubblica, nonché alle norme speciali in materia di costruzioni, redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- espressione di eventuali pareri su specifiche questioni poste dal Tecnico Comunale in ordine a valutazioni di conformità che richiedano interventi interpretativi della normativa urbanistica ed edilizia in rapporto alla specificità delle proposte progettuali presentate;
- espressione di pareri relativi alle modalità applicative della normativa urbanistica ed edilizia e formazione dei relativi indirizzi procedurali da assumere;
- individuazione di interpretazioni della normativa da sottoporre al Consiglio Comunale per l'esplicitazione di interpretazioni autentiche con le relative rettificazioni alla normativa;
- giudizi di merito sul progetto relativamente al rapporto della proposta progettuale esaminata con il contesto urbano nel quale la costruzione dovrà essere inserita nonché, in merito a ipotesi e proposte migliorative del progetto, da intendersi come suggerimenti per eventuali prescrizioni da inserire nel provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire;
- pareri in merito all'applicabilità delle deroghe previste dalla normativa urbanistica ed edilizia del Piano Regolatore Generale nonché da altre norme Statali o Regionali in materia urbanistica e di costruzioni.

Art. 47 - CASI DI RICHIESTA DEL PARERE NON OBBLIGATORIO

Il Responsabile del Procedimento può chiedere il parere della C.E. anche nel caso di D.I.A. ex art. 4 del D.L. 05.10.1993 n° 398 convertito con modificazioni dalla Legge 04.12.1993 n° 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23.12.1996 n° 662 e D.P.R. 380/2001.

Art. 48 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza almeno della metà più uno dei componenti con diritto di voto.

La Commissione Edilizia si esprime con un parere articolato e motivato in ordine a tutti i punti sui quali il presente Regolamento Edilizio individua la competenza della Commissione medesima.

La commissione può sospendere le richieste in attesa di pareri legali integrazioni e chiarimenti, rimandando al soggetto competente al rilascio del Permesso di Costruire le definitive decisioni in merito.

Dei provvedimenti della C.E. deve essere redatto e conservato apposito verbale firmato da tutti i partecipanti alla determinazione di ciascun provvedimento.

Il componente a vario titolo della C.E. che si trovi nelle situazioni di cui all'art. 51 C.P.C. deve assentarsi dalla trattazione e dalla deliberazione di pratiche edilizie nelle quali abbia interesse, pena l'invalidità della deliberazione finale.

La votazione avviene in forma palese.

Il suo esito, anche se contrario, conclude la procedura obbligatoria, essendo unicamente finalizzato ad offrire al Responsabile del Provvedimento elementi di giudizio per il rilascio o per il diniego del Permesso di Costruire.

Le Commissioni si riuniscono con la frequenza che permette il rispetto dei tempi di istruttoria previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche e integrazioni, e dalla Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005.

Art. 49 - MODALITÀ DI CONVOCAZIONE

Le Commissioni sono convocate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico almeno 72 ore prima della seduta tramite convocazione scritta o a mezzo fax, telefonica o telematica. In caso d'urgenza motivata la convocazione può avvenire almeno 24 ore prima dell'ora fissata per la riunione.

I Commissari possono visionare, tra la data di convocazione e quella della seduta, i progetti inseriti all'ordine del giorno.

Art. 50 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

La Commissione per il Paesaggio esercita, ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale n. 12/2005 le funzioni relative all'espressione del parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche che sono di competenza del Comune ai sensi dell'art. 80 L.R. 12/2005.

La Commissione è costituita da 3 membri ordinari che abbiano particolare e qualificata e riconosciuta esperienza nella tutela paesaggistico ambientale, nominati dalla Giunta Comunale.

Alla Commissione per il Paesaggio è presente il Responsabile dell'Ufficio Tecnico con funzioni di segretario.

Le modalità di funzionamento, di convocazione e la disciplina dell'eventuale incompatibilità dei membri della Commissione nonché con le strutture organizzative del Comune sono i medesimi già previste per la Commissione Edilizia.

Art. 51 - COMMISSIONE URBANISTICA

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse può essere costituita la Commissione Urbanistica che esercita le funzioni relative all'espressione del parere consultivo in merito a temi di carattere urbanistico: formazione e varianti di strumenti urbanistici, pianificazione locale, interpretazioni ecc.

La Commissione è costituita da 9 membri ordinari che abbiano particolare e qualificata e riconosciuta esperienza tecnico urbanistica, nominati dalla Giunta Comunale di cui n° 7 segnalati dal gruppo di maggioranza Consiliare e n° 2 dai gruppi di minoranza.

Alla Commissione Urbanistica è presente il Responsabile dell'Ufficio Tecnico con funzioni di segretario.

Le modalità di funzionamento, di convocazione e la disciplina dell'eventuale incompatibilità dei membri della Commissione nonché con le strutture organizzative del Comune sono i medesimi già previste per la Commissione Edilizia.

Titolo 6° – Ambiente urbano

Capo I - Spazi pubblici e di uso pubblico

Art. 52 - ZONE VERDI E PARCHI

Le zone verdi pubbliche, i parchi e i giardini privati, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, sostituzione delle medesime in casi di deperimento e potatura delle piante soprattutto lungo le recinzioni e laddove possano invadere spazi pubblici di passaggio e/o altre proprietà.

Art. 53 - DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale e pubblicitario, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per energia elettrica ed i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e in modo da non costituire disturbi e confusione visiva.

I nuovi impianti per antenne TV, tradizionali e satellitari (paraboliche), dovranno essere centralizzati, collocati su tetti evitando i balconi e le facciate degli edifici. Inoltre l'installazione di condizionatori o apparecchiature tecnologiche sugli immobili deve essere effettuata in modo da non arrecare danno al decoro urbano.

Art. 54 - STAZIONI ED IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI, PER LA RADIOTELEVISIONE E IMPIANTI ASSIMILABILI E ACCESSORI.

Con riferimento alla Legge Quadro n. 36 del 22.02.2001 – D.lvo 01.08.2003 n. 259 (T.U delle comunicazioni elettroniche) - D.P.C.M. 08.07.2003 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per le radio televisioni, , le installazioni di stazioni, di impianti per le telecomunicazioni per la radiotelevisione e impianti assimilabili e/o accessori dovranno essere realizzate fuori dal centro edificato comunque a 100 mt dal perimetro.

Art. 55 - NORME SULL'ARREDO URBANO

Per quanto concerne gli interventi di arredo urbano si dovranno di massima rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) ogni intervento di arredo urbano è soggetto a Permesso di Costruire o a D.I.A.;
- b) nella zona A:
 - per gli edifici costruiti anteriormente al 1940 non sono consentite nuove aperture in sostituzione di portali o con sfondamenti di finestre ai piani terra, salvo che per gli edifici i cui caratteri architettonici non risultino riconoscibili o significativi, o la cui modificabilità sia prevista dai Piani di Recupero
 - le insegne non potranno essere realizzate a bandiera, salvo per insegne in ferro di tipo decorativo, con dimensioni massime di cm 80 x 80 e poste ad altezza non inferiore a ml 3.50, nonché quelle addossate alla facciata non dovranno in alcun caso superare la larghezza massima delle aperture sulle quali saranno poste. Tali insegne dovranno essere progettate tenendo conto della loro armonizzazione con la facciata dell'edificio sul quale saranno poste. Sono comunque da preferirsi le insegne poste all'interno dei vani di apertura dei negozi e non aggettanti dalla superficie della facciata: sono previste le insegne cieche con sola illuminazione posteriore delle lettere o dei grafici, ricavati a traforo nel cassonetto, oppure con lettere opache in rilievo retroilluminante o con "illuminazione indiretta". Sono ammesse anche le insegne non luminose ma realizzate

con pitture, su legno o su metallo e illuminate. Sono proibite altre forme di pubblicità stradale.

Art. 56 - ARREDO URBANO E SISTEMAZIONI ESTERNE DEI FABBRICATI

L'installazione dei mezzi di comunicazione visiva (segnaletica, insegne, pubblicità, illuminazione diretta o indiretta delle costruzioni, ecc.), nonché l'impiego e la collocazione di elementi funzionali tecnologici di facciata o decorativi che, per il loro significato figurativo e spaziale, concorrono alla formazione, qualificazione e arredo dell'ambiente urbano, sono soggetti a Permesso di Costruire o a Denuncia di Inizio Attività.

Alla richiesta per tali interventi devono essere allegati gli elaborati tecnici necessari a fornire all'Amministrazione Comunale esatti elementi ubicazionali, dimensionali, funzionali e figurativi.

Gli interventi di cui sopra riguardanti gli immobili ed i siti vincolati ai sensi dei D.Lgs. n. 490/1999, 42/2004 per la tutela del patrimonio di interesse storico e artistico, nonché sulla protezione delle bellezze naturali, dovranno essere preventivamente approvati dai competenti Organi Statali e Regionali.

L'impiego dei materiali ed il trattamento delle superfici esterne dei fabbricati, nonché gli elementi esterni, qualora non siano stati precisati e concessi con il Permesso di Costruire del fabbricato principale, potranno essere realizzati solo previa Denuncia di Inizio Attività.

Art. 57 - RECINZIONE PROVVISORIA E OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREA PUBBLICA

Quando sono in esecuzione interventi previsti dal presente Regolamento in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare del Permesso di Costruire - previa comunicazione all'Amministrazione Comunale - deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo tutti i fronti prospettanti sugli spazi stessi con recinzione provvisoria secondo le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali da mantenersi sino alla fine dei lavori ed alla totale messa in sicurezza degli stessi.

In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare la possibilità di transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono altresì essere di aspetto decoroso, alte almeno ml. 2,00, a parete chiusa e costruite secondo le modalità specificatamente prescritte.

Le porte che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti con vernice rossa e bianca riflettente per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole. Il Responsabile del Servizio può esentare dall'obbligo della recinzione quando:

- a] si tratti di lavori di poca entità e di breve durata;
- b] si tratti di tinteggiatura dei prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- c] vi siano ragioni di pubblico transito.

