

Parte Seconda

Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi

Art. 0 – LA COMMISSIONE EDILIZIA

1) La Commissione Edilizia è composta:

- un ingegnere abilitato all'esercizio della professione;
- un architetto abilitato all'esercizio della professione;
- un geologo abilitato all'esercizio della professione;
- un geometra abilitato all'esercizio della professione;
- un agronomo abilitato all'esercizio della professione;

2) Durante la prima riunione la i membri della Commissione Edilizia nominano Presidente e Vicepresidente.

3) Esercita la funzione di Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, il Responsabile del Procedimento dei Permessi di Costruire.

4) La Commissione dura in carica per l'intero mandato dell'Amministrazione Comunale. Anche se non ancora decorsi i tre anni di cui sopra, la Commissione Edilizia termina comunque il proprio mandato all'atto dell'insediamento di ogni nuova Amministrazione Comunale ed agisce in via di proroga fino alla nomina della nuova Commissione Edilizia.

5) A scadenza del termine di durata della Commissione Edilizia e/o all'atto dell'insediamento di ogni nuova Amministrazione Comunale, si applicano le disposizioni della vigente normativa in materia di proroga degli organi amministrativi.

6) Le riunioni della Commissione Edilizia sono tenute di norma una volta a settimana e, comunque, qualora l'Amministrazione Comunale e/o il Presidente lo ritengano necessario.

7) L'avviso di convocazione della Commissione Edilizia, da emanarsi da parte del Responsabile del Procedimento dei Permessi di Costruire, deve essere comunicato ai singoli componenti non meno di due giorni prima di quello della riunione, fatti salvi i casi d'urgenza; la Commissione Edilizia può anche essere convocata permanentemente per un periodo determinato o indeterminato, in tal caso il Presidente comunica l'avviso di convocazione ai singoli componenti "una tantum" e procede eventualmente a disdire le singole riunioni che non potessero o dovessero tenersi.

8) L'ordine del giorno e le relative pratiche devono essere disponibili alla visione da parte dei membri almeno 2 (due) giorni prima della data della riunione della Commissione Edilizia.

9) Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide con la presenza di almeno la metà più uno dei componenti e contestualmente con la presenza di Presidente o del Vicepresidente.

10) Le deliberazioni della Commissione Edilizia e dei suoi membri sono assunte a maggioranza assoluta dei presenti: in caso di parità prevale il voto del Presidente.

11) I pareri della Commissione Edilizia debbono essere congruamente motivati anche se favorevoli.

12) La Commissione Edilizia ha facoltà di sentire, durante le sedute, i progettisti per acquisire chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame; in fase di votazione non è concessa la presenza di progettisti, né comunque di estranei alla Commissione Edilizia ed al Settore 7° Edilizia Privata – Urbanistica.

13) I membri della Commissione Edilizia devono allontanarsi dalla seduta durante l'esame dei progetti che li riguardano, o che riguardano Studi Associati o Società di Ingegneria di cui i membri fanno parte, o in quanto incompatibili ai sensi della vigente normativa.

14) Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento sono da considerarsi illegittime ed in tal caso resta fermo il potere dovere del Presidente di sottoporre nuovamente in via di autotutela la pratica o la questione alla Commissione Edilizia affinché si esprima regolarmente.

15) La mancata partecipazione senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della Commissione Edilizia, ovvero la mancata partecipazione a più della metà delle sedute nell'arco di un anno, comporta la decadenza di diritto dei membri in carica da dichiararsi a cura della Giunta Comunale.

16) - I processi verbali delle sedute della Commissione Edilizia sono riportati in apposito registro e devono indicare i voti favorevoli, i voti contrari e le eventuali dichiarazioni di voto con le relative motivazioni; detti processi verbali, dopo la loro approvazione da parte della Commissione Edilizia, sono firmati dal Presidente, dai membri della Commissione Edilizia e dal Segretario.

Art. 1 – LA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO

1) Per l'esame degli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo paesistico ambientale ci si avvale della Commissione del Paesaggio, ai sensi della Legge Regionale n. 13/2014 e ss. mm. e ii..

Art. 2 – S.U.A.P.

1) L'attività dello SUAP si svolge nel rispetto della normativa vigente, in particolare della Legge Regionale n. 10/2012 e ss. mm. e ii..

Art. 3 – GESTIONE DEI PROCEDIMENTI IN VIA TELEMATICA

1) In riferimento alle modalità di gestione dei procedimenti in via telematica si rimanda all'approvazione di apposito regolamento comunale, anche il relazione all'attività dello SUAP di cui al precedente articolo.

Art. 4 – ISTANZA DI RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1) L'istanza di rilascio del Permesso di Costruire deve essere diretta al Comune e contenere:

- a) la descrizione sommaria dell'opera per cui si richiede la concessione e l'ubicazione riferita all'ambito urbanistico e/o territoriale di pertinenza nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- b) le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per richiedere la concessione;
- c) le generalità, la firma, il numero ed il luogo di Iscrizione all'Albo Professionale del progettista.

2) All'istanza devono essere allegati:

- a) l'eventuale presentazione dell'istanza di allacciamento alla rete di smaltimento delle acque bianche ed alla pubblica fognatura, o in assenza, tipo di scarico delle acque reflue ai sensi della vigente normativa di legge in materia, corredata dalla relativa documentazione riferita in particolare a captazioni idropotabili presenti nella zona;
- b) l'eventuale proposta di convenzionamento nei casi in cui lo strumento urbanistico generale preveda il ricorso alla concessione edilizia convenzionata;
- c) copia del titolo di proprietà.

3) Ogni variazione concernente i soggetti sopra indicati deve essere tempestivamente comunicata al Responsabile del Procedimento.

4) La domanda deve essere corredata dai documenti specificati al successivo articolo.

Art. 5 – ELABORATI DA ALLEGARE ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1) A corredo dell'istanza di rilascio del Permesso di Costruire devono essere prodotti i seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa nella quale devono essere precisati:
 - l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire all'opera progettata o comunque da essa interessato;
 - gli estremi completi del tipo di provenienza della proprietà dell'immobile con la precisazione dei frazionamento già effettuati ed eventualmente da effettuare;
 - il computo dettagliato del volume e della superficie lorda di piano delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e quelli della costruzione progettata, nonché il rapporto tra il volume globale delle costruzioni, esistenti e in progetto, e la superficie del terreno da asservire;
 - le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio o del terreno;
 - le caratteristiche tipologiche ed i materiali da impiegarsi nella costruzione con particolare riguardo alle strutture portanti ed alle finiture esterne, coperture comprese;
 - la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente esistenti a servizio della costruzione;
 - i risultati delle indagini di carattere conoscitivo preliminare relativamente agli accertamenti di tipo strutturale, archeologico, tecnologico per il benessere ambientale ed il risparmio energetico, nel caso di interventi da eseguire sul patrimonio esistente; la non necessità di eseguire i suddetti accertamenti deve essere dichiarata dal progettista;
- b) relazione geologica di fattibilità, a firma di geologo iscritto all'Ordine Professionale, nella quale siano sviluppati i seguenti elementi:
 - indagini geologiche, finalizzate a fornire i caratteri geolitologici, geomorfologici, geostrutturali, idrologici, idrogeologici e geologico-tecnici del suolo e sottosuolo direttamente interessati dalla proposta progettuale estese ad un adeguato intorno in ragione delle peculiarità del sito e dell'incidenza dell'intervento;

- valutazioni sulla fattibilità dell'intervento definendo se, in ragione della specificità delle zone e del tipo di intervento, gli elementi di conoscenza raccolti, integrati con quanto derivante dagli studi geologici dello strumento urbanistico generale, dagli studi conoscitivi per la formazione dei Piani di Bacino o altri studi precedentemente eseguiti, siano sufficienti o meno a supportare la progettazione esecutiva di quanto previsto;
 - nel caso in cui, su responsabile valutazione del professionista incaricato delle indagini, lo stato delle conoscenze non sia ritenuto sufficiente allo scopo soprarichiamato in ragione della complessità delle problematiche geologiche della zona e/o delle dimensioni, del tipo, dell'importanza dell'intervento, dovrà essere predisposto un "programma delle prospezioni geognostiche", conforme alla vigente normativa, atto ad integrare gli elementi necessari alla progettazione esecutiva;
 - per interventi in zone urbanizzate, tra le relazioni di corredo al progetto dovrà essere incluso uno studio finalizzato alla verifica delle possibili ripercussioni dell'intervento (in corso d'opera e successivamente alla fine dei lavori) sul comportamento statico o sulla funzionalità dei manufatti adiacenti; in caso positivo dovrà essere certificata la compatibilità delle nuove opere con limiti imposti dal comportamento statico e di funzionalità dei manufatti esistenti;
- c) certificato catastale della proprietà, rilasciato dalla competente Agenzia delle Entrate, ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni ove sia riportata l'esatta superficie da asservire, o atto notarile;
- d) stralcio cartografico del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (assetto insediativo, geomorfologico e vegetazionale) con indicazione del sito di intervento;
- e) stralcio cartografico dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed eventualmente di quello adottato, relativo sia al sito di intervento sia ai terreni da asservire, con indicazione delle strade, dell'orientamento e del perimetro delle aree interessate, e corredato da estratto della relativa normativa;
- f) stralcio della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 della zona oggetto d'intervento, nella quale siano rappresentate le opere costituenti oggetto della istanza di rilascio di Permesso di Costruire;
- g) Studio Organico d'Insieme, composto da elaborati grafici, fotografici e relazione, ai sensi dell'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, nei casi previsti dagli articoli 42, 46, 50, 54 delle Norme stesse;
- h) documentazione necessaria per l'edificazione in zona agricola se e come prescritta dallo Strumento Urbanistico Generale vigente ed eventualmente da quello adottato;
- i) progetto formato da almeno i seguenti elaborati:
- documentazione fotografica a colori del sito o del fabbricato oggetto di intervento, di dettaglio e panoramica, nel formato minimo di 10 x 15cm, ordinata su cartoncini formato UNI A4 (21 x 29,7 cm), corredata di planimetria in scala adeguata con l'indicazione dei punti di ripresa;
 - nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, planimetria generale della località in scala 1:2000, aggiornata ed estesa per un raggio minimo di 200 metri a partire dall'opera progettata, comprendente:
 - l'indicazione in colore rosso dell'opera e delle relative pertinenze coperte o scoperte;
 - l'indicazione in colore verde dell'area da asservire o comunque di quella interessata dalle opere;
 - l'orientamento;
 - la denominazione dei luoghi;
 - gli estremi catastali interessati nonché quelli degli immobili confinanti;
 - l'indicazione delle volumetrie esistenti, diversificate per stato di conservazione e per destinazione d'uso;
 - planimetria quotata del lotto in scala 1:200 contenente:
 - l'individuazione delle volumetrie esistenti, con indicazione di quelle da mantenere anche parzialmente e di quelle da demolire;
 - il perimetro di sedime e l'orientamento dell'opera in progetto;
 - le distanze dai confini, dagli altri edifici, dalle strade e dagli eventuali corsi d'acqua pubblici;
 - la larghezza delle strade adiacenti;
 - l'indicazione degli spazi riservati a verde o a parcheggio sia pubblico che privato e pertinenziale;
 - l'indicazione di tutti gli edifici circostanti con le rispettive altezze;
 - l'indicazione delle ditte confinanti;
 - le eventuali alberature esistenti;
 - gli accessi pedonali e carrabili;
 - tutte le piante, le sezioni ed i prospetti del fabbricato in scala 1:100 con indicazione delle relative destinazioni d'uso esistenti e di progetto;
 - particolari di prospetto, in scala non inferiore ad 1:20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore; analoghi particolari sono richiesti per recinzioni e cancellate;
 - planimetria in scala 1:200 o, se del caso, in scala a minor denominatore, di tutti gli impianti previsti nell'edificio, quali ad esempio quello idrico, sanitario, fognario, elettrico, di riscaldamento, condizionamento d'aria, radiotelevisivo o telematico, del gas, degli ascensori e montacarichi, di protezione antincendio ed allarme: tali progetti debbono essere predisposti sulla base di legende convenzionalmente in uso riportate nella stessa tavola;
 - il computo della superficie di riferimento come definita dall'articolo 10, comma 1, della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25 e ss. mm. e ii. ai fini dell'applicazione del contributo di concessione edilizia, eventualmente distinto per differenti destinazioni d'uso qualora si tratti di progetto a funzione mista e l'interessato intenda avvalersi della facoltà di ottenere il calcolo analitico come previsto dall'art. 7, comma 2, della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25 e ss. mm. e ii., nonché, nei progetti relativi ad edifici di civile abitazione, l'individuazione della eventuale presenza di una o più delle caratteristiche tipologiche superiori di cui all'articolo 8, comma 2, della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25 e ss. mm. e ii.;
 - il computo relativo alle superfici utili dei vari locali;
 - documentazione illustrativa e/o grafica attestante il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