In questi casi tuttavia debbono essere disposti nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio non può essere costruito ad un'altezza inferiore a ml. 2,50 dal suolo nel punto più basso ed in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Quando le opere di chiusura - ovvero esigenze di lavoro e di cantiere - comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare del Permesso di Costruire deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa Concessione di occupazione nonché ottenere l'eventuale Autorizzazione in materia di disciplina del traffico e provvedere alla chiusura dell'area con appositi teli.

Se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, devono essere adottate misure tali da lasciare pronto e libero l'accesso agli addetti a tali servizi.

Quando è necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla Concessione di occupazione, il titolare del Permesso di Costruire ha l'obbligo di presentare, almeno 10 (dieci) giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione ed ottenere la nuova Concessione di occupazione.

E' possibile, previa autorizzazione ed oblazione e secondo quanto previsto dalla specifica regolamentazione comunale apporre pubblicità nei cantieri e sui teli di ponteggio tranne che su chiese, palazzi di carattere storico o artistico e purchè non in contrasto con la normativa sulla sicurezza od altro.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospicienti gli spazi pubblici per il servizio delle Pubbliche Affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Qualora, per la particolare natura del materiale usato per la recinzione, non sia possibile effettuare direttamente l'affissione, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare sulle stesse appositi quadri.

Compiuti i lavori, l'area pubblica già occupata dovrà essere riconsegnata sgombra.

Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il sottosuolo pubblico, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale e gli eventuali altri Enti delegati alla gestione dei servizi per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneamente avviso agli uffici od imprese che esercitano quei servizi, perché prendano gli opportuni provvedimenti.

Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite - di norma - a cura dell'interessato, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di intervenire in caso di inerzia dello stesso.

A tal fine in sede di rilascio del relativo provvedimento abilitativo dovrà essere posta in essere adeguata cauzione economica che verrà determinata di volta in volta dal Responsabile del Servizio.

La spesa, quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere rifusa dal proprietario entro sei mesi dalla esecuzione dei lavori.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire l'esecuzione diretta dei ripristini a cura e spese del proprietario, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 58 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO

Il Responsabile del Servizio concede l'occupazione temporanea del suolo pubblico con pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa necessaria ai lavori edili, non contrastante con il decoro cittadino, né dannosa o di ostacolo alla pubblica igiene e di minimo disagio al traffico.

Art. 59 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO: ADEMPIMENTI INIZIALI

La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita autorizzazione amministrativa, rilasciata dal Comune.

L'istanza per gli interventi deve indicare i seguenti elementi:

- generalità del richiedente e codice fiscale; in caso di soggetto diverso da persona fisica generalità del legale rappresentante, denominazione e ragione sociale, sede legale Partita Iva.
- Dati dell'impresa esecutrice dei lavori, luogo dell'intervento.

All'istanza devono essere allegati in duplice copia:

- planimetria catastale con individuazione dell'area di intervento
- planimetria generale in scala non inferiore a 1:500 con individuazione con rilievo dello stato dei luoghi e dei caratteri e materiali di finitura esistenti, individuazione di tutti i manufatti (cordoli, chiusini, ecc.) presenti nell'area di intervento, rappresentazione grafica dell'intervento.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di fideiussione pari almeno all'importo dei costi necessari al ripristino dei luoghi, stimato dall'Ufficio tecnico comunale.

In caso di interventi urgenti questi possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione dandone comunque immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale; gli interventi dovranno essere contenuti nei limiti indispensabili per l'eliminazione delle cause dell'urgenza.

La comunicazione dovrà essere effettuata contestualmente all'inizio dei lavori, anche a mezzo fax, e dovrà contenere le esatte motivazioni che determinano lo stato di urgenza.

Entro 5 giorni l'interessato dovrà comunque presentare istanza per la regolarizzazione dell'intervento e l'ottenimento dell'autorizzazione per le eventuali opere di completamento non motivate da urgenza.

Art. 60 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO: ADEMPIMENTI A LAVORI ULTIMATI

Al termine dei lavori, e comunque entro i 2 giorni successivi il richiedente dovrà comunicare all'Amministrazione l'avvenuta ultimazione dei lavori, chiedendo lo svincolo della fideiussione al quale si provvederà entro sei mesi dall'avvenuto collaudo delle opere da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora il ripristino delle aree manomesse non risulti congruente con quanto previsto dal progetto allegato all'autorizzazione e delle eventuali prescrizioni indicate nel provvedimento autorizzativo il Responsabile dell'ufficio tecnico potrà ordinarne il rifacimento, individuando un congruo termine temporale o provvedere d'ufficio utilizzando la garanzia fideiussoria.

Qualora gli interventi siano relativi a dare soggette a transito di qualsiasi tipo dovrà essere individuato ogni provvidenza necessaria a garantire, sia in termini temporali che in termini funzionali la massima transitabilità delle aree circostanti e la sicurezza.

La Giunta Comunale, sentito l'Ufficio tecnico di intesa con tutti i soggetti gestori di servizi (energia elettrica, metano, ecc.) potrà definire uno specifico regolamento da ritenersi integrativo alle presenti norme che costituirà elemento di indirizzo al fine di definire eventuali ulteriori prescrizioni in sede di provvedimento autorizzativo

Art. 61 - ALLINEAMENTI TORTUOSI

In caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, senza ricorrere all'adozione di Piani Particolareggiati, potrà essere imposta la rettifica di allineamenti tortuosi.

Art. 62 - MARCIAPIEDI

Lungo tutti gli edifici e i muri di cinta posti in fregio a spazi pubblici comunali, il Comune può disporre, a proprie spese, la sistemazione dei marciapiedi nel modo e nel momento che ritiene più opportuni.

In ogni caso i marciapiedi dovranno essere delimitati con adeguate cordone in granito o cls e, in corrispondenza degli accessi dovranno essere adeguatamente raccordati al piano stradale con scivolo terminale.

In corrispondenza dei passaggi pedonali dovranno essere realizzati adeguati scivoli per l'accesso dei portatori di handicap.

Art. 63 - PERCORSI CICLABILI

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

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

Art. 64 - GALLERIE E PORTICI

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

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 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.

Le gallerie ed i portici sono da considerarsi spazi liberi esterni agli effetti delle caratteristiche di aerilluminazione dei locali che prospettano al loro interno.

All'interno delle gallerie non possono prospettare locali destinati alla residenza salvo che:

- a] le finestre prospettino su uno spazio libero antistante le gallerie ed i portici;
- b] la ventilazione sia garantita da aperture libere permanenti ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene.

Per le destinazioni diverse da quelle residenziali, il Responsabile del Servizio, sentita l'A.S.L., in sede di Permesso di Costruire o D.I.A. può imporre particolari prescrizioni atte a garantire adeguate condizioni igieniche e di aerazione.

Art 65 - TOPONOMASTICA E SEGNALETICA

Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrene, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia tutelato dai D.Lgs. n. 490/1999, 42/2004 per la tutela del patrimonio di interesse storico e artistico, nonché sulla protezione delle bellezze naturali.

È riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Art. 66 - NUMERI CIVICI

Il Comune assegna a ogni fabbricato il numero civico e fa apporre, a spese dell'interessato, l'indicatore del numero assegnato.

Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo in modo facilmente visibile nella posizione prescrittagli.

Art. 67 - SERVITÙ DI PUBBLICO SERVIZIO

Il Comune ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, previo preavviso e senza alcun compenso per i proprietari, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici nei modi più convenienti, fanali, targhe e tabelloni relativi ad indicazioni stradali, e per l'orientamento e la disciplina del traffico, che i proprietari non possono né rimuovere né sottrarre alla pubblica vista dovendo altresì provvedere al ripristino qualora vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Art. 68 - DISLIVELLI IN AREE APERTE AL PASSAGGIO

Nelle aree aperte al passaggio di persone, sia privato che pubblico, qualora si debbano realizzare piani posti su più livelli, è obbligatorio prevedere la formazione di ripari o parapetti per garantire l'incolumità dei passanti.

E' prescritta l'adozione di parapetti e comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di mt. 0,80.

Art. 69 - PAVIMENTAZIONE, ILLUMINAZIONE E MANUTENZIONE DI PORTICI, GALLERIE ED ALTRI LUOGHI APERTI AL PUBBLICO PASSAGGIO

I portici, le gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio dovranno essere pavimentati con materiali riconosciuti idonei dall'Autorità Comunale.

La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi saranno a carico dei proprietari, salvo la loro assunzione da parte dell'Amministrazione Comunale, se prevista da Convenzioni in attuazione di Piani Attuativi o specificamente richiesta dall'Amministrazione Comunale stessa.

Art. 70 - CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITA'

E' proibito, senza Autorizzazione Comunale, collocare oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, a scopo di pubblicità, nonché l'apposizione di cartelloni sui pali e oggetti luminosi a scopo di pubblicità, di iscrizioni, di pitture o simili su muri e su decorazioni architettoniche di chiese, palazzi di carattere storico o artistico.

Per le insegne luminose è vietato il ricorso a colori in uso per la segnaletica luminosa stradale quando possano interferire con questa.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza Autorizzazione Comunale, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti, saranno rimossi d'ufficio a spese dei proprietari dell'immobile, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefisso.

Art. 71 - MOSTRE - VETRINE - INSEGNE

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne e le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 72 - APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione Comunale - per ragioni di pubblico interesse - la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, sul fronte dei fabbricati o di qualsiasi costruzione prospettante su spazi pubblici o privati:

- targhe contenenti le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli e altri spazi simili nonché le lapidi commemorative;
- illuminazione;
- cartelli per segnalazioni stradali;
- piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche e di tracciamenti dei servizi a rete, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporti pubblici;
- i cartelli segnalatori dei pubblici servizi;
- gli orologi elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi a pubblici servizi.

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

I ganci e le mensole e qualsiasi altri apparecchio non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e devono essere applicate ove non esistano ragionevoli alternative con particolare attenzione specialmente agli edifici nelle zone di particolare interesse storico, monumentale e ambientale.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai paragrafi precedenti, deve dare avviso al Comune e all'Amministrazione interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso.

Capo II - Spazi e interventi privati

Art. 73 - INTERCAPEDINI

Il Comune può concedere l'uso di strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi comunque la facoltà di prevedere il passaggio di tubazioni, cavi o altro, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione devono presentare resistenza ad un sovraccarico accidentale minimo di 1500 Kg./mq. e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in considerazione della posizione delle griglie e dei caratteri del passaggio su di esse previsto, potrà imporre la realizzazione di manufatti con resistenza superiore a quella indicata nel precedente comma.

L'Amministrazione Comunale provvederà a definire la tassa di concessione d'uso.

Art. 74 - IMPIANTI TECNICI ED IGIENICI NEGLI INTERVENTI CONSERVATIVI

Nelle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro è ammessa la costruzione di impianti igienici e di riscaldamento, a condizione che non alternino i caratteri peculiari dell'edificio.

Alla stessa condizione nel Centro Storico potrà essere autorizzata l'installazione di ascensori purché i volumi tecnici siano, per quanto tecnicamente possibile, contenuti entro l'inclinata del tetto e l'intervento sia compatibile con i valori storico ambientali presenti.

Art. 75 - RACCOLTA DELLE ACQUE: VASCHE E POZZI

Le acque meteoriche devono, per quanto tecnicamente possibile, essere raccolte in vasche di accumulo per il loro riutilizzo irriguo o per gli altri utilizzi consentiti a condizione che vengano separate dalle acque di prima pioggia con apposite vasche volano adeguatamente dimensionate, in rapporto alla superficie impermeabile del lotto, ivi compresa la superficie coperta dell'edificio, al fine di garantire una capacità di raccolta corrispondente a 5 mm. di pioggia per i primi 5 minuti.

Le vasche volano dovranno essere accessibili per l'effettuazione periodica delle necessarie pulizie.

Le vasche di accumulo dovranno essere ispezionabili e collegate con condotta di sfogo per il troppo pieno alla rete fognaria delle acque chiare dove esistente.

La condotta di sfogo dovrà essere resa ispezionabile con apposito pozzetto.

Art. 76 - PASSI CARRABILI

I proprietari che intendono aprire passi carrabili attraverso i marciapiedi, per accedere al proprio immobile, devono richiedere l'Autorizzazione Comunale e rifondere al Comune le spese per l'adeguata pavimentazione del tratto di marciapiede attraversato, secondo le prestazioni fornite caso per caso dal Comune stesso, il quale può richiedere di distanziare convenientemente i passi stessi dagli incroci e di correggere ubicazioni e i caratteri nell'ambito della proprietà in ordine alla migliore organizzazione della viabilità.

Nelle zone edificabili sia residenziali, sia produttive o commerciali, gli accessi carrabili dovranno essere realizzati con arretramento di ml. 5,00 rispetto al filo della sede stradale o comunque atte alla sosta di una autovettura e, qualora sia prevedibile l'accesso ai lotti interessati di mezzi di dimensioni superiori (camion, ecc.), potrà essere imposto un arretramento maggiore per consentire la possibilità di stazionamento dei veicoli completamente al di fuori della sede stradale.

Qualora ciò non sia possibile per evidenti e dimostrate difficoltà dimensionali del lotto o per particolari caratteristiche dell'area all'interno della quale il lotto stesso è inserito, potranno essere realizzati accessi carrabili con cancello a distanza inferiore purché questo sia comandabile elettricamente.

Art. 77 - ACCESSO AGLI EDIFICI NON FRONTEGGIANTI GLI SPAZI PUBBLICI

Chi intende fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze aperte al pubblico passaggio, deve prima comprovare di aver stabilito gli accordi per un eventuale accesso al costruendo edificio con l'esecuzione dei lavori a carico degli interessati, salvo che le aree siano già servite da strada esistente, o strada privata aperta al pubblico passaggio.

Art. 78 - STRADE PRIVATE E LORO TENUTA, STRADE VICINALI APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

La larghezza delle nuove strade private di varia natura viene determinata, visto il P.R.G./P.G.T. e sentito il parere della Commissione Edilizia comunale, in relazione alle caratteristiche funzionali ed ambientali.

Il Permesso di Costruire o D.I.A. per la realizzazione e l'apertura di strada privata è subordinata alla stipulazione di un atto da trascrivere, a spese dei richiedenti, contenente l'assunzione degli obblighi relativi alla manutenzione, alla pulizia, all'illuminazione nonché il consenso alla esecuzione d'ufficio, ed a spese dei proprietari costituitisi in consorzio obbligatorio, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti e non ottemperati. Qualora le strade private esistenti non siano state completamente eseguite o siano carenti per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e di manutenzione i frontisti hanno l'obbligo - su richiesta del Comune - di costituirsi in Consorzio per provvedere:

a - al completamento delle opere;

b - agli scarichi delle acque meteoriche, che non possono scaricare sulle strade pubbliche

c - alla pavimentazione e alla sistemazione secondo le prescrizioni tecniche del Comune;

d - all'impianto e al funzionamento dell'illuminazione;

e - alla nettezza stradale ed alla manutenzione.

In caso di inadempienza dei privati, il Comune può sostituirsi a essi sull'esecuzione delle opere recuperando a termini di Legge la spesa sostenuta.

Questi obblighi non si applicano alle strade rurali e agro silvo pastorali.

Le strade vicinali sono regolamentate dall'art. 14 della Legge 12.02.1958 n° 126 e s.m.i.

Art. 79 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE

Sulle esistenti strade private a fondo cieco e non, aperte al pubblico transito ed alle quali il Comune ha già assegnato il toponimo, il Comune stesso può realizzare o imporre la realizzazione delle seguenti opere: posa di tubazioni per acqua, gas, fognatura, telefono, energia elettrica, illuminazione pubblica, installazione di pali per linee telefoniche ed elettriche e simili.

Tutti i lavori sopra descritti dovranno essere autorizzati dal Responsabile del Servizio al quale compete, inoltre, il rilascio delle Autorizzazioni relative alla formazione dei passi carrabili e pedonali, della pavimentazione e dell'installazione di appropriata segnaletica stradale, del cui rispetto la vigilanza è riservata all'Amministrazione Comunale stessa.

Fino a quando le strade private sopra indicate non saranno completamente urbanizzate, la manutenzione del fondo stradale, nonché il completamento delle urbanizzazioni mancanti, dovranno essere eseguite a cura e spese dei frontisti, oppure l'Amministrazione, al momento in cui attuerà le opere di cui al 1° comma, includerà le strade private nell'elenco delle strade comunali con manutenzione a suo carico.

Le strade private a fondo cieco e non, da costruirsi nel territorio comunale dovranno essere in correlazione organica con il Piano Regolatore Generale: dovranno comunque avere una larghezza non inferiore a mt. 4,00.

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere una larghezza superiore a quella proposta dai privati.

Art. 80 - APERTURA DI STRADE PRIVATE SU AREE URBANIZZATE

Quando uno o più proprietari intendono formare una strada privata, devono presentare al Comune il relativo progetto nei modi previsti dal presente Regolamento, ottenere l'Approvazione e addiventare alla stipulazione a loro spese di un atto d'obbligo, dal quale risulti l'impegno dei proprietari stessi di sistemare, mantenere ed illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dal Responsabile del Servizio e di provvedere agli scarichi a norma dei Regolamenti Comunali.

A garanzia dell'osservanza di questi obblighi i proprietari dovranno effettuare un deposito cauzionale, in misura proporzionale all'entità delle opere di cui al comma precedente; in luogo del deposito, è ammessa una fidejussione corrispondente.

Mancando il rispetto di tale obbligo, il Responsabile del Servizio - previa diffida a realizzare le opere - potrà ordinare la chiusura della strada.

Il progetto, presentato in apposito fascicolo, deve essere composto da:

- a] planimetria della nuova strada in scala 1:2000 o 1:1000, con l'indicazione dei mappali ed i nomi dei proprietari;
- b] planimetria della nuova strada in scala 1:500;
- c] sezione altimetrica dell'asse in scala 1:100 ovvero 1:200;
- d] sezione trasversali, complete di cunette, marciapiedi con accurata descrizione delle pavimentazioni in scala 1:50 e 1:20;
- e] grafici inerenti ai manufatti, i raccordi e gli smussi in scala opportuna;
- f] altri elementi che possono apparire necessari alla completezza del progetto, come le indicazioni circa lo scarico delle acque superficiali con previsione di massima delle acque da portare, la descrizione di tombinature, manufatti, tubazioni e i calcoli di stabilità quando occorrono;
- g] relazione atta a fornire ogni altra notizia utile alla completa rappresentazione delle opere da realizzare;
- h] impegno a non convogliare gli scoli di qualsiasi natura verso gli spazi pubblici.
- i] le strade private poste all'interno del centro abitato, devono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Art. 81 - RETI DI SERVIZI PUBBLICI

Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Le reti dei servizi pubblici devono essere interrate; nel caso in cui questo non sia possibile per cause di forza maggiore, l'ufficio tecnico comunale potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Art. 82 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, silos ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano così come i volumi degli ascensori esterni.

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativi.

I dispositivi per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio ed in generale tutti i volumi tecnici, non sono computabili ai fini volumetrici e di distanza.

Art. 83 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.

Le acque piovane di prima pioggia verranno convogliate in fognatura previo eventuale trattamento richiesto dalle normative vigenti.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.-

Art. 84 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

Art. 85 - SPAZI INEDIFICATI

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

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico – sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

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

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

Art. 86 - RECINZIONI

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio o, in generale, di confine possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione;

Le recinzioni avranno la parte piena non superiore a mt. 0,50 e l'altezza totale massima non superiore a ml. 1,50.