- 2) In particolare, per la realizzazione di nuovi fabbricati devono essere inoltre presentati i seguenti elaborati in scala 1:100:
- tutti i prospetti;
 - le piante di ogni piano (compresi gli interrati ed il sottotetto) nonché delle pertinenze o dei locali accessori esterni al fabbricato;
 - la planimetria in scala 1:200 delle pertinenze scoperte del fabbricato con indicazione delle singole superfici;
 - la pianta della copertura con la rappresentazione di tutte le sovrastrutture o volumi tecnici;
 - almeno due sezioni verticali con le quote riferite al "punto fisso" indicato nella planimetria in scala 1:200 di cui al comma precedente, punto 3), una delle quali tagli l'edificio secondo la linea di massima pendenza del terreno, per una congrua estensione a monte ed a valle rispetto all'altezza del fabbricato;
 - l'individuazione delle aree che sono state oggetto di eventi alluvionali nonché delle aree interessate da vincoli archeologici.
- 3) Nelle planimetrie e nelle piante di progetto devono essere indicate tutte le opere di urbanizzazione primaria a progetto in colore rosso; i punti di allaccio alle reti esistenti dovranno essere concordati con i competenti Uffici del Comune.
- 4) Ogni pianta o sezione deve-essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:
- larghezza interna di ogni locale;
 - larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
 - spessore dei muri;
 - altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massima, media e minima;
 - spessore dei solai;
 - altezza, larghezza e profondità del fabbricato.
- 5) In caso di contrasto fra rappresentazione grafica e quote numeriche, prevalgono queste ultime.
- 6) I progetti di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti devono contenere in aggiunta agli elaborati indicati al comma 1:
- un elaborato recante il rilievo dello stato di fatto comprendente piante, sezioni e prospetti quotati in scala 1:100 di tutti i piani dell'edificio con indicazione delle destinazioni d'uso in atto;
 - un elaborato di raffronto in cui siano indicati:
 - in colore nero le opere esistenti;
 - in colore giallo le demolizioni e gli scavi;
 - in colore rosso le nuove costruzioni ed i riempimenti.
 - elaborati volti alla individuazione delle relazioni tra l'organismo e il contesto in cui si colloca.
- 7) Nel caso che il fabbricato si presenti parzialmente diruto, il Responsabile del Procedimento può richiedere perizia asseverata, redatta da tecnico abilitato, che quantifichi la volumetria preesistente del fabbricato da ristrutturare o ricostruire.
- 8) Tutti gli elaborati a corredo della domanda di concessione devono essere prodotti in almeno 4 copie, e devono inoltre recare il timbro professionale e la firma del progettista, la scala dei disegni, la data di redazione ed ogni altra informazione necessaria alla individuazione univoca dell'elaborato medesimo. Tali elaborati devono essere prodotti anche in formato digitale.
- 9) Tutte le copie degli elaborati devono essere piegate nel formato UNI A4 (21 x 29,7 cm), devono contenere l'indicazione dell'oggetto e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma del proprietario o di chi abbia titolo a richiedere la concessione edilizia, nonché la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati; non sono ammessi elaborati pinzati a libretto.
- 10) In assenza di uno o più dei documenti di cui sopra l'istanza verrà dichiarata non ammissibile e conseguentemente la stessa dovrà essere ripresentata completa di ogni elaborato come previsto dal presente articolo; qualora la natura e le caratteristiche dell'intervento siano tali da non richiedere la produzione di alcuni degli elaborati sopra indicati, il Responsabile del Procedimento potrà ritenere ammissibili domande di concessione edilizia corredate da un minor numero di elaborati, sempre che quelli prodotti siano giudicati sufficienti per un corretto e completo esame del relativo progetto.

Art. 6 – OPERE SOGGETTE A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) O A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.)

- 1) Nei casi in cui la vigente legislazione preveda la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), l'interessato deve fornire a corredo di tali titoli edilizi quanto segue:
- la descrizione sommaria dell'opera e l'ubicazione della relativa area;
 - le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per eseguire gli interventi;
 - le generalità, la firma, il numero e gli estremi di iscrizione all'Albo Professionale del progettista e, ove necessari, del direttore dei lavori;
 - una relazione illustrativa dell'intervento nella quale devono essere precisati gli elementi che asseverino la conformità dell'intervento rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata, ed al regolamento edilizio comunale vigente;
 - una relazione illustrativa dell'intervento nella quale devono essere precisati gli elementi che asseverino la conformità dell'intervento rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata, al regolamento edilizio vigente nonché alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie; tale relazione dovrà essere integrata da una valutazione, a firma del progettista incaricato, che l'intervento oggetto di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), in relazione alle opere da esso previste e alle caratteristiche geologiche della zona in cui ricade, non comporti la necessità di effettuare specifiche indagini geologiche o geotecniche ai sensi della vigente

normativa. Laddove tali indagini siano necessarie le stesse dovranno essere presentate prima dell'inizio dei lavori. Tale documento dovrà essere sottoscritto da professionista abilitato a termini di legge.

f) certificato catastale della proprietà rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale, ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni o atto notarile;

g) elementi progettuali costituiti, ove necessario, da:

- documentazione fotografica del sito, del fabbricato o dell'unità immobiliare oggetto di intervento;
- planimetria del sito in scala 1:200 e/o pianta dell'unità immobiliare in scala 1:100 con indicazione delle principali dimensioni;
- prospetti in scala 1:100;
- sezioni in scala 1:100 con indicazione delle principali dimensioni;
- tavole di raffronto in scala 1:100 in caso di interventi su fabbricati esistenti;
- documentazione illustrativa e/o progettuale concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone ai sensi della vigente normativa.

2) Ogni pianta o sezione nella parte interessata dall'intervento assoggettato a denuncia deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:

- a) larghezze esterne ed interne di ogni locale;
- b) larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
- c) spessore dei muri;
- d) altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quella massima, media e minima;
- e) spessore dei solai;
- f) altezza del fabbricato.

3) Il progettista abilitato, ad avvenuta ultimazione dei lavori, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

4) Resta ferma l'applicazione delle disposizioni cautelari e sanzionatorie di legge ove sia stata presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) al di fuori dei casi ed in difetto dei presupposti e delle condizioni previste dalla vigente normativa.

5) Laddove la vigente legislazione ammetta il ricorso a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per interventi di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione edilizia eccedente quella cosiddetta "leggera" dovranno essere prodotti, in aggiunta a quelli sopra indicati, gli elaborati previsti dall'art. 5, salvo che gli stessi non siano già contenuti o desumibili da progetti urbanistici (S.U.A. o P.U.O. o strumenti ad essi assimilabili) la cui approvazione sia propedeutica al rilascio del titolo edilizio.

8) Tutti gli elaborati a corredo dell'istanza di rilascio di permesso di costruire devono essere prodotti in almeno 2 copie, e devono inoltre recare il timbro professionale e la firma del progettista, la scala dei disegni, la data di redazione ed ogni altra informazione necessaria alla individuazione univoca dell'elaborato medesimo. Tali elaborati devono essere prodotti anche in formato digitale.

Art. 7 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1) Le istanze di rilascio di Permesso di Costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) e le altre comunicazioni previste dalla Legge, rivolte al Responsabile del Settore 7° Edilizia Privata - Urbanistica, sono depositate o pervengono all'Ufficio Protocollo del Comune di Diano San Pietro.

2) Con la comunicazione di avvio del procedimento relativa alle istanze di rilascio di permesso di costruire e, ove necessario, relativa alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) si comunica, tra l'altro, anche il numero di registrazione della pratica attribuito dal Settore 7° Edilizia Privata - Urbanistica.

3) Le istanze con relativa documentazione devono essere fornite anche in formato digitale.