Per dimostrate esigenze di contenimento delle scarpate il muretto potrà essere realizzato anche con un'altezza maggiore.

Le recinzioni verso gli spazi esterni potranno essere schermate con siepi sempreverdi e non dovranno avere un'altezza massima superiore a mt. 1,50 e dovranno essere tenute potate affinché non occupino o sporgano sul marciapiede o, in assenza di questo, sulla strada.

Per le recinzioni da realizzarsi in particolari zone di previsione urbanistica si faccia riferimento ad eventuali specifiche nella normativa di piano ed all'esterno del perimetro del centro abitato dovrà essere comunque fatto riferimento anche alla disciplina del Codice della Strada.

Art. 87 - COSTRUZIONI A CONFINE E SOPRALZI

Sono sempre ammesse le costruzioni a confine purché si verifichino le seguenti condizioni:

- la costruzione a confine sia realizzata previo accordo con il confinante che deve essere registrato e trascritto;

- è sempre ammessa, in presenza di costruzione a confine, la realizzazione sul lotto limitrofo di costruzione in aderenza;
- la parete eretta a confine non può presentare vedute e le luci non possono essere considerate agli effetti del calcolo del rapporto aeroilluminanti;
- le costruzioni a confine debbono rispettare tutte le norme del Codice Civile;
- costruzioni a confine lungo le strade possono essere realizzate solo nel caso di allineamenti sul confine stradale già esistenti.

Art. 88 - AREE SCOPERTE

I progetti delle costruzioni devono evidenziare l'utilizzazione delle aree scoperte con lo studio delle aree stesse in ordine a: messa a dimora di alberature d'alto fusto, zone private ad uso esclusivo, spazi condominiali, spazi ad uso pubblico, superfici a verde, inghiaiate e lastricate.

Deve essere prevista adeguata illuminazione artificiale ove le aree scoperte siano liberamente accessibili al pubblico o siano di carattere condominiale o di uso comune.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato sulle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare le alberature esistenti.

Art. 89 - DEPOSITI DI MATERIALI

Nelle zone residenziali, a verde privato e agricole sono vietati i depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalla strade o da spazi pubblici, salvo deroga per gli spazi attualmente occupati da impianti produttivi.

Essi sono ammessi invece nelle zone produttive ma sempre che, sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo e per l'incolumità pubblica e privata.

Sono vietate le discariche libere di rifiuti di qualsiasi genere.

Art. 90 - LOCALI PER DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

Negli edifici plurifamiliari di carattere condominiale superiore ai sei appartamenti, ove possibile, dovrà essere preferibilmente realizzata una piazzola esterna al fabbricato per il posizionamento di cassonetti, campane o rifiuti per la raccolta differenziata possibilmente mascherata con schermature verdi ma in grado di permettere un agevole servizio di ritiro

Art. 91 - ARMADIETTI CONTATORI

L'installazione di armadietti esterni all'edificio sia in posizione autonoma, sia sulle pareti dei fabbricati, sia nelle recinzioni debbono essere preventivamente oggetto di Denuncia di Inizio Attività.

In particolare gli armadietti che necessitano di essere collocati verso strade e marciapiedi lungo la recinzione con aperture verso l'esterno dovranno comunque essere posizionati in modo da non ostacolare il traffico veicolare sulle strade, o pedonale sui marciapiedi inseriti nella sezione del muro di recinzione.

Gli sportelli dei contatori del metano dovranno avere la superficie realizzata con rete metallica o altri tipi di superfici aperte.

Tutti gli sportelli e le finiture degli armadietti dovranno essere tinteggiati con il medesimo colore delle recinzioni dell'edificio o del supporto sul quale vengono collocati o comunque in modo armonico.

I manufatti esistenti all'atto dell'approvazione del presente Regolamento dovranno essere uniformati alle prescrizioni di cui ai precedenti commi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 92 - COPERTURE STAGIONALI A TUNNEL

E' consentita la realizzazione di coperture provvisorie stagionali a tunnel anche nelle zone residenziali al fine di consentire la protezione degli orti urbani.

Le loro dimensioni e quelle delle serre non potranno essere superiori a ml. 2,50 x 5,00 e non dovranno avere altezza maggiore di ml. 2,50.

Le serre, anche se provvisorie, poste negli spazi esterni delle zone residenziali dovranno comunque essere realizzate con materiali trasparenti o traslucidi e non potranno essere poste tra l'edificio e gli spazi pubblici e preferibilmente poste sul retro degli edifici.

Nelle zone agricole le serre dovranno comunque essere realizzate in modo da garantire il corretto deflusso delle acque

I manufatti di cui al presente articolo non potranno essere realizzati nelle zone di salvaguardia ambientale individuate dal vigente P.R.G./P.G.T.

Art. 93 - INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE PER FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE

1. Fatto salvo quanto previsto dalla Legge n° 10/91, dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e s.m.i. ed in previsione della redazione di allegato tecnico al presente Regolamento che promuova l'efficienza energetica e la sostenibilità degli edifici, la dotazione e l'installazione di speciali apparecchiature tecnologiche relative all'impiego di fonti energetiche alternative, con particolare riguardo per quelle eliotermiche, sia che interessino le parti esterne degli edifici che gli spazi ad essi circostanti, devono essere previste armonicamente integrate con la soluzione estetico-architettonica dell'unità edilizia esistente o di nuova formazione.

Al fine di assicurare l'integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture degli edifici, devono essere osservate le prescrizioni dei successivi punti :

1. Deve essere disponibile una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio, con le seguenti caratteristiche:

- orizzontale o esposta verso il quadrante Sud-Est Sud Ovest per le parti inclinate;
- dimensione pari al 25% della superficie in pianta dell'edificio;
- non ombreggiata nei mesi più sfavoriti, gennaio-dicembre, da parti dell'edificio stesso per più del 10% della superficie disponibile.

2. Deve essere previsto un vano tecnico dove possano essere ospitati i componenti del circuito primario degli impianti solare termico e i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con le seguenti caratteristiche:

- volume di dimensione pari a 50 litri per ogni metro quadrato di superficie correttamente orientata di cui al precedente punto, in modo tale da poter ospitare serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria e i componenti del circuito primario e secondario;
- caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con rete;
- accessibile per la manutenzione degli impianti;

3. Deve essere previsto, per la realizzazione dei collegamenti dei collettori solari e dei moduli fotovoltaici al vano tecnico, un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare una condotta di mandata e una di ritorno all'impianto solare termico, due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici e il collegamento alla rete di terra.

4. Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze, è necessario prevedere opportuni cavedi o vani che possano contenere la linea di mandata dell'acqua calda sanitaria e un collegamento elettrico.

Art. 94 - PARAPETTI

Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 100. I balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 per i primi due piani fuori terra e cm. 110 per tutti gli altri piani. In ogni caso i parapetti, fermo restando che devono garantire sufficiente resistenza agli urti, possono essere realizzati con aperture purché queste non abbiano larghezza libera superiore a cm. 8 e in modo da impedire l'arrampicamento.

Capo III - Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 95 - EDIFICI DI SIGNIFICATO STORICO E/O ARCHITETTONICO

Il Piano di Recupero del Centro Storico e il P.R.G./P.G.T. individuano edifici di particolare significato storico-architettonico soggetti a interventi di restauro ed edifici inseriti nell'ambito di Verdi Privati.

Per gli interventi su tali edifici la documentazione prevista dall'art. 17 - 2° comma - del presente Regolamento Edilizio, lettere d - e - f, deve essere presentata in scala minima 1:50 e corredata da ampia documentazione fotografica con riferimenti alle relative tavole di rilievo e di indagine.

La documentazione di cui alla lettera g, dovrà invece essere riferita a tutti gli elementi - anche costruttivi - che abbiano rilevanza architettonica o documentaria, ed anche per essi è prescritta la citata documentazione fotografica.

Il progetto inoltre dovrà essere accompagnato da una relazione dettagliata sui caratteri architettonici, sulle modalità e tecniche di intervento, sui materiali di impiego - sia per quanto concerne gli elementi di struttura, sia per quanto riguarda gli elementi di finitura.

Nel caso di interventi che interessino significative componenti della statica dell'edificio, dovranno essere indicate le provvidenze da porre in atto per evitare il rischio di crolli delle parti che si intendono conservare; parimenti dovranno essere indicate chiaramente nelle tavole di raffronto tutte le componenti edilizie che si intendono sostituire.

Il Responsabile del Servizio potrà disporre, prima del rilascio del Permesso di Costruire, un sopralluogo tecnico sull'edificio da eseguirsi da parte del Tecnico Comunale, della Commissione Edilizia o di altri da Esperti incaricati.

Nel provvedimento di Permesso di Costruire potranno comunque essere prescritte modalità di intervento o elementi di finitura che, sentito il parere della Commissione Edilizia - eventualmente integrata da Esperti in materia -, riterrà opportune al fine della valorizzazione dell'edificio stesso e dei rapporti dell'edificio in questione con il contesto in cui è inserito.

Art. 96 - MANUTENZIONE

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle aziende e del Comune stesso, il Responsabile del Servizio può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

I proprietari di edifici soggetti al vincolo di restauro, di cui si preveda la conservazione, hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali beni, di salvaguardarne il decoro, di non alterare lo stato fisico

In caso di inadempienza di tale obbligo, il Responsabile del Servizio potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie.

Art. 97 - ZOCCOLATURE

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari ragioni ambientali possono determinare in proposito circostanziate prescrizioni.

Art. 98 - ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun aggetto superiore mt. 0,40 può essere ammesso sotto la quota di mt. 4,00 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per la parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati o eseguiti con strutture scorrevoli.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di mt. 4,00 dal marciapiede e tali parti aggettanti non debbono sporgere su suolo pubblico oltre mt. 1,20 e comunque non superare la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di ml. 4,50.