Art. 8 - ATTIVITÀ ISTRUTTORIA - ARCHIVIAZIONE AUTOMATICA DELLE ISTANZE DI RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE E PARERI DEGLI UFFICI

1) Le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) e le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (C.I.L.A.) alle quali è stato attribuito il numero di protocollo della pratica nella fase di presentazione, sono istruite, al fine della verifica di conformità alla disciplina urbanistico-edilizia, nel rispetto delle disposizioni dettate dalla vigente normativa.

2) Le istanze di rilascio di Permesso di Costruire alle quali è stato attribuito il numero di protocollo della pratica nella fase di presentazione, sono istruite in applicazione delle disposizioni dettate dalla vigente normativa in materia; qualora nel contesto istruttorio le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste dal responsabile del procedimento non siano ottemperate dal titolare dell'istanza entro 30 giorni dalla notifica della richiesta, fatte salve eventuali motivate proroghe da richiedersi prima della scadenza dei termini, tale mancato riscontro sarà considerato quale rinuncia alla sopraccitata istanza e l'istanza stessa sarà da intendersi automaticamente archiviata senza ulteriore formalizzazione di atti e/o provvedimenti. In caso di archiviazione automatica il titolare dell'istanza potrà richiedere la riattivazione del procedimento di cui trattasi mediante apposita istanza in marca da bollo da presentare al Settore 7° Edilizia Privata - Urbanistica con allegate le integrazioni mancanti richieste dal responsabile del procedimento.

3) Ogni operazione di integrazione e/o sostituzione e/o modifica su richiesta del responsabile del procedimento, o del richiedente, deve avvenire da parte del progettista o di suo incaricato munito di relativa delega ed essere motivata con lettera di accompagnamento.

4) I pareri di competenza degli Uffici Comunali, non previsti come obbligatori per la presentazione delle istanze di rilascio di Permesso di Costruire, delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) e delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (C.I.L.A.), possono essere alternativamente allegati alle istanze medesime, corredati dai relativi elaborati progettuali visti o essere richiesti dal responsabile del procedimento.

Art. 9 – ADEMPIMENTI PRECEDENTI E SUCCESSIVI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1 - Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, del Permesso di Costruire, deve essere preceduto dai seguenti adempimenti a carico del richiedente:

- a) acquisizione dei pareri e degli atti autorizzativi di competenza di Amministrazioni esterne al Comune prescritti come preventivi al rilascio del Permesso di Costruire dalla legislazione vigente;
- b) pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione determinati a norma della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25 e ss. mm. e ii., e prestazione di idonee garanzie, sotto specie di fidejussione bancaria o di polizza fidejussoria rilasciata da impresa assicuratrice regolarmente autorizzata, in caso di rateizzazione;
- c) presentazione di apposito progetto delle opere di sistemazione dei luoghi previste dall'art. 9, comma 1, della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25 e ss. mm. e ii., nei casi in cui in presenza di intervento di insediamento, ampliamento o ristrutturazione di edifici produttivi come definiti dall'articolo 7, comma 1, lett. e), della medesima legge, le opere stesse siano ritenute necessarie dal Comune in conseguenza degli effetti sul territorio prodotti dall'intervento stesso,
- d) in caso di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione da parte del richiedente, presentazione di schema di convenzione urbanistica firmato su ogni foglio dal richiedente e di computo metrico estimativo dai quali risultino l'accettazione da parte dello stesso delle modalità e delle garanzie di cui all'art. 13, comma 5, della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25 e ss. mm. e ii., nonché i costi da sostenere dall'interessato fermo restando comunque il loro scomputo nei limiti indicati dall'art. 12, comma 2, della ridetta Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25 e ss. mm. e ii.;
- e) relazione tecnico-illustrativa con la quale venga dimostrata la riconducibilità di un intervento di ristrutturazione edilizia ad una delle fattispecie previste dalla Deliberazione del Consiglio Comunale eventualmente assunta di cui all'articolo 13, comma 5, della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25 e ss. mm. e ii. ai fini dell'applicazione dello sconto del contributo di costruzione, qualora con detto provvedimento consiliare siano state previste più categorie di ristrutturazione edilizia a questi fini;
- f) richiesta di esonero dal pagamento della quota del contributo di concessione edilizia nei termini ed alle condizioni stabilite dalla vigente normativa.

2) In caso di realizzazione di nuove costruzioni, l'asservimento dei terreni a tal fine necessari ed all'uopo individuati nell'estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni allegato all'istanza di rilascio di Permesso di Costruire dovrà essere costituito favore del Comune, prima del rilascio del Permesso di Costruire, mediante atto pubblico notarile regolarmente trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari. Tali asservimenti devono inoltre essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune. La cessione di terreni al Comune relativa ad interventi da attuarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato deve obbligatoriamente avvenire con le stesse modalità di cui al presente punto 2.

3) Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene data notizia da parte del Responsabile del Settore 7° Edilizia Privata – Urbanistica, mediante affissione della stessa, per estratto all'Albo Pretorio con la specificazione delle opere da eseguire, del titolare e della località interessata.

4) Nel provvedimento devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori previsti dalla vigente normativa.

5) E' consentito l'esercizio del diritto di accesso agli atti secondo la vigente normativa.

Art. 10 – OPERE URGENTI

1) Nel caso in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone il proprietario o soggetto avente titolo può procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo, senza preventiva acquisizione del debito titolo edilizio, ma sotto la sua personale responsabilità.

2) E' comunque fatto obbligo al proprietario o soggetto avente titolo di darne immediata comunicazione al Comune, fermo restando l'obbligo di presentare l'istanza di rilascio di permesso di costruire, o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), o la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) entro 10 giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione.

Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

ART. 11 – PROCEDURA PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ ISTRUTTORIE E PER LA TRATTAZIONE DELLE RICHIESTE DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI E PRESENTATI

1) L'esame per l'esercizio delle attività istruttorie e per la trattazione delle richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati e presentati deve avvenire nel rispetto della Legge n. 241/1990 e ss. mm. e ii..

ART. 12 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1) Il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica deve avvenire nel rispetto del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. e ii..

ART. 13 – PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

1) La proroga ed il rinnovo dei titoli abilitativi deve avvenire nel rispetto della normativa vigente.

ART. 14 – DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1) Nel caso di mancanza dei requisiti di agibilità di un immobile o parte di esso accertata mediante sopralluogo del Settore 7° Edilizia Privata - Urbanistica, il Responsabile del Settore stesso procede a dichiararne l'inagibilità ai sensi dell'Art. 26 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. e ii.. L'agibilità dell'immobile o parte di esso potrà essere conseguita nuovamente ai sensi della normativa vigente.

ART. 15 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI

1) Il contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è applicato nel rispetto della normativa vigente e può essere rateizzato nei modi e nei tempi stabiliti con Deliberazione della Giunta Comunale.

ART. 16 – MODALITÀ PER LA RICHIESTA DI PARERI PREVENTIVI

1) E' facoltà dei richiedenti i titoli paesaggistici richiedere pareri preventivi della Commissione Locale per il Paesaggio anche con più soluzioni con documentazione semplificata, comunque idonea a rappresentare l'intervento sotto il profilo paesaggistico.

ART. 17 – ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E PARERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA

1) Le Ordinanze Sindacali in materia edilizia sono emanate ai sensi del D. Lgs. n. 54/2000 e ss. mm. e ii..

ART. 18 – MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

1) L'informazione e la trasparenza dei procedimenti edilizi deve avvenire nel rispetto della vigente normativa.

ART. 19 – MODALITÀ PER IL COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEL PUBBLICO AI PROCESSI DECISIONALI IN MATERIA EDILIZIA

1) Il coinvolgimento e la partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia devono avvenire nel rispetto della vigente normativa.

ART. 20 – MODALITÀ PER L'INDIZIONE DI EVENTUALI CONCORSI PUBBLICI DI URBANISTICA, ARCHITETTURA E PAESAGGIO

1) Le modalità per l'indizione di eventuali concorsi pubblici di urbanistica, architettura e paesaggio devono avvenire nel rispetto della vigente normativa.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 21 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1) L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire o, se precedente, dalla data di ritiro materiale dell'atto; per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) e per le Comunicazioni Inizio Lavori Asseverate (C.I.L.A.), l'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di efficacia della medesima; qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tali termini, nel caso di Permesso di Costruire è consentita la proroga con le modalità previste dalla vigente normativa, mentre nel caso di Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) e per le Comunicazioni Inizio Lavori Asseverate (C.I.L.A.), deve esserne presentata una nuova.

2) Prima di dare inizio ai lavori, il titolare del permesso di costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) deve comunicare al Settore 7° Edilizia Privata – Urbanistica la data dell'inizio dei lavori, nonché le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio:

a) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori nei casi previsti dal successivo articolo oppure qualora facoltativamente nominato;

b) del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, tranne che nei casi in cui sia possibile l'esecuzione dei lavori in proprio ai sensi del comma 5 del presente articolo.

3) Ove necessario, la suddetta comunicazione deve altresì riportare le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio:

- a) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici;
- b) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della progettazione delle strutture;
- c) del professionista, abilitato ai termini di legge, incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture;
- d) del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
- e) del professionista botanico vegetazionale.

4) Tale comunicazione deve essere sottoscritta, oltreché dal titolare, dai professionisti sopraindicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.

5) È consentita l'esecuzione di lavori in proprio qualora gli stessi siano relativi a singole unità immobiliari e non richiedano l'emissione di certificazioni relative ad impianti, da realizzare o modificare, o l'esecuzione di opere a carattere strutturale, come previamente attestato dal progettista in sede di presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).

6) Nel caso di opere avviate in forza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), il nominativo del Direttore dei Lavori nonché di ogni altro tecnico che intervenga in fase esecutiva, qualora non già indicati all'atto della presentazione della denuncia o comunicazione, dovrà essere segnalato prima dell'inizio dei lavori.

7) Ogni modifica successiva rispetto ai nominativi eventualmente indicati deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), con le stesse modalità, entro il termine di giorni 30 dall'avvenuta variazione.

8) Alla comunicazione di inizio dei lavori il committente o il Direttore dei Lavori dovrà allegare la documentazione atta a comprovare la regolarità contributiva dell'impresa o del lavoratore autonomo che esegue le opere, in ottemperanza agli obblighi prescritti dalle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. A tale comunicazione dovrà inoltre essere allegata la documentazione prescritta dal Permesso di Costruire ovvero, nel caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), la documentazione prescritta dalla normativa di settore in rapporto alla tipologia e all'entità del medesimo.