Gli sporti ed i corpi - quali balconi, pensiline, gronde - aggettanti sugli spazi privati non vengono considerati nel calcolo delle distanze qualora:

- i balconi siano aperti su due o tre lati, ancorché collegati tra loro da piedritti o piastrini e non occupino più di un terzo della distanza esistente tra il fabbricato e il confine di proprietà,
- le gronde abbiano aggetto non superiore ad un terzo della distanza esistente tra il fabbricato e il confine di proprietà.

In ogni caso gli sporti non possono aggettare più di ml 2,00.

Nelle zone a destinazione produttiva è consentito l'aggetto di gronde o pensiline aperte e non collegate al suolo, fino ad $\frac{1}{2}$ della distanza dal confine ma non oltre mt. 4,00.

In tutte le zone urbanistiche individuate dal P.R.G./P.G.T. potranno essere messe in opera tende da sole a muro con sostegni a braccio o con sostegni a terra, salvo il caso di tende aggettanti su spazi soggetti a pubblico transito nel cui caso le tende dovranno rispettare le altezze di cui al primo comma del presente articolo.

Su edifici di tipo artigianale ed industriale, quando non sia possibile alcun ampliamento planivolumetrico, è possibile installare dispositivi mobili di copertura retrattili a soffietto anche su telai metallici a ruota e teli laterali con funzione di protezione merce nel carico e scarico nonché per breve stoccaggio. Tali dispositivi, esclusi dal calcolo planivolumetrico, senza pregiudizio per il calcolo degli oneri concessori, dovranno collocarsi preferibilmente sulle aperture esistenti, avere un'altezza inferiore a mt. 5,00 ed essere posizionati in maniera uniforme ed armonica e non lungo la Strada Statale.

Art. 99 - INTERCAPEDINI E VESPAI

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno, costruendo - ove occorra - intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti.

Qualora si realizzino costruzioni prive di locali cantinati o sotterranei, i locali di abitazione devono essere protetti dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione libera non inferiore a un centesimo della superficie del vespaio, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria.

Le intercapedini con larghezza superiore a ml 1,50 e altezza superiore a ml 2,00 saranno computate al fine della determinazione del solo contributo relativo al costo di costruzione.

Analogo criterio sarà adottato per la valutazione delle intercapedini relative a locali che risultino seminterrati rispetto alla quota originaria del piano di campagna e per i quali si intendano effettuare riporti di terreno al fine di ottenere la complanarità tra la quota di pavimento del piano rialzato e quella della superficie esterna.

Art. 100 - GRONDE E PLUVIALI

Tutte le coperture delle costruzioni devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.

Le condotte di scarico interne alle murature, queste devono essere facilmente riparabili e staccate dalle pareti del vano.

Le tubazioni non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.

Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.

E' fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.

Nei fabbricati posti lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico transito è vietata la dispersione delle acque meteoriche sul manto del marciapiede o sulla strada.

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intera costruzione pertanto la loro realizzazione deve rispondere a previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse in apposita rete.

Qualora i pluviali nella parte basamentale siano esterni al fabbricato dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. 2,00.

Nelle pareti su strada i pluviali dovranno essere incassati almeno per mt. 4,00 dalla quota del marciapiede.

Negli interventi di nuova edificazione e riadattamento d'edifici esistenti si dovrà prevedere l'installazione d'idonei dispositivi atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere che interverranno nel tempo per le operazioni di manutenzione di qualsiasi tipologia da effettuarsi sulla copertura. Tali dispositivi dovranno essere realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche costruttive (UNI o equivalenti).

Art. 101 - DISTANZE E SUPERFICIE COPERTA

Per quanto concerne il rapporto fra superfici coperte e scoperte, fra superfici scoperte e drenanti, la larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti degli edifici, i distacchi fra edifici contigui, l'altezza massima degli edifici e ogni altra condizione concernente i rapporti fra i fabbricati stessi è fatto richiamo e rinvio al P.R.G./P.G.T. e ai suoi Piani Attuativi, approvati ai sensi della vigente legislazione.

Art. 102 - DISTANZE E DISTACCHI IN SOTTOSUOLO

Le distanze e i distacchi di cui al precedente articolo non si applicano alle costruzioni in sottosuolo, con i relativi accessi e manufatti, purché realizzate totalmente all'esterno delle fasce e dei limiti di rispetto e di arretramento di cui ai seguenti disposti:

- rispetto cimiteriale come indicati nel P.R.G./P.G.T.
- eventuali disposizioni speciali;
- fasce di rispetto stradale, salvo i box interrati realizzati ai sensi della Legge 122/89 per i quali dovrà comunque essere prevista una soletta di copertura con portata idonea per l'eventuale utilizzazione a funzioni stradali, alle quali resta comunque subordinato l'uso del soprassuolo.

Quanto sopra fatto salvo impianti ammessi dalle Leggi e dalle disposizioni stesse.

Art. 103 - EDIFICI PREESISTENTI

Le costruzioni esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio nelle parti comunque interessate da intervento edilizio devono essere adeguate alla norme edilizie ed igieniche vigenti, salvo le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento Edilizio.

In particolare gli interventi edilizi che riguardano singoli immobili e complessi edilizi esistenti, ove non sussistano inconvenienti di natura igienico - funzionale e non vengano aggravate eventuali situazioni di fatto in contrasto con il presente Regolamento Edilizio, possono essere consentiti ancorché in parziale difformità limitatamente a:

- altezza minima, superficie, volume, illuminazione e ventilazione dei locali;
- superficie minima delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale;
- dimensione minima dei cavedi;
- strutture aggettanti sul suolo privato e corpi di fabbrica sporgenti.

Negli edifici esistenti che siano sprovvisti di idonei servizi igienico-sanitari o che siano in condizione di insalubrità per la permanenza delle persone o per la conservazione delle cose, si dovrà provvedere all'installazione dei servizi medesimi ed alla rimozione delle

cause di insalubrità secondo i modi e nei tempi stabiliti nelle Ordinanze del Sindaco emesse al fine di conseguire gradualmente le predette condizioni igieniche di abitabilità.

Art. 104 - ELEMENTI STORICO-ARTISTICI E AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE

Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli e le santelle con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, cippi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc., che risultino realizzati e costituiscano documento significativo di modalità costruttive e decorativi storiche, di costume e di vita, sono vincolati alla conservazione in loco, al ripristino o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di intervento.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare del Permesso, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque venisse a conoscenza, deve darne immediatamente avviso all'Ufficio Tecnico per i provvedimenti di competenza.

All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

Nell'ipotesi di danno o di pericolo di danno ad un bene culturale o ambientale, i proprietari debbono farne immediata denuncia alla Soprintendenza di Monumenti ed all'Amministrazione Comunale.

Il Responsabile del Servizio, su parere conforme della Commissione Edilizia, sentita eventualmente la Soprintendenza ai Monumenti, potrà adottare norme edilizie speciali per quanto riguarda la planimetria, la volumetria ed il carattere architettonico di edifici prospicienti piazze, slarghi di strade che dovessero

sorgere in vicinanza a monumenti di particolare pregio artistico o di interesse storico; potrà altresì imporre progettazioni unitarie.

Art. 105 - RIFACIMENTO DEGLI INTONACI DI FACCIATA DEGLI EDIFICI E REALIZZAZIONE DELLE FINITURE DI FACCIATA DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

Tutti gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti ivi compresa la sostituzione dei serramenti esterni, così come tutti i progetti relativi a nuove costruzioni, dovranno presentare una dettagliata indicazione dei materiali di finitura delle facciate e degli elementi esterni ad esse connesse (serramenti esterni, portoni, inferriate, ecc.).

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre nel provvedimento di Permesso modifiche alle previsioni degli elementi di finitura indicando eventuali proposte alternative, il richiedente il Permesso potrà a sua volta proporre con domanda e documentazione integrativa soluzioni diverse da quella indicata nel provvedimento autorizzativo.

Art. 106 - SERRAMENTI SU SPAZI ESTERNI

Tutte le aperture di porte e negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza, nel qual caso, dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita approvazione comunale.

Anche le finestre del piano terreno prospettanti su spazi pubblici non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano a sporgere all'esterno della strada.

Art. 107 - DISCIPLINA DEL COLORE

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme unitario lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

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

Le facciate e le porzioni visibili dagli spazi pubblici, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

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

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale qualora consono; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto fatiscente o non consono al decoro urbano, L'Amministrazione Comunale con provvedimento motivato può ordinarne la formazione o il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

I colori dovranno essere conformi al Piano dei Colori.

Titolo 7° – Requisiti delle costruzioni

Capo I – Requisiti di carattere generale

Art. 108- RIMANDO AL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle Norme del Regolamento Locale di Igiene che viene assunto come parte integrativa del presente Regolamento e al quale si rimanda. In assenza si faccia riferimento al Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia ed alle sue integrazioni.

Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente Regolamento e di quelle del Regolamento Locale di Igiene.

Art. 109 - DIMENSIONI MINIME UNITA' ABITATIVA

In linea di tutela per il territorio e la popolazione ogni alloggio di nuove costruzioni o ottenuto da interventi su edifici esistenti deve essere composto almeno da una stanza e da un servizio igienico, entrambi con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso ai sensi del Regolamento Locale di Igiene ed avere una dimensione minima calpestabile di mq. 45,00 intesa come S.U. (Superficie utile), autorimesse, giardino, parti comuni ed S.N.R. (Sup. non residenziali) escluse.

Art. 110 - SPESSORE DEI MURI ESTERNI

Fatto salvo quanto previsto dalla Legge n° 10/91, dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e s.m.i., i muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in relazione ai materiali di costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti meteorici.

Agli effetti della computabilità dei muri esterni per la determinazione del perimetro degli edifici ai fini della determinazione della superficie coperta e della Slp si rimanda alla disciplina di cui alla L.R. 20.04.1995 n.26

Art. 111 - CHIUSURA DELLE SCALE DI USO COMUNE

Nelle nuove costruzioni la scala di accesso all'abitazione, se unica, deve essere coperta in conformità con il Regolamento Locale di Igiene

Capo II – Requisiti di fruibilità a persone fisicamente impedito

Art. 112 - EDIFICI PUBBLICI

Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale (tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario e comunque edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale) e le strutture esterne connesse agli stessi (percorsi pedonali, parcheggi, ecc.), devono essere costruiti applicando le norme di cui al D.P.R. n° 503/1996 e alla Legge Regionale 20.02.1989 n° 6.

Le norme di cui al D.P.R. n° 503/1996 e alla Legge Regionale 20.02.1989 n° 6 e successive integrazioni e modificazioni riguardano anche gli edifici pubblici esistenti e le strutture esterne connesse agli stessi nel caso in cui questi siano sottoposti a ristrutturazione.

Agli edifici pubblici già esistenti, anche se non soggetti a ristrutturazione, devono essere apportate le possibili idonee varianti.

Art. 113 - EDIFICI PRIVATI

Per tutti gli edifici privati di nuova costruzione e/o sottoposti a ristrutturazione edilizia a destinazione residenziale e non, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata od agevolata, si applicano le norme della Legge 09.01.1989 n° 13, modificata con Legge n° 62 del 27.02.1989, del D.M. 14.06.1989 n° 236, nonché della Legge Regionale 20.02.1989 n° 6 e successive integrazioni o modificazioni.

Tali norme si applicano anche agli spazi esterni e alle parti comuni di pertinenza degli edifici sopra menzionati, nonché agli edifici privati aperti al pubblico (pur se già oggetto di disciplina da parte del D.P.R. n° 503/96).

Art. 114 - NORME E PROCEDURE IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, le richieste di Permesso di Costruire e le D.I.A. devono essere corredate da apposita Dichiarazione di Conformità redatta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 11 punto 11.2 del D.M. 236/89- Tale dichiarazione dovrà garantire che le opere progettate sono conformi alla L.R. 6/89 e Leggi 13/89 e successive modifiche.

Titolo 8° – Realizzazione degli interventi

Art. 115 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI E VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI

Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale relativamente ai capisaldi altimetrici e planimetrici ai quali riferirsi per la costruzione, nonché i punti di immissione degli scarichi in fognatura che, pertanto devono essere chiaramente identificati in fase progettuale.

Il richiedente è tenuto a consentire le necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali, nonché a fornire il personale dei mezzi necessari.

Inoltre l'edificante deve comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori.

Art. 116 - INIZIO DEI LAVORI

L'inizio dei lavori potrà avvenire:

- per gli interventi subordinati a semplice segnalazione, contestualmente alla stessa;
- per gli interventi soggetti a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività ad avvenuto rilascio del relativo atto abilitativo (ovvero alla scadenza dei termini di legge nei casi di silenzio-assenso), previa comunicazione su apposito modulo, sempre che sia stato effettuato il deposito presso l'Ufficio Tecnico dei documenti a completamento della pratica edilizia richiesti in sede di rilascio del provvedimento assentivo.

L'Ufficio Tecnico, all'atto del ricevimento, verifica la completezza della documentazione provvedendo, in caso contrario, alla puntuale elencazione dei documenti mancanti sospendendo i termini della pratica qualora ne ravvisi motivo.

Art. 117 - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Le imprese cui sono affidati i lavori di restauro o di risanamento, sono tenute ad assicurare un'organizzazione di mezzi e di mano d'opera idonea alla realizzazione a regola d'arte degli interventi previsti ed in particolare dovranno essere garantiti la preparazione, l'uso e la lavorazione dei materiali di costruzione del tipo tradizionale e forniti i mezzi ed i supporti tecnici per ogni intervento, anche non previsto, di consolidamento delle strutture originarie.

Le imprese sono inoltre tenute a predisporre tutte le campionature richieste dall'Ufficio Tecnico in corso d'opera.

Per gli edifici riconosciuti di valore storico e/o architettonico dagli strumenti attuativi, il direttore dei lavori provvede alla tenuta di un "diario dei lavori" corredato da rilievi e documentazioni fotografiche che deve essere messo a disposizione in copia all'Amministrazione Comunale e consegnato al termine dei lavori, prima del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità.

Art. 118 - OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'INTERRUZIONE DEI LAVORI

In caso di interruzione dell'esecuzione della costruzione deve esserne data comunicazione al Comune e devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse della sicurezza, dell'igiene pubblica e del decoro.

In difetto, il Responsabile del Procedimento ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente, ai sensi di Legge.

Art. 119 - SOSPENSIONE DEI LAVORI IN CONSEGUENZA DI ABBANDONO, DI SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE E/O DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI

Quando risulti che il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'abbia abbandonata senza essere sostituito, o quando non sia stata data comunicazione al

Comune del cambiamento del Direttore medesimo o dell'esecutore delle opere, è ordinata la sospensione dei lavori.

La ripresa dei lavori viene autorizzata quando sono rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità del Permesso di Costruire.

Il committente dovrà, con l'esclusione dei casi previsti per legge, dare immediata comunicazione al Comune del nominativo della D.L. e dell'impresa esecutrice delle opere, pena la sospensione dei lavori da parte del responsabile del servizio.

Dette opere potranno riprendere solo dopo la comunicazione di cui sopra.

Al momento della presa in carico dei lavori da parte del nuovo Direttore dei Lavori, dovrà essere redatta una relazione a firma congiunta del tecnico, dell'Impresa e del Committente relativa allo stato delle opere.

Art. 120 - DISCIPLINA DEI CANTIERI DI COSTRUZIONE

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere.

Il cantiere in zona abitata deve essere recintato e mantenuto libero da materiali o ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

In ogni caso deve essere salvaguardata l'incolumità e la salute pubblica, secondo le prescrizioni contenute nel Regolamento d'Igiene.

Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno mt. 2,00, sicure e decorose. Gli spigoli sporgenti di recinzioni o altre strutture di cantiere devono essere segnalati con colorazione a strisce, bianca e rossa, con dispositivi rifrangenti, luci rosse d'ingombro accese durante l'orario della pubblica illuminazione stradale.

In cantiere deve essere affissa, in posizione visibile dallo spazio pubblico, una tabella con l'indicazione degli estremi del Permesso di Costruire del nome del progettista, del costruttore, del direttore dei lavori, del calcolatore delle strutture.

In cantiere deve essere inoltre conservata copia all'originale del Permesso di Costruire e del relativo progetto esecutivo, del progetto delle strutture, nonché quanto altro prescritto dalla legge.

In caso di opere oggetto di silenzio-assenso deve essere conservata copia della domanda con il relativo numero di protocollo e della lettera di comunicazione dell'avvenuta formazione del silenzio-assenso.

Per i lavori soggetti a semplice segnalazione deve essere convocata in cantiere copia della segnalazione medesima e dei documenti relativi.

Art. 121 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI DI COSTRUZIONI

I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle:

- norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, di sicurezza nell'uso di energia elettrica e di combustibili e macchinari;
- norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- norme sulla responsabilità relativa a danni e molestie a persone e cose pubbliche e private;
- disposizioni che regolano i rapporti di lavoro;
- norme di regolamento d'igiene;
- norme relative alla dotazione minima di servizi in uso alle maestranze;
- inizio e termine dell'orario di cantiere.

Art. 122 - DEMOLIZIONI: DIFESA DALLA POLVERE

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, oltre a adottare le misure descritte al punto precedente, si deve provvedere affinché i materiali risultanti delle demolizioni vengano fatti

scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare il sollevamento di polveri.

In tutti i cantieri ove si procede alle demolizioni a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, occorre adottare speciali accorgimenti allo scopo di evitare polverosità e rumorosità.

Nel caso di presenza di parti costituite da manufatti contenenti amianto dovranno essere osservate le prescrizioni specifiche dettate dall'ASL; il proprietario dell'immobile è tenuto a dichiarare al Comune:

- la presenza di materiali contenenti l'amianto,
- il nominativo della Ditta incaricata scelta tra quelle che dispongono di coordinatore e addetti in possesso del regolare patentino regionale,
- la data di inizio prevista per i lavori (accordata con l'impresa considerato il tempo necessario per la presentazione del piano di lavoro).

Le imprese dovranno redigere un piano di lavoro ai sensi del D.lgs. n. 257 del 25.07.2006 art. 59 - Duodecies e presentarlo all'ASL di competenza per le modalità che prevedono quantomeno :

- che l'incapsulamento della copertura avvenga con pompe a bassa pressione o mediante nebulizzazione,
- che il materiale venga raccolto e confezionato evitando ulteriori deterioramenti e quindi escludendo i mezzi meccanici,
- che i materiali rimossi vengano chiusi in teli di plastica accuratamente sigillati e successivamente inviati a discariche autorizzate,
- che gli addetti ai lavori siano adeguatamente protetti,
- che le operazioni vengano eseguite garantendo i requisiti minimi richiesti dalla normativa antinfortunistica ed ambientale.

Art. 123 - SISTEMAZIONE AREE ABBANDONATE

Le opere di demolizione di costruzioni o di parti di essi, di sistemazione di aree abbandonate che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione.

Art. 124 - SCAVI, DEMOLIZIONI, SCARICO DI MATERIALI E PULIZIA DELLE STRADE

La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da:

- resistere alla spinta del terreno circostante;
- non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti;
- consentire - salvo specifico Permesso - la continuità di qualsiasi traffico negli spazi pubblici.

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio, che dai tetti o all'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

In materia di rifiuto devono essere raccolti in appositi recipienti o incanalati in condotti chiusi, con le dovute precauzioni. Ove necessario, devono essere temporaneamente ammassati entro le recinzioni di cantiere, per essere in seguito trasportati alle discariche autorizzate.