9) Il titolo edilizio non esime i soggetti interessati dall'adempiere agli obblighi prescritti dalla vigente normativa, pertanto resta fatta salva la necessità di munirsi di ogni altra autorizzazione, anche di competenza di Autorità diversa dal Comune, preordinata all'inizio dei lavori.

10) La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza di quanto disposto al comma 7) del presente articolo, comporta la sospensione degli stessi, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente articolo, nonché l'applicazione della sanzione prescritta dall'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 22 - DIRETTORE DEI LAVORI

1) La nomina del Direttore dei Lavori è obbligatoria nei casi previsti dalla vigente normativa. Nei casi di cui al comma precedente, oltreché nel caso di interventi di minore portata svolti su immobili esistenti che interessino parti strutturali o che possano interagire con il comportamento delle medesime, deve essere comunque nominato un Direttore dei Lavori delle strutture. Gli incarichi di Direttore dei Lavori e di Direttore dei Lavori delle strutture possono essere rivestiti dallo stesso professionista.

2) Qualora il Direttore dei Lavori e il Direttore dei Lavori delle strutture vengano meno per rinuncia o altra causa, il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo l'avvenuto deposito, presso il competente Ufficio, della nomina del nuovo tecnico incaricato della Direzione lavori, che deve recare firma e timbro del medesimo tecnico per accettazione.

3) L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto, nonché l'irrogazione della sanzione di cui all'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 23 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- 1) Entro il termine stabilito dalla vigente normativa dall'effettiva ultimazione dei lavori il committente e il Direttore dei Lavori devono darne comunicazione in forma scritta.
- 2) Per ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento di ogni parte della costruzione, escluse le sistemazioni esterne non essenziali ai fini dell'accesso alla costruzione e l'assetto del verde, potendosi ammettere che, limitatamente a singole unità immobiliari, le opere di finitura interna siano eseguite in tempi successivi e comunque antecedentemente alla richiesta di agibilità delle medesime.
- 3) Sono ammesse dichiarazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente si intenda richiedere il rilascio del certificato di agibilità parziale.
- 4) In tutti i casi in cui il committente intenda avvalersi della procedura di cui al comma precedente, questi dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in atto. La ricevibilità della richiesta di agibilità parziale è subordinata alla positiva verifica della comunicazione di avvenuta ultimazione parziale che dovrà essere attestata da parte del personale tecnico ispettivo, previo accertamento in loco.
- 5) La posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati potrà essere effettuata anche posteriormente alla ultimazione dei lavori, previa acquisizione del parere favorevole dell'Ufficio competente in materia, esclusivamente per specifici motivi botanici.
- 6) Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati tutti i documenti prescritti dal titolo abilitativo e/o da specifiche norme di settore, nonché una dichiarazione congiunta con la quale il committente, il Direttore dei Lavori ed il costruttore, ciascuno per gli obblighi che gli competono, certificano sotto la propria responsabilità la conformità dei lavori eseguiti ai titoli abilitativi edilizi ed alle eventuali varianti.
- 7) A seguito della comunicazione di ultimazione dei lavori, il personale tecnico incaricato può effettuare un accertamento atto a verificare che i lavori siano effettivamente ultimati in ogni loro parte, redigendo in tal caso apposito verbale.
- 8) Trova applicazione il disposto dell'Art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. e ii..
- 9) La mancata o incompleta comunicazione della fine dei lavori è soggetta, avuto riguardo al titolo edilizio in forza del quale è stato eseguito, alla sanzione prescritta dall'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 24 - AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

- 1) Il procedimento per l'ottenimento dell'agibilità è disciplinato dall'Art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. e ii..

Art. 25 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO IN DIPENDENZA DELL'ATTIVITÀ DI CANTIERE

- 1) E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa concessione di uso che può essere assentita a seguito di specifica istanza presentata dal titolare o dall'esecutore delle opere assoggettate a Permesso di Costruire, a di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), previo pagamento dell'apposito canone e versamento del connesso deposito cauzionale.
- 2) Nell'istanza devono essere specificate l'ubicazione e la superficie del suolo da occupare, il periodo di occupazione e devono essere fornite precise garanzie circa la continuità del passaggio pubblico e la sicurezza dei passanti.
- 3) Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione edilizia o l'esecutore delle opere assoggettate a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, istanza di proroga dell'autorizzazione.

ART. 26 – COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLICI, ECC.

- 1) Le comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc., deve avvenire nel rispetto della vigente normativa.

Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 27 - INIZIO DEI LAVORI

- 1) I lavori si considerano realmente iniziati quando sia stata data esecuzione ad opere volte alla effettiva realizzazione degli interventi progettati.

- 2) Non costituisce inizio dei lavori il solo impianto di cantiere, l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, ed ogni altra attività che, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzata alla realizzazione dell'intervento approvato.
- 3) Il personale tecnico incaricato della vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, nei casi in cui proceda ad accertare la veridicità delle comunicazioni d'inizio dei lavori, redige apposito verbale.
- 4) I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone altresì immediata comunicazione al Comune; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni della normativa, anche di settore, vigente in materia.
- 5) In caso di interruzione dei lavori protratta per oltre 30 giorni consecutivi, il committente ed il Direttore dei Lavori devono adottare tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro pubblico del cantiere. Il Direttore dei Lavori e il responsabile della sicurezza sono tenuti a compiere periodici controlli a verificare il mantenimento delle condizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico, stilando apposito verbale a firma congiunta che dovrà essere messo a disposizione delle Autorità a semplice richiesta delle medesime.

Art. 28 - IMPIANTO E DISCIPLINA DEL CANTIERE

- 1) L'impianto di cantiere relativo ad interventi edilizi già assentiti non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo edilizio; lo stesso deve essere posto, di norma, nelle immediate adiacenze del sito oggetto degli interventi assentiti e deve essere completamente rimosso non oltre 60 giorni dall'avvenuta ultimazione degli stessi; non è consentito impiantare in cantiere uffici e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla sua gestione.
- 2) I cantieri e le costruzioni provvisorie installate al loro interno devono essere allestiti nel rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
- 3) In cantiere deve essere tenuto a disposizione delle competenti Autorità esercenti potere di controllo, in originale o in copia conforme, il titolo abilitativo edilizio in forza del quale si eseguono i lavori.
- 4) In cantiere deve essere tenuta a disposizione delle competenti autorità esercenti il potere di controllo, in originale o in copia conforme, l'autorizzazione per attività rumorosa temporanea.
- 5) In cantiere deve altresì essere conservata la documentazione di cui agli articoli 65 commi 3 e 4 e 66 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, tenuta ed aggiornata con le modalità di cui all'art. 66 dello stesso Decreto Presidenziale.
- 6) Fatto salvo quanto indicato al precedente comma, l'inosservanza alle disposizioni di cui ai commi 3), 4) e 5) del presente articolo comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo e del Direttore dei Lavori, l'irrogazione della sanzione di cui dall'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale, qualora non si tratti di violazioni di norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro soggette a specifiche sanzioni ai sensi della vigente normativa.

Art. 29 - VERIFICA DEI PUNTI FISSI

- 1) Quando l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, demolizioni e ricostruzioni o ristrutturazioni edilizie, il Direttore dei Lavori deve procedere autonomamente, prima dell'inizio dei lavori, a fissare sul posto i capisaldi piano altimetrici cui riferire la costruzione progettata o l'ampliamento di costruzione esistente. Successivamente, all'atto dell'inizio lavori, deve inoltrare al competente Ufficio una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati non meno di 4 capisaldi piano altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
- 2) Il Comune, in casi particolari, può imporre nel provvedimento abilitativo edilizio il tracciamento d'ufficio prima dell'inizio dei lavori.
- 3) L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione, a carico del Direttore dei Lavori, della sanzione di cui dall'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 30 - RECINZIONI DI CANTIERE E PONTEGGI

- 1) Il soggetto che intende eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati posti in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, deve, prima di dar corso ai lavori, recintare provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio Comunale e del vigente Codice della Strada.
- 2) Quando la recinzione del cantiere comporti anche l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza con parcheggi, fermate autobus, passaggi pedonali accessibili e se necessario individuando idonei percorsi alternativi.
- 3) La recinzione deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno 2 m; salvo diverso obbligo normativo, le porte ricavate nella recinzione non devono aprirsi verso l'esterno; qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, gli angoli della recinzione ed ogni altra sporgenza devono essere opportunamente protetti ed evidenziati per

tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse rifrangenti e muniti di segnali luminosi a luce rossa, che devono rimanere accesi nelle ore notturne ed in condizioni di insufficiente luminosità. Le recinzioni non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessato dal progetto e presente nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze. Fanno eccezione esclusivamente i cantieri temporanei (di durata non superiore a 30 giorni) su strade aperte al pubblico transito, per i quali, di volta in volta, l'Ufficio competente prescriverà il tipo di recinzione da adottarsi, fermo restando la necessità di segnalare come sopra angoli e sporgenze.

4) I ponteggi e le recinzioni di cantiere devono essere progettate in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'occlusione delle pubbliche visuali, garantendo uno spazio di percorrenza pedonale idoneo. Le modifiche al tracciato del flusso pedonale devono essere ridotte al minimo o devono essere installati sistemi che garantiscano la percorribilità per tutti i cittadini in sicurezza.

5) Le pavimentazioni degli spazi pubblici interessati da lavori o cantieri devono essere mantenute e ripristinate con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente. Non oltre 15 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni completamente ripristinate.

6) Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.

7) Per i cantieri ubicati in ambiti urbani di pregio, in fase di rilascio del titolo edilizio possono essere prescritte finiture e materiali particolari per le recinzioni di cantiere.

8) Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni.

9) Quando si debba far ricorso ai ponti di servizio aggettanti su spazi pubblici, i ponti medesimi devono risultare ad altezza non inferiore a 4,50 m dal suolo ove si tratti di marciapiedi o di spazi in fregio a zone carrabili, 2,50 m ove aggettanti su spazi pedonali.

10) L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'irrogazione della sanzione di cui dall'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale, fatta salva l'applicazione di altre misure ripristinatorie e/o sanzionatorie previste da specifiche normative.