Il responsabile del cantiere dovrà assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

E' vietato il deposito stabile dei materiali, delle forniture e dei mezzi d'opera all'esterno dell'area di cantiere.

In ogni cantiere, nel caso di rinvenimento di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 285/90, informare immediatamente il Comune, il quale ne dà subito comunicazione alle Autorità Giudiziarie e a quelle di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nullaosta per la sepoltura.

Art. 125 - ALLONTANAMENTO MATERIALI DI RISULTA

Per ogni intervento di demolizione, di scavo o per qualunque altro intervento che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'Autorizzazione o Permesso, o l'Impresa esecutrice - contestualmente all'inizio dei lavori -, deve recapitare il materiale presso discarica idonea a ricevere i materiali di risulta.

Art. 126 - CAUTELE PER LA TUTELE DI AVANZI E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI

Gli avanzi ed i ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico o archeologico, devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone contemporaneamente comunicazione al Comune: i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle Leggi speciali vigenti in materia.

Responsabili di quanto sopra sono il titolare del Permesso di Costruire Denuncia di Inizio Attività, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori o chiunque ne venga a conoscenza.

Le lapidi poste su facciate di edifici, anche privati, ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono inamovibili, salvo consenso del Sindaco.

Art. 127 - OPERE PROVVISORIALI

Tutte le opere provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, attrezzature meccaniche di cantiere e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire l'incolumità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di Legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro, ivi compresa la messa a terra dei manufatti metallici.

Le fronti dei ponti di servizio verso la strada vanno chiuse con stuoie, teli, graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di tramogge per lo scarico di 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 da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalle competenti Autorità; ogni altro macchinario impiegato in cantieri edili deve rispondere alle norme di Legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 128 - CROLLI DI EDIFICI

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto di intervento assentito, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie, così come documentate dai rilievi allegati al progetto.

Art. 129 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Tutte le attività di trasformazione edilizia e urbanistica sono soggette al controllo durante l'esecuzione dei lavori.

La vigilanza è esercitata a mezzo di Incaricati Comunali.

Essi hanno libero accesso al cantiere, previo preavviso, per il riscontro della rispondenza delle opere in esecuzione a quelle assentite e per l'accertamento delle opere non autorizzate nel rispetto della normativa sulla sicurezza di cantiere.

In mancanza del Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività, e quando i lavori risultano difformi da quelli Autorizzati o Concessi, con l'esclusione dei casi di legge, il Responsabile del Servizio provvede secondo legge.

Art. 130 - VERIFICHE E VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE

L'Amministrazione Comunale ha in qualsiasi momento la facoltà di effettuare visite straordinarie a mezzo dell'Ufficio Tecnico o della vigilanza urbana.

In occasione delle visite sarà controllata la conformità dell'edificato agli elaborati grafici allegati, quali parti integranti, al Permesso o D.I.A.

Art. 131 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti che si intendessero introdurre in corso d'opera possono essere eseguite senza preventiva autorizzazione quando si tratti di varianti non essenziali nonché di varianti conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, che non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle Legge 1° giugno 1939 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni e integrazioni, e/o interventi di restauro.

L'istanza di approvazione della variante o la D.I.A., corredata dai necessari documenti di progetto e di verifica di ammissibilità, deve comunque essere inoltrata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Il rilascio della licenza d'uso è subordinato all'approvazione del progetto di variante.

In casi diversi da quelli sopra elencati, nonché nel caso di modificazioni che incidano sull'assetto esterno degli edifici, l'esecuzione delle varianti è subordinata al preventivo Permesso o D.I.A.

Art. 132 - SISTEMAZIONE DELL'AREA

Prima del rilascio della licenza d'uso tutta l'area di pertinenza del fabbricato, ultimati i lavori, dovrà risultare sgombra di ogni materiale di risulta e dalle attrezzature di cantiere e dovrà essere sistemata secondo quanto previsto in progetto.

L'area dovrà essere opportunamente delimitata.

Art. 133 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità e di agibilità prescritte dalle Leggi e dai Regolamenti Comunali di edilizia e di igiene. Quando tali condizioni vengono a mancare i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni e adeguamenti previo ottenimento, se necessario, di Permesso di Costruire e D.I.A.

Il Responsabile del Servizio può far eseguire in ogni momento ispezioni del personale tecnico dell'A.S.L. per accertare le condizioni igieniche delle costruzioni.

In caso di inosservanza di quanto prescritto al primo comma, il Responsabile del Servizio può ordinare i lavori di risanamento necessari ovvero dichiarare inabitabile una casa o parte di essa su proposta del responsabile del Dipartimento di Prevenzione di Igiene Pubblica dell'A.S.L.

Art. 134 - COMFORT ACUSTICO

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- Rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- Rumorosità per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- Rumore da calpestio;
- Rumorosità provocata da impianti e da apparecchi tecnologici dell'edificio;
- Rumorosità provocata da attività contigue.

Dovranno essere in particolare, osservate tutte le prescrizioni di cui al D.P.C.M. 05-12-1997 e al Piano di Zonizzazione acustica comunale.

Art. 135 - DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.

Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc.) gli stessi devono risultare conformi alla normativa vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

Costituiscono riferimento le Norme Tecniche UNI, il Regolamento d'Igiene e le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'ASL e/o della Regione.

Titolo 9° – Attuazione del P.R.G. e P.G.T.

Art. 136 - ATTUAZIONE DEL P.R.G. E P.G.T.

Le norme di cui al presente Capo costituiscono elementi di specificazione e di integrazione delle norme del P.R.G. e P.G.T. ai soli effetti di una migliore individuazione delle modalità di applicazione delle indicazioni del Piano in rapporto agli elementi in esso contenuti che riguardano aspetti di carattere regolamentare per l'attuazione dei progetti e dell'attività edilizia.

Art. 137 - ABBAINI E FINESTRE IN PENDENZA DI FALDA

Gli abbaini e le finestre in pendenza di falda realizzati nelle falde dei tetti al fine di dare aerazione e illuminazione ai sottotetti, sia abitabili che non, non possono superare complessivamente - in proiezione orizzontale (pianta)- più di 1/3 della superficie della falda di tetto nella quale sono inseriti.

Ove sia ammesso dal P.R.G./P.G.T., e nei casi previsti dalla legge, l'utilizzo dei sottotetti esso potrà essere realizzato anche con l'uso di finestre in pendenza di falda purchè queste garantiscano un'adeguata tenuta all'acqua e abbiano un'adeguata coibenza termica.

Il punto più alto del fronte verticale degli abbaini non può comunque sporgere più di ml. 1,50 dalla intersezione orizzontale con la falda del tetto e non può superare comunque l'altezza del colmo della falda stessa.

Nel caso di sottotetti abitabili, gli abbaini e le finestre in pendenza di falda potranno essere computati ai fini della determinazione dei requisiti aeroilluminanti previsti dalle norme del Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 138 - UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE IN LOTTI GIA' ASSERVITI AD ALTRE COSTRUZIONI

Nella domanda di Permesso di Costruire dovrà sempre essere precisato se il lotto al quale si fa riferimento per i conteggi delle possibilità edificatorie sia già stato, in tutto o in parte, computato per la realizzazione di altri fabbricati non insistenti sul lotto stesso.

Tale indicazione dovrà precisare la data del Permesso di Costruire con la quale è stata utilizzata la volumetria e i riferimenti allo strumento urbanistico allora in vigore.

Art. 139 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI

La dichiarazione di asservimento dell'area di pertinenza dell'edificazione deve essere predisposta, registrata e trascritta dopo il ricevimento dell'avviso di avvenuto rilascio del Permesso di Costruire e prima della fine lavori.

Art. 140 - PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 122/89

I parcheggi di pertinenza delle costruzioni da realizzarsi ai sensi della Legge 122/89 e successive integrazioni e modificazioni sono a tutti gli effetti parcheggi privati. Per essi potrà essere richiesto dal Responsabile del Servizio che il vincolo pertinenziale venga fatto oggetto di atto pubblico registrato e trascritto.

Qualora all'interno delle costruzioni sia previsto l'inserimento di funzioni commerciali o terziario-direzionali i parcheggi relativi ai volumi di tali funzioni, pur rimanendo a tutti gli effetti spazi privati, debbono essere realizzati all'esterno delle recinzioni e devono essere accessibili dalle strade pubbliche. Nel caso in cui si intendano realizzare tali parcheggi all'interno delle recinzioni essi dovranno essere ricavati in superficie e deve essere comunque garantita l'accessibilità dalle strade pubbliche attraverso accessi non protetti che potranno essere chiusi solo nelle ore notturne.

Agli effetti del calcolo della superficie minima di parcheggio da individuare, ai sensi della Legge 122/89, nell'ambito delle aree per insediamenti produttivi o commerciali per i quali potrebbe non essere individuato un parametro volumetrico, nel caso in cui le altezze di interpiano siano superiori a ml. 4,00 il volume teorico al quale rapportare il parametro di cui alla Legge 122/89 sarà convenzionalmente determinato moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza teorica massima di ml. 4,00. Nel caso di altezze di interpiano inferiori il volume sarà valutato moltiplicando la S.l.p. per l'altezza reale di interpiano. Nei parcheggi di proprietà privata ma di uso pubblico la segnaletica, la manutenzione e la pulizia fanno carico al privato.

Art. 141 - AUTORIMESSE INTERRATE E SEMIINTERRATE E LOCALI SEMIINTERRATI

Le autorimesse interraste potranno essere realizzate fino al confine verso strada pubblica comunale ed all'interno delle eventuali fasce di rispetto previste dal P.R.G./P.G.T., nei casi previsti dalla legge 122/99 in tal caso dovrà comunque essere prevista una soletta di copertura con portata idonea per l'eventuale utilizzazione a funzioni stradali, alle quali resta comunque subordinato l'uso del soprassuolo e specifico vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio per le nuove opere.