Art. 31 - CARTELLO DI CANTIERE

1) All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguano opere soggette a permesso di costruire, a di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), o a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), in posizione ben visibile da spazi d'accesso pubblico, un cartello indicatore chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a 1 mq, contenente i seguenti dati:

- a) oggetto dell'intervento;
- b) localizzazione dell'intervento;
- c) data e numero del permesso di costruire, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), o della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.);
- d) data di inizio dei lavori;
- e) termine di ultimazione dei lavori;
- f) nome e recapito del titolare del permesso, della denuncia di inizio attività o della comunicazione di avvio attività, del progettista, del/dei direttore/i dei lavori;
- g) nome, recapito e qualifica:
 - del professionista responsabile degli accertamenti geognostici e geotecnici;
 - del progettista delle strutture;
 - del coordinatore per la progettazione in materia di sicurezza;
 - del coordinatore per la sicurezza nel corso dell'esecuzione dei lavori;
- h) ragione sociale e recapito della ditta esecutrice dei lavori e dei sub appaltatori;
- i) nome e recapito del capo cantiere.

2) Nei cartelli potranno essere omesse le indicazioni non indispensabili rispetto all'intervento da eseguirsi.

3) Nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia, il cartello deve anche riportare il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e il nominativo del progettista ove richiesto.

4) Quando si eseguono interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione anche fedele di fabbricati, è altresì fatto obbligo di posizionare un ulteriore cartello, in aggiunta e con le stesse dimensioni di quello sopra citato, che riporti l'immagine del nuovo immobile allo scopo di consentire immediata informazione di quanto verrà realizzato; per il medesimo fine, nel caso di interventi di particolare importanza, nel Permesso di Costruire può essere prescritto che, durante lo svolgimento dei lavori, venga fornita chiara e aggiornata comunicazione alla cittadinanza, sulle varie fasi di cantiere e sulla loro durata.

5) L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo e del Direttore dei Lavori, l'irrogazione della sanzione di cui dall'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 32 - CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

1) La stabilità degli scavi deve essere assicurata al fine di garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno, a cura e spese del soggetto titolare dell'atto abilitativo a costruire.

2) Nei cantieri ove si procede a demolizioni si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano movimentati con le dovute precauzioni per evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se necessario, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

3) Il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi, anche se di modestissima quantità, deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato ai sensi della vigente normativa.

Art. 33 - TOLLERANZE DI CANTIERE

1) Si applicano le tolleranze di cui al D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. e ii..

Art. 34 - SICUREZZA DEL CANTIERE

1) I ponti, le scale, le rampe di servizio ed ogni altra installazione di cantiere devono essere realizzati in modo da garantire la sicurezza dei lavoratori e dei terzi, in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia.

2) Il cantiere ubicato in zona abitata o prospiciente su spazi pubblici o comunque visibile da questi, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o pericolosi per le persone.

3) Le recinzioni ed ogni altro eventuale impedimento, debbono essere provvisti di idonee segnalazioni (bande bianche e rosse negli spigoli, luci rosse nelle ore notturne ed in condizioni di insufficiente luminosità, dispositivo rifrangenti, ecc.) per evidenziare i lavori in corso.

4) Idonei accorgimenti devono essere posti in atto ad evitare la caduta di polvere, schegge e materiali; in particolare i materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura a mezzo di apposite trombe o recipienti per evitare il sollevamento delle polveri.

5) In caso di lavori esterni, anche di lieve entità, ai piani superiori o al tetto di un fabbricato, qualora non sia possibile predisporre idonei ripari, il passaggio di persone e la sosta di veicoli nelle zone di pericolo deve essere interdetto con l'installazione di apposite segnalazioni e transenne.

6) Resta fermo comunque il rispetto di ogni altra disposizione di legge in materia e in particolare, del Decreto Legislativo n. 81/2008 e ss. mm. e ii.

Art. 35 - ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTO DEGLI ORDIGNI BELLICI

1) La salvaguardia dei ritrovamenti archeologici soggiace al disposto del D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii..

2) Gli interventi di bonifica e di ritrovamento degli ordigni bellici devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa.

Art. 36 - RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

1) Prima dell'ultimazione dei lavori dovrà essere eseguito a regola d'arte il completo ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici, pena l'incameramento da parte del Comune del deposito cauzionale eventualmente versato in applicazione di normative vigenti e l'applicazione della sanzione ai sensi dell'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 37 - REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE

1) Si rimanda alle disposizioni contenute nell'Art. 5 e nell'Art. 6 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 38 - PARAMETRI INVARIABILI PER LA COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI E PER GLI INTERVENTI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1) Altezza minima interna utile dei locali:

a) l'altezza minima interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, commercio, uffici e attività turistico ricettive, deve essere non inferiore a 2,70 m per i locali agibili riducibili a 2,40 m per gli spazi accessori diretti; laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta, da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso, non può essere inferiore a 2,30 m per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 m per i locali accessori diretti; l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 m per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 m per gli spazi accessori diretti.

2) Superficie minima:

a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa la superficie minima non deve essere inferiore a 14 mq per ognuno dei primi 4 abitanti, ed a 10 mq per ciascuno dei successivi;

b) per le unità immobiliari a destinazione abitativa mono stanza per una persona la superficie minima, comprensiva dei servizi igienici, non deve essere inferiore a 28 mq;

c) per le unità immobiliari a destinazione abitativa mono stanza per due persone la superficie minima, comprensiva dei servizi igienici, non deve essere inferiore a 38 mq;

d) per gli edifici a destinazione non abitativa non è prescritta superficie minima salvo che questa non sia imposta da specifiche normative di settore.

3) Composizione:

a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa:

- deve essere prevista una stanza di soggiorno di almeno 14 mq;
- deve essere prevista una stanza da letto di almeno 9 mq, se per una persona, e di 14 mq, se per due persone;
- deve essere previsto un servizio igienico avente le dimensioni idonee al soddisfacimento dei requisiti per garantirne la visitabilità come definita dalle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche; il servizio igienico deve avere accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno, tranne gli alloggi dotati di più servizi igienici nei quali gli eccedenti possono comunicare con una camera da letto, oltreché per gli alloggi con non più di tre locali;
- deve essere prevista una cucina dotata di aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni mediante canna fumaria sfociante a tetto o, in alternativa, un posto cottura, anch'esso munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli collegato a canna sfociante a tetto, comunicante ampiamente con il locale soggiorno con varco privo di serramento;

b) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa deve essere prevista la presenza di almeno un servizio igienico dotato di antibagno.

4) Rapporti aero illuminanti:

a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa deve essere prevista una finestra, avente superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, a servizio di ciascuna stanza da letto, del soggiorno e della cucina; la presenza di una finestra per ciascun servizio igienico, avente superficie finestrata apribile non inferiore a 0,80 mq o, in alternativa, di un impianto di aspirazione meccanica sfociante a tetto che assicuri un ricambio medio d'aria orario non inferiore a 5 volte la cubatura del locale;

b) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa i valori dei ricambi d'aria devono essere ricavati dalla specifica normativa tecnica UNI vigente.

5) Regimazione delle acque piovane e difesa dall'umidità del suolo:

a) Le coperture delle costruzioni devono essere munite di canali di gronda e pluviali verticali, metallici o di materiale egualmente idoneo, in numero e di diametro sufficienti a ricevere ed allontanare rapidamente le acque meteoriche; i pluviali devono essere adeguatamente collegati alla fognatura bianca nel rispetto delle norme del Piano di Bacino vigente o in vasche per il riutilizzo irriguo;

b) i locali interrati o seminterrati devono essere dotati di una intercapedine di separazione dal terreno circostante.

6) Caratteristiche dei locali:

a) i locali destinati a cucina o posto cottura, in corrispondenza delle zone lavello e cottura, devono avere pareti levigate, impermeabili e facili da lavare;

b) i servizi igienici devono avere pareti levigate, impermeabili e facili da lavare; i servizi igienici di ogni unità immobiliare a destinazione abitativa devono essere dotati di vaso, bidet, vasca da bagno o piatto doccia, lavabo.

7) Dotazioni tecniche:

a) gli edifici a destinazione abitativa devono essere dotati di serbatoi di accumulo dell'acqua potabile con capacità di autonomia idonea a soddisfare il fabbisogno idrico del carico insediativo complessivo degli edifici per n. 3 (tre) giorni consecutivi;

b) gli edifici a destinazione abitativa devono essere dotati di locale idoneo ad accogliere i contenitori destinati al conferimento delle frazioni differenziate dei rifiuti.

8) In riferimento al disposto del presente Articolo resta fatto salvo il disposto dell'Art. 11 della L.R. 06.06.2008 n. 16 e ss. mm. e ii..

Art. 39 - PARAMETRI INVARIABILI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NON RICONDUCEBILI ALLA CATEGORIA DEGLI INTERVENTI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE

1) Fermo restando il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche e di prevenzione incendi, nonché di specifiche normative di settore, i parametri invariabili per gli interventi sugli edifici esistenti non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione, sono:

- a) la superficie minima delle unità immobiliari;
- b) la composizione delle unità immobiliari;
- c) i rapporti aero illuminanti;
- d) la dislocazione;
- e) la difesa dall'umidità del suolo;
- f) le caratteristiche dei locali.

2) In riferimento al disposto del presente Articolo resta fatto salvo il disposto dell'Art. 11 della L.R. 06.06.2008 n. 16 e ss. mm. e ii..

Art. 40 - SPECIFICHE DEI PARAMETRI INVARIABILI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NON RICONDUCEBILI ALLA CATEGORIA DEGLI INTERVENTI DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE

1) Superficie minima:

- a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa la superficie minima delle unità ricavate a seguito di frazionamento o cambio d'uso, non deve essere inferiore a 28 mq.

2) Composizione:

- a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa:
 - deve essere prevista perlomeno una stanza agibile di almeno 14 mq;
 - deve essere previsto un servizio igienico avente accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno, tranne gli alloggi dotati di più servizi igienici nei quali gli eccedenti possono comunicare con una camera da letto, oltretutto per gli alloggi con non più di tre locali; nei casi di frazionamento o cambio d'uso, deve essere previsto un servizio igienico avente comunque le dimensioni idonee al soddisfacimento dei requisiti per garantirne la visitabilità come definita dalle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - deve essere previsto almeno un posto cottura, comunicante ampiamente con la stanza agibile di almeno 14 mq, con varco privo di serramento;
- b) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa deve essere previsto almeno un servizio igienico dotato di antibagno.

3) Rapporti aero illuminanti:

- a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa deve essere prevista una finestra, avente superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, a servizio di ciascuna stanza agibile; la presenza di una finestra, per ciascun servizio igienico, avente superficie finestrata apribile non inferiore a 0,80 mq o, in alternativa, di un impianto di aspirazione meccanica che assicuri un ricambio medio d'aria orario non inferiore a 5 volte la cubatura del locale;
- b) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa i valori dei ricambi d'aria devono essere ricavati dalla specifica normativa tecnica UNI vigente;
- c) le finestre non devono mai aprirsi su scale interne.

4) Regimazione delle acque piovane e la difesa dall'umidità del suolo:

- a) Le coperture delle costruzioni devono essere munite di canali di gronda e pluviali verticali, metallici o di materiale egualmente idoneo, in numero e di diametro sufficienti a ricevere ed allontanare rapidamente le acque meteoriche; i pluviali devono essere adeguatamente collegati alla fognatura;
- b) i locali interrati o seminterrati devono essere dotati di una intercapedine di separazione dal terreno circostante.

5) Caratteristiche dei locali:

- a) i locali destinati a cucina o posto cottura, in corrispondenza delle zone lavello e cottura, devono avere pareti levigate, impermeabili e facili da lavare;
- b) i servizi igienici devono avere pareti levigate, impermeabili e facili da lavare; i servizi igienici di ogni unità immobiliare a destinazione abitativa devono essere dotati di vaso, bidet, vasca da bagno o piatto doccia, lavabo.

6) In riferimento al disposto del presente Articolo resta fatto salvo il disposto dell'Art. 11 della L.R. 06.06.2008 n. 16 e ss. mm. e ii..

Art. 41 - PARAMETRI PRESTAZIONALI ASSOGGETTABILI A FLESSIBILITÀ PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1) Il campo di applicazione dei parametri prestazionali per la progettazione degli interventi edilizi riguarda sia i nuovi edifici che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2) Per quanto concerne la costruzione di nuovi edifici e gli interventi di integrale ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, fermo restando le specifiche dei parametri invariabili individuate all'Art. 33, resta fatto salvo il disposto dell'Art. 11 della L.R. 06.06.2008 n. 16 e ss. mm. e ii..

3) Per quanto concerne gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, fermo restando i parametri invariabili di cui agli Articoli 39 e 40, resta fatto salvo il disposto dell'Art. 11 della L.R. 06.06.2008 n. 16 e ss. mm. e ii..

Art. 42 – ULTERIORI PARAMETRI PRESTAZIONALI ASSOGGETTABILI A FLESSIBILITÀ PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1) Ventilazione e aspirazione fumi:

- a) i locali accessori indiretti possono essere privi di ventilazione naturale diretta; detta ventilazione può essere mediata da altri locali, quali intercapedini, disimpegno e simili, o realizzata con canne di ventilazione naturale di sezione adeguata alla volumetria ed alla destinazione del locale;
- b) negli interventi sugli edifici esistenti realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 sono ammessi sistemi di aspirazione di fumi e vapori prodotti dalle cucine o posti cottura, non collegati a canne sfocianti a tetto, purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- c) gli scarichi dei servizi igienici devono essere dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria o comunque garantita da idonee ed efficaci soluzioni alternative;
- d) nei servizi igienici gli impianti di ventilazione forzata devono sfociare a tetto; in alternativa, per gli interventi sugli edifici esistenti realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 sono ammessi altri sistemi di ventilazione purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

2) Intercapedini:

- a) la difesa dall'umidità del suolo deve essere garantita mediante la realizzazione di intercapedini ispezionabili e ventilate; la larghezza minima del fondo non deve essere inferiore a 50 cm né maggiore di 100 cm. Il fondo deve essere posto almeno 30 cm sotto alla quota dell'intradosso del solaio posto a quota più bassa. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente tali dimensioni possono essere derogate, ammettendo soluzioni che garantiscano la salubrità dei locali. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata attestante l'efficacia delle soluzioni adottate;
- b) per le autorimesse e gli accessori indiretti agibili, in alternativa, sono ammesse soluzioni che garantiscano la salubrità dei locali e l'allontanamento delle acque di infiltrazione. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata attestante l'efficacia delle soluzioni adottate;
- c) deve essere prevista una camera d'aria, ventilata dall'esterno, alta almeno 30 cm dall'intradosso del solaio del piano posto a quota più bassa. In alternativa, sono ammesse soluzioni che garantiscano la salubrità dei locali. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata attestante l'efficacia delle soluzioni adottate.

3) Composizione delle unità immobiliari a destinazione abitativa:

- a) i locali per servizi igienici devono avere accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno; i servizi igienici aggiuntivi al primo e quelli degli alloggi monostanza o con non più di tre locali agibili, possono avere accesso da soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, esclusa la cucina o posto cottura.

4) Caratteristiche dei locali:

- a) la dotazione minima prescritta per i servizi igienici delle unità immobiliari a destinazione abitativa di cui agli Articoli 38 e 40 può essere garantita mediante la distribuzione in più servizi igienici.

5) Pluviali:

- a) I tubi pluviali devono essere preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali, eccetto negli ultimi 3 m dal livello del suolo, anche allo scopo di evitare che gli stessi possano costituire mezzo per l'intrusione negli alloggi.

6) In riferimento al disposto del presente Articolo resta fatto salvo il disposto dell'Art. 11 della L.R. 06.06.2008 n. 16 e ss. mm. e ii..

Art. 43 - ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

1 - La temperatura di progetto dell'aria interna, in caso di residenze, uffici ed attività turistico ricettive deve rispettare la vigente normativa, e comunque i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere realizzati in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.

2 – Per quanto riguarda l'isolamento termico degli edifici si rimanda alle disposizioni della vigente normativa.

Art. 44 - INCENTIVI

1) L'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire incentivi in materia edilizia (es. riduzione del contributo di costruzione, riduzione della fiscalità comunale, ecc.) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità architettonica e della sicurezza edilizia, al mantenimento delle caratteristiche storiche e di valore paesaggistico, rispetto ai parametri minimi obbligatori previsti dalla normativa di settore.

Art. 45 - ISOLAMENTO DEGLI EDIFICI DALL'UMIDITA' DEL TERRENO E DAL GAS RADON

1) Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo e dalla intrusione del gas radon mediante idonee tecnologie costruttive realizzate a regola d'arte.

Art. 46 - ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI

1) Nella progettazione ed esecuzione di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici ad uso industriale nonché di nuovi edifici ad uso produttivo in senso lato, residenziale, sportivo e ricreativo, devono osservarsi le disposizioni di cui alla vigente normativa in materia di inquinamento acustico.

Art. 47 - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

1) Si rimanda alle disposizioni contenute negli Artt. 38, 39, 40, 41 e 42 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 48 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")

1) I dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") devono essere realizzati nel rispetto della normativa vigente.

Art. 49 – PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

1) Per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa dovrà, tra l'altro, essere rispettata la normativa vigente in materia igienico sanitaria, di inquinamento acustico e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.

Art. 50 - STRADE E VIALI PRIVATI

1) I proprietari delle strade private devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione; le strade private con servitù di pubblico transito devono essere regolarmente mantenute dai privati proprietari delle stesse in modo tale da garantire l'idoneità di tali opere alle funzioni cui sono destinate.

2) I viali privati di accesso devono essere muniti di idonea segnaletica e cancello, o di altri accorgimenti atti ad impedire effettivamente il pubblico transito, per limitarne l'accesso agli aventi diritto.

3) Le strade e i viali privati devono adattarsi alla configurazione del terreno e garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

Art. 51 - STRADE RURALI PRIVATE

1) Le strade private di accesso ad abitazioni o a fondi collocati in ambiti rurali devono adattarsi alla morfologia del terreno ed al contesto paesaggistico, riducendo al minimo i movimenti di terra e la realizzazione di muri di contenimento.

2) Per il consolidamento di scarpate e rilevati sono da utilizzarsi preferibilmente tecniche di "ingegneria naturalistica".

3) I muri di contenimento devono avere limitato impatto visivo, essere di altezza contenuta e devono essere realizzati in pietra a secco, con la tecnica tradizionale dei muri di fascia.

4) Nei casi ove sia indispensabile ricorrere a strutture murarie in getto, i muri dovranno essere rivestiti con conci di pietra a spacco, di adeguato spessore, posati a corsi orizzontali secondo la tecnica dei muri di fascia; non dovranno essere presenti cordoli di coronamento o parti di fondazioni a vista.

5) Le strade dovranno essere realizzate "a fondo naturale", curando particolarmente la formazione del sottofondo, che dovrà essere drenante; per brevi tratti dotati di accentuata acclività è consentita la realizzazione di pavimentazioni antisdrucchiolo.

6) Le acque meteoriche dovranno essere allontanate tramite canalette trasversali in legno ed eventuali canalette di raccolta laterali. Le canalette, se realizzate in getto, dovranno essere rivestite con conci di pietra a spacco.

Art. 52 - SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

1) La progettazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, anche in sede di riqualificazione di spazi esistenti, dovrà essere orientata in modo da perseguire l'obiettivo di promuovere politiche di sicurezza ambientale, finalizzate alla prevenzione del crimine e di atti lesivi dei comuni valori di civica convivenza; pertanto dovranno essere adottate soluzioni che limitino il determinarsi di situazioni favorevoli al compimento di atti criminali e/o vandalici.

2) A tal fine, nella progettazione di parcheggi, dovrà essere evitata la loro concentrazione in aree poco visibili; così come nella progettazione di spazi verdi, dovrà essere studiata, anche in rapporto alla loro ampiezza, la possibilità di garantire la vicinanza di strade pubbliche al fine di favorire controlli; parimenti, le piantumazioni previste dovranno essere di norma ad alto fusto, evitando le grandi masse cespugliose e muretti che spezzino eccessivamente il campo visivo.

3) La pavimentazione degli spazi pubblici pedonali e dei marciapiedi (compresi piazze e portici) deve essere diversificata da quella delle sede carrabile utilizzando preferibilmente materiali lapidei o asfalti colorati e deve essere integrata con le segnalazioni per gli ipovedenti, opportunamente inserite nel selciato e con gli scivoli per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In presenza di piante, la pavimentazione deve essere realizzata utilizzando le tecniche costruttive di drenaggio urbano per consentire l'afflusso delle acque meteoriche all'interno del sottosuolo occupato dalle radici. I marciapiedi devono avere bordo continuo in pietra.