Fatte salve tutte le previsioni urbanistiche che facciano riferimento ad eventuali specifiche nella normativa di piano per l'argomento in parola, i locali seminterrati ammessi dal P.R.G./P.G.T. dovranno mantenere la distanza minima di ml. 5,00 dal confine di proprietà, salvo diverso accordo scritto con il confinante, mentre i locali interrati potranno andare a confine e sulla copertura dovrà essere previsto uno strato di terreno vegetale di congruo spessore. E' vietata la realizzazione di camini all'interno dei box.

Art. 142 - TETTOIE BARACCHE E SIMILI

Non è ammessa in alcuna zona la collocazione di baracche, tettoie e simili anche se di carattere provvisorio fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Queste dovranno essere rimosse entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

Art. 143 - COSTRUZIONI DECORATIVE E ACCESSORIE DEI GIARDINI

Nei giardini e nelle corte private potranno essere realizzate costruzioni decorative e accessorie quali i gazebo, i berceaux, i pergolati ecc. purché non siano realizzati con tamponamenti laterali in muratura e comunque con pannellature fisse chiuse con manufatti permanenti per tutto il perimetro.

Tali costruzioni non potranno superare il 5% della superficie scoperta del lotto e comunque, in assoluto, i 20 mq. lordi e dovranno tenere una distanza minima dal confine di mt. 2,00.

I gazebo e i pergolati potranno essere realizzati esclusivamente in legno o in ferro.

Sono comunque esclusi tamponamenti di qualsiasi tipo che superino complessivamente $\frac{1}{4}$ dello sviluppo lineare del perimetro dei manufatti.

L'altezza massima delle superfici laterali non potrà superare i ml. 2,30 e il colmo non potrà superare all'estradosso i ml. 2,60, salvo sovrastrutture di carattere meramente decorativo.

I barbeques non potranno essere realizzati a confine e dovranno distare da questo almeno ml. 2,00.

I depositi attrezzi "a casetta" per giardini potranno essere realizzati esclusivamente in legno, dovranno avere una distanza minima dai confini pari a ml. 2,00 e dovranno avere una superficie massima di mq. 7,50 e altezza non superiore a ml. 2,30.

La copertura di tali depositi dovrà essere realizzata con tipologia a una o due falde.

Il manto di copertura dovrà essere in legno trattato, in tegole o altri materiali di colore marrone o verde e non riflettente.

L'altezza massima prevista sarà misurata dal piano di spiccato alla media dell'intradosso di copertura interno (non considerando eventuali controsoffitti). Le gronde non potranno avere uno sbalzo superiore a 50 cm.

I manufatti di cui al presente articolo potranno essere realizzati solo previa Denuncia di Inizio Attività o su richiesta di Permesso di Costruire.

I manufatti di cui al presente articolo non sono soggetti a contributo e non hanno rilevanza ai fini volumetrici e del rapporto di copertura.

In ogni lotto potrà essere realizzato un solo manufatto per ogni tipologia.

Art. 144 - DEPOSITI ATTREZZI IN ZONE AGRICOLA

Nelle zone agricole potranno essere realizzate una tantum piccole costruzioni finalizzate al deposito attrezzi o alla conduzione del fondo a condizione che siano ammesse dalle Norme del P. R.G./P.G.T. e normate dimensionalmente.

Tali costruzione non potranno comunque avere destinazione abitativa e potranno essere realizzate esclusivamente in legno o con finitura esterna in legno.

Agli effetti della valutazione delle possibilità di realizzare una tantum tali costruzioni si dovrà fare riferimento allo stato di fatto delle proprietà così come configurato catastalmente all'atto dell'adozione della presente norma: non sono, pertanto ammissibili nuove costruzioni su aree oggetto di successivi stralci dall'originaria proprietà.

La copertura di tali depositi dovrà essere realizzata con tipologia a una o due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore della costruzione e dovrà avere pendenza minima del 25% e massima del 35%.

Il manto di copertura dovrà essere in legno trattato, in tegole o altri materiali di colore marrone o verde e non riflettente.

L'altezza massima prevista dal P.R.G./P.G.T. sarà misurata dal piano di spiccato alla media dell'intradosso di copertura interno. Le gronde non potranno avere uno sbalzo superiore a 60 cm.

I manufatti di cui al presente articolo potranno essere realizzati solo previa Denuncia di Inizio Attività o su richiesta di Permesso di Costruire.

Art. 145 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI CON FRONTI "A SCALARE"

Ferme restando le modalità di valutazione e misurazione delle altezze degli edifici già previste dal P.R.G./P.G.T., l'altezza degli edifici con fronte "a scalare", viene misurata partendo dalla quota del piano di spiccato dell'edificio e la quota di imposta esterna della gronda orizzontale del corpo arretrato più alto.

Agli effetti delle distanze tra pareti finestrate, nel caso delle fronti "a scalare", le distanze stesse vengono misurate in rapporto a ciascuna delle fronti arretrate, la cui distanza dalle pareti fronteggianti deve essere sempre uguale o maggiore alla metà dell'altezza del fabbricato, in questo caso considerata in rapporto a ciascuna fronte.

Art. 146 - COSTRUZIONI A CONFINE

Nel caso di nuove costruzioni realizzate a confine la distanza della parete a confine, rispetto ad eventuali pareti contrapposte di edifici presenti sul lotto confinante, deve rispettare i minimi previsti dalle norme di P.R.G./P.G.T. solo nel caso in cui la parete contrapposta sia finestrata.

In tutti i casi dovrà comunque essere presentato un atto di accordo con il confinante.

Art. 147 - PIANI ATTUATIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Agli effetti dell'attuazione del P.R.G./P.G.T., qualora il Piano preveda l'attuazione degli interventi edilizi subordinatamente all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, la

documentazione di questi ultimi - da presentarsi al Comune - dovrà essere conforme alle disposizioni delle Leggi Regionali in materia.

La mancata presentazione - anche solo di parte - della documentazione richiesta dalle Leggi Regionali, determina l'irricevibilità della pratica.

E' tuttavia ammessa la presentazione di autocertificazioni del richiedente e di asseverazione del progettista per la documentazione per la quale tali atti sostitutivi sono ammessi dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 148 - ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

Agli effetti dell'applicazione delle norme del P.R.G./P.G.T. si definisce Artigianato di produzione ogni tipo di attività artigianale che produca beni o servizi che non vengono direttamente posti al servizio delle funzioni residenziali sia in forma di vendita diretta sia in forma di diretta prestazione.

Art. 149 - DELIBERAZIONI DI APPROVAZIONE DI OPERE PUBBLICHE

Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale, in funzioni delle relative competenze, con le quali vengono approvati i progetti delle opere pubbliche producono gli effetti del Permesso di Costruire.

Art. 150 - INTERVENTI EDILIZI INTERESSATI A IMMOBILI OGGETTI DI CONDONI EDILIZI.

Gli immobili sanati ai sensi di legge, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia.

Gli immobili di cui al I° comma, che risultano conformi alle norme urbanistiche vigenti, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalle specifiche prescrizioni del vigente P.R.G./P.G.T. e N.T.A.

Nelle more dell'approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali, al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, nei casi di documentata condizione di degrado che determina l'inadeguatezza funzionale dei manufatti di cui al I° comma, è consentita previo permesso di costruire, la demolizione e la successiva ricostruzione.

Titolo 10° – Norme finali

Art. 151 - POTERI DI DEROGA

Ai sensi dell'art. 41 quater della Legge 17.08.1942 n° 1150, il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Per le deroghe inerenti i soli aspetti igienico-sanitari l'atto autorizzativo è rilasciato su conforme parere espresso dalla Azienda Sanitaria Locale.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n° 1357.

Art. 152 - RINVIO A LEGGI SPECIALI

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente, nonché alle misure per la sicurezza dei cantieri, si rinvia alle relative normative legislative e ai regolamenti vigenti.

L'attività edilizia, è altresì soggetta al rispetto di tutte le leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale e al rispetto della disciplina del Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 153 - ABROGAZIONE NORME PREESISTENTI

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si deve considerare abrogato il Regolamento precedente.

Art. 154 - OPERE GIÀ AUTORIZZATE NON ESEGUITE

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità del Permesso di Costruire/ Denuncia di inizio attività in essere e le opere vengano ultimate entro 36 mesi dalla data di Inizio Lavori.

Art. 155 - VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il regolamento edilizio (e sue eventuali varianti) è adottato e approvato dal Consiglio Comunale con la procedura prevista dai commi 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 14 della L.R.12/05 e s.m.i. e previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell'autorità competente.

Art. 156 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle contenute nel presente regolamento o con esse incompatibili.

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione del Consiglio Comunale con la procedura prevista dai commi 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 14 della L.R.12/05 e s.m.i.

L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta la decadenza della Commissione Edilizia in carica che continuerà a svolgere le proprie funzioni fino alla nomina della nuova Commissione che dovrà comunque avvenire entro 90 giorni.

Art. 157 - VIGILANZA SUGLI INTERVENTI

Il Responsabile del Servizio come previsto dal primo comma dell'art. 4 della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47, 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 fissate nel Permesso di Costruire o nell'autorizzazione.

Art. 158 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Il Responsabile del Servizio quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza di Permesso o autorizzazione adotta i provvedimenti di cui al capo I° della Legge 28 Febbraio 1985 n°47 e successive modificazioni e integrazioni nonché delle eventuali altre Norme Legislative in materia.

Art. 159 - SANZIONI

Per quanto non espressamente contemplato da specifiche disposizioni di Leggi dello Stato o della Regione, si applicano gli art. 106, 107, 108, 109, 110, del T.U. 03/03/34 n° 383, così come confermate dall'art. 64 della Legge 08/06/90 n° 142 e successive modifiche e integrazioni.