4) I marciapiedi devono avere le seguenti dimensioni minime per permettere una agevole percorribilità e la sosta pedonale: m 1,50 in ogni zona ai sensi del D.M. n. 1444/1968 come individuata dallo Strumento Urbanistico Generale vigente, e m 0,90 all'interno delle zone di tipo A ai sensi del D.M. n. 1444/1968 come individuate dallo Strumento Urbanistico Generale vigente in occasionali restringimenti per l'installazione della segnaletica stradale.

5) I marciapiedi e le piste ciclabili non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, preferibilmente, gradini o ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale e ciclabile, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni ed ai ciclisti di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali e gli attraversamenti ciclabili su dossi posti alla stessa quota del marciapiede.

6) Sui marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale.

7) Sugli spazi pubblici pedonali e sui marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, alberi, fioriere, cestini porta rifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.), cassette postali, cabine attesa autobus, W.C. pubblici, armadietti tecnologici, ecc..

8) Possono essere collocati sugli spazi pedonali e sui marciapiedi, solo negli spazi eccedenti il reale flusso pedonale e l'utilizzo per gli arredi pubblici, arredi pubblicitari, edicole, chioschi.

9) Le pavimentazioni storiche, i percorsi storici, i vicoli, devono essere mantenuti, restaurati e integrati nei pezzi mancanti facendo ricorso ai materiali e alle tecniche tradizionali.

10) I contenitori della nettezza urbana e quelli della raccolta differenziata devono essere realizzati a scomparsa, sotto la sede stradale, oppure essere schermati da siepi o idonee pannellature.

11) Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

12) Qualora lo spazio pubblico prospetti su salti di quota superiori a m 0,20 dovrà essere installato un parapetto o una ringhiera di altezza m 1,10 di idonea robustezza.

13) Arredi e recinzioni devono essere realizzati in materiali robusti, privi di sporgenze, elementi acuminati e simili; gli arredi devono essere per materiale, colore e forma intonati al contesto in cui si collocano, nonché di facile manutenzione.

14) Le aiuole e tutti gli altri spazi sistemati a verde possono essere destinati ad altro uso previo studio diretto alla riqualificazione dello spazio pubblico nel suo insieme.

15) Negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione di spazi pubblici soggetti a norme di tutela o conservazione, qualora sussistano oggettivi impedimenti all'adeguamento per la completa eliminazione delle barriere architettoniche, deve essere assicurato un adeguato percorso alternativo contestualmente all'intervento.

16) La progettazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, anche in sede di riqualificazione di spazi esistenti, dovrà essere orientata in modo da perseguire l'obiettivo di garantire anche la sicurezza della loro fruizione da parte degli utenti.

Art. 53 - PARCHEGGI A RASO E PASSI CARRABILI

1) Le nuove aree sistemate a parcheggi privati a raso plurimi, intendendosi per tali le aree nelle quali siano previsti più posti auto privati, devono essere regolarmente illuminate, senza creare squilibrio luminoso rispetto al contesto.

2) L'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili a raso o comportanti l'adattamento dei marciapiedi nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada.

3) La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuosa la linea del marciapiede.

4) Nella progettazione e nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno, con materiali valutati nel contesto.

5) I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi con veicoli, per accedere ai propri locali, devono richiedere l'autorizzazione all'Ente proprietario e provvedere, a loro spese, all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione competente.

6) Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque.

Art. 54 - CHIOSCHI

1) I chioschi devono essere realizzati in ghisa o ferro verniciato color ghisa con strutture facilmente amovibili, devono essere tali da rispettare il decoro ed il carattere architettonico del contesto circostante e non devono costituire pericolo per la privata e/o pubblica incolumità.

2) I nuovi chioschi non potranno superare i 12 mq di superficie interna netta, con esclusione di eventuali portici ed aggetti inferiori a mt. 1,20.

Art. 55 - DEHORS

1) Relativamente ai dehors si rimanda alle disposizioni del relativo regolamento comunale vigente.

Art. 56 - SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO

1 – Le sporgenze degli edifici privati su suolo pubblico sono ammesse solo se aggettanti su spazi non carrabili, per una profondità non superiore a 1,50 metri e ad una altezza non inferiore a 3,00 metri dalla quota di calpestio del suolo pubblico; al di sotto di tale quota sono vietati:

a) piane, soglie ed elementi sporgenti in genere, aggettanti rispetto al prospetto a cui si riferiscono di oltre 0,10 metri, con esclusione degli elementi sporgenti connessi ad attività commerciali;

b) infissi, inferriate e serramenti esterni in genere che abbiano apertura verso l'esterno (sia essa ad ante, basculante, ecc.);

In caso di preesistenza di almeno una sporgenza sul medesimo fronte del fabbricato, è prescritta la realizzazione di sporgenze con altezza non inferiore a metri 2,50 dal piano di calpestio del suolo pubblico, in allineamento alla/e preesistenza/e.

2 – Non sono consentiti balconi e pensiline in aggetto su strade pubbliche o private eccedenti la larghezza del marciapiede e con altezza inferiore a metri 3,00 dal piano di calpestio del marciapiede medesimo. In caso di strada pubblica priva di marciapiede l'altezza di cui al precedente capoverso è di metri 4,50. In caso di preesistenza di almeno un balcone o una pensilina in aggetto sul medesimo fronte del fabbricato, è consentita la realizzazione di balconi e pensiline con altezza non inferiore a metri 2,50 dal piano di calpestio del marciapiede, in allineamento alla/e preesistenza/e. Gli elementi strutturali di sostegno dei balconi devono essere opportunamente sagomati con modanature. I balconi devono uniformarsi stilisticamente nella facciata ed essere di larghezza tale da almeno consentire l'apertura completa delle persiane.

Art. 57 - SERVITU' DI PUBBLICO SERVIZIO

1) L'Amministrazione Comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nel modo che giudica più conveniente, fanali e mensole per condutture elettriche; i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di non sottrarli alla pubblica vista.

2) L'Amministrazione Comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, sulle recinzioni, sui cancelli e/o in corrispondenza degli accessi pedonali e carrai, nel modo che giudica più conveniente, la numerazione civica, le targhe stradali ed attrezzature segnaletiche; i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di non sottrarli alla pubblica vista.

Art. 58 - DECORO E SICUREZZA DEGLI SPAZI, DEPOSITI ALL'APERTO

1) Gli edifici o manufatti ed ogni altra opera fissa o mobile devono essere conservati in modo tale da rispettare il decoro pubblico. In particolare, l'installazione delle antenne è consentita esclusivamente sulle coperture, anche piane, con impianto centralizzato, in ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 82 del presente Regolamento Edilizio Comunale. Inoltre, i condizionatori possono essere posati in opera all'esterno degli edifici esclusivamente su terrazzi o balconi, in modo che i medesimi non eccedano in altezza le

relative ringhiere o parapetti o, in alternativa, posati in opera sulle coperture a falda con impianto centralizzato, idoneamente inseriti nell'estetica dell'edificio.

2) Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, alberati.

3) Il Responsabile del Settore 7° Edilizia Privata – Urbanistica ha facoltà di imporre gli interventi ritenuti necessari per il decoro degli edifici, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità (in questo ultimo caso l'ordinanza viene emanata direttamente dal Sindaco in qualità di Ufficiale di Governo). In caso di inottemperanza all'Ordinanza del Responsabile del Settore 7° Edilizia Privata – Urbanistica o del Sindaco in qualità di Ufficiale di Governo, emanata ai sensi del presente comma, è irrogata a cura del Responsabile del Settore 7° Edilizia Privata – Urbanistica una sanzione amministrativa pecuniaria a carico del proprietario (in solido con il responsabile se diverso dal proprietario) stabilite come segue:

- a) degrado a carattere puntuale: pari ad € 2.066,00# (diconsi euro duemilasecentasei/00);
- b) degrado porzione/i di facciata: pari ad € 3.099,00# (diconsi euro tremilanovantanove/00);
- c) degrado facciata intera: pari ad € 4.132,00# (diconsi euro quattromilacentotrentadue/00);

Il termine fissato dalle sopraccitate Ordinanze per l'esecuzione degli interventi non può superare i 90 giorni naturali e consecutivi, salvo proroghe motivate.

Art. 59 - TINTE

1) Tutti i muri dei caseggiati visibili da spazi pubblici, gli infissi, le ringhiere, etc., devono essere tinteggiati con colori uniformi ed intonati tra loro e con gli edifici vicini, e comunque in ottemperanza ai colori stabiliti dal Piano del Colore eventualmente approvato e dal relativo eventuale Regolamento di Attuazione.

2) Tutti i muri dei caseggiati visibili da spazi pubblici, gli infissi, le ringhiere, etc., devono essere mantenuti in decente stato.

3) Sono comunque vietati i colori che offendono il buon gusto per eccessiva vivacità e per violenti contrasti o che comunque risultino non intonati all'ambiente.

4) Gli interventi di tinteggiatura degli edifici sono soggetti a rilascio di nulla-osta da parte del Responsabile del Settore 7° Edilizia Privata – Urbanistica.

Art. 60 - TERRAZZE E SOVRASTRUTTURE DI SERVIZIO

1) Quando un fabbricato è coperto a terrazza, le eventuali botole di accesso, i lucernari delle scale, gli extra corse ascensore, i serbatoi dell'acqua devono essere contenuti nell'altezza di m. 2,50.

2) La superficie totale coperta delle soprastrutture non può essere superiore ad 1/10 della superficie di tutto il terrazzo.

3) Possono essere previsti giardini pensili, tratti a fioriere, pavimentazione con ciottoli, a mosaico, a mattoni, etc.. Tale sistemazione deve essere già prevista ed indicata dal progetto poiché, in tali condizioni, la copertura viene considerata parte integrante del panorama.

Art. 61 - LOCALI COMMERCIALI

1) In caso di cessazioni di attività cui conseguano chiusure prolungate di locali commerciali per oltre 6 (sei) mesi, gli stessi devono essere tamponati esternamente con pannelli riproducenti le linee architettoniche dell'edificio in cui sono inseriti.

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.

Art. 62 - VEGETAZIONE

1) E' fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione anche quando le aree sono utilizzate a scopo edificatorio. Quando per l'esecuzione di opere edilizie sarà necessario abbattere alberi di medio ed alto fusto, si dovrà provvedere nella restante area alla messa a dimora di altrettanti alberi della stessa essenza o di altra essenza secondo le prescrizioni da impartirsi da parte del Comune. Le piantumazioni e le siepi dovranno ottemperare a quanto disposto dal Nuovo codice della strada (Decreto Legislativo 30/04/1992, n. 285 e ss. mm. e ii.) e dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (Decreto del Presidente della Repubblica 16/12/1992, n. 495 e ss. mm. e ii.), anche in materia di visibilità.

Art. 63 - REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO

1) Oltre a quanto disposto al precedente articolo, per quanto riguarda la tutela degli spazi verdi e dell'ambiente si rimanda all'approvazione di un regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato.

Art. 64 - SCELTA DELL'AREA E SALUBRITA' DEL SITO

1) Non è consentito, se non previa attuazione di un piano di bonifica del suolo approvato dalle autorità competenti in materia, realizzare nuove edificazioni e ristrutturazioni edilizie su di un terreno che sia stato utilizzato come:

- a) discarica di rifiuti e di materie putrescibili;
- b) impianto industriale, di lavorazione o deposito di sostanze particolari, che per le loro caratteristiche chimiche o per i cicli di trasformazione cui vengono sottoposte siano specificatamente disciplinati da norme disposizioni di legge in materia di sicurezza pubblica ed igiene ambientale, quali ad esempio:
 - le industrie estrattive e relative discariche;
 - le industrie chimiche e petrolchimiche;
 - i depositi petroliferi di grezzi e raffinati.

2 - Qualora si rilevi che un terreno sul quale si intende edificare è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali si deve procedere al preventivo drenaggio e/o regimazione.

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche.

Art. 65 – SERBATOI DI ACQUA POTABILE

1) Nella progettazione ed esecuzione di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione integrale e di ampliamento di edifici con destinazione d'uso che comporti la permanenza di persone, devono essere previsti serbatoi di accumulo dell'acqua potabile con capacità di autonomia idonea a soddisfare il fabbisogno idrico del carico insediativo complessivo del fabbricato nello stato finale dell'intervento per n. 3 (tre) giorni consecutivi.

Art. 66 - ACQUE REFLUE, OPERE PRIVATE DI ALLACCIAMENTO ED ARRETRAMENTO DA STRADE PUBBLICHE E AD USO PUBBLICO

1) Le acque reflue debbono essere convogliate alla fognatura comunale o, laddove non sia esistente, scaricate ai sensi della vigente normativa di legge.

2) Nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione edilizia di interi edifici deve essere realizzata, se non ancora esistente, la divisione delle reti di smaltimento reflui convoglianti acque bianche ed acque nere.

3) Qualora in conseguenza di un intervento sul patrimonio edilizio esistente si rendano necessarie modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) il proprietario, o soggetto avente titolo sull'immobile interessato, deve richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetria delle reti di scarico aggiornata secondo le nuove attività o destinazioni; i punti di allaccio alle reti esistenti dovranno essere concordate con i competenti Uffici del Comune.

4) Le acque meteoriche provenienti da tetti, cortili e in genere dai solai di zone fabbricate, devono essere convogliate alla fognatura comunale bianca, o laddove non sia esistente, scaricate ai sensi della vigente normativa di legge.

5) Le opere di proprietà privata di allacciamento alle opere di urbanizzazione pubbliche (strade private, acquedotti privati, fognature bianche private, fognature nere private) devono essere realizzate a regola d'arte nel rispetto della normativa vigente.

6) Le opere di proprietà privata, sia esistenti che di nuova realizzazione, di allacciamento alle opere di urbanizzazione pubbliche (strade private, acquedotti privati, fognature bianche private, fognature nere private) devono essere regolarmente mantenute dai privati proprietari delle stesse in modo tale da garantire l'idoneità di tali opere di allacciamento alle funzioni cui sono destinate.

Art. 67 – RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

1) La raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati deve avvenire nel rispetto della normativa vigente.

Art. 68 – DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1) La distribuzione dell'energia elettrica deve avvenire nel rispetto della normativa vigente.

Art. 69 – DISTRIBUZIONE DEL GAS

1) La distribuzione del gas deve avvenire nel rispetto della normativa vigente.

2) Gli scarichi dei fluidi gassosi dovranno essere realizzati in conformità alle norme UNI vigenti.

3) Per quanto possibile, è raccomandata la non visibilità degli elementi costituenti impianti tecnologici.

Art. 70 – INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI

1) Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no. I sopraccitati punti di connessione per la ricarica dei veicoli dovranno essere realizzati a muro o su colonnine aventi altezza massima 1,5 metri lineari nel rispetto della vigente normativa tecnica di settore e nel rispetto della vigente normativa relativa agli impianti elettrici.

Art. 71 – PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

1) La produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento deve avvenire nel rispetto della normativa vigente.

Art. 72 – TELECOMUNICAZIONI

1) Le telecomunicazioni devono rispettare la normativa vigente.

Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.

Art. 73 - CONSERVAZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI

1) Il decoro degli edifici deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari, in applicazione delle disposizioni del presente articolo.

2) I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia per quanto riguarda gli intonaci e le relative tinteggiature, sia per gli infissi, le ringhiere, le gronde, le tende, le insegne e le scritte pubblicitarie autorizzate e non abusive.

3) I proprietari degli immobili devono rimuovere entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale possibile tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono.

4) Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti o reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà.

5) In occasione di interventi di manutenzione o di restauro delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati.

6) Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di igiene e sicurezza. Il Responsabile del Settore 7° Edilizia Privata – Urbanistica può ordinare al proprietario di effettuare le verifiche necessarie ad accertare la permanenza delle condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione da esplicitare, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora gli Uffici del Comune a ciò preposti verificassero, anche di concerto con gli organismi od enti dotati di competenza in materia, gravi carenze manutentive, tali da compromettere la sicurezza e l'igiene, ingiungeranno ai proprietari, assegnando un termine per adempiere commisurato al tipo di carenze riscontrato, di mantenere l'edificio in condizioni di igiene e sicurezza adottando soluzioni coerenti con il decoro dell'edificio.

7) In caso di persistente inadempimento da parte dei proprietari, tale da creare grave nocumento e progressivo degrado dell'ambito urbano, si procederà ai sensi dell'Art. 58 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

8) In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute ai commi 1), 2), 3), 4), 5) e 6), si provvederà nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti ai sensi dell'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 74 - PROSPETTI ESTERNI

1) Le facciate degli edifici devono essere rifinite ad intonaco o con altri idonei materiali. Il loro aspetto e il loro colore devono perseguire un armonioso inserimento nel contesto e il rispetto degli elementi qualificanti il paesaggio, devono perseverare il carattere unitario delle facciate e non devono rompere l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.

2) Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è di norma consentito modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche e le cornici in rilievo che ornano le facciate. Qualora trattasi di immobile individuato quale bene culturale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii., le eventuali decorazioni dipinte esistenti devono essere ripristinate o restaurate previo nulla osta

della competente Soprintendenza. È fatto divieto di rimuovere dipinti murali, lapidi, stemmi e altri elementi decorativi, esposti o meno alla pubblica vista in assenza di autorizzazione ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii..

3) Le pareti degli edifici posti a filo delle strade pubbliche urbane possono essere munite alla base di zoccolature, preferibilmente in lastre rettangolari disposte in verticale a tutta altezza di ardesia o arenaria grigia, alte dal marciapiede non meno di 50 cm. Sono vietate sulle fronti pietre disposte ad "opus incertum".

4) Non costituiscono alterazione significativa dei prospetti i seguenti interventi volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) fori di areazione da realizzare in facciata, vuoi raso muro, vuoi muniti di tubazioni o griglie di protezione di minima sporgenza, sempre che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e che l'intonaco ed il relativo colore siano adeguatamente ripristinati al contorno;

b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciate lisce o all'interno di balconi e logge o nel corpo di muretti e recinzioni, sempre che abbiano sportello metallico, raso muro, tinteggiato come la facciata, non interferiscano con basamenti bugnati o rivestiti in pietra o comunque decorati, non intacchino i bauletti o le coperture di coronamento dei suddetti muretti né tantomeno le cancellate.

5) Gli interventi elencati al precedente comma lettere a) e b) dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria; nei casi diversi dovranno comunque essere progettati in base a criteri estetici e di logica architettonica; comunque, in tutti i casi, si dovrà operare in modo da impedire la creazione di spazi atti alla nidificazione degli animali.

6) Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti o nella realizzazione di nuovi edifici, i fori, le aperture, i camini, le sporgenze, i finestrini a livello strada devono essere muniti di reti protettive o altri accorgimenti idonei ad evitare lo stanziamento ed il rifugio di animali infestanti.

7) In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, si provvederà nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti e del Direttore dei Lavori ai sensi dell'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 75 - SERVITÙ PUBBLICHE SUI PROSPETTI

1) È facoltà del Comune, previo avviso ai proprietari e senza indennizzo, applicare o far applicare alle fronti degli edifici, o di manufatti di qualsiasi natura, targhette dei numeri civici e tabelle della toponomastica urbana; piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradale, mensole di sostegno murate sui prospetti a supporto di apparecchi illuminanti per la pubblica illuminazione, ganci di ancoraggio e occhielli di sostegno di funi e cavi elettrici della pubblica illuminazione e di altri impianti tecnologici di interesse pubblico comprese le linee di trasporto pubblico, cassette di derivazione, fotocellule, telecamere e quant'altro sia ritenuto necessario dalla civica amministrazione ai fini della sicurezza urbana, nonché altre parti tecnologiche di impianti di pubblica utilità quali sostegni per impianti di pubblici servizi, oltretutto lapidi e fregi decorativi, cartelli indicatori dei pubblici servizi, orologi ed avvisatori stradali ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.

2) Gli elementi di cui sopra non devono compromettere la sicurezza statica dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni né costituire barriera visiva di disturbo del traffico, non devono costituire barriera architettonica o percettiva per persone con disabilità motorie o sensoriali; devono essere inseriti in modo rispettoso dell'estetica e del decoro urbano e non creare situazioni di squilibrio luminoso.

3) Nelle nuove costruzioni, per l'attuazione di quanto sopra, il Comune può imporre ai proprietari la predisposizione di tutti gli accorgimenti tecnici atti ad assicurare il miglior esito funzionale ed estetico delle installazioni.

4) I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di non rimuovere le cose oggetto della predetta servitù, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti a loro imputabili.

5) La manutenzione delle installazioni di cui al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico del Comune o degli altri enti installatori.

Art. 76 - TETTI A FALDE

1) Le coperture dei tetti a falde non possono, di norma, superare un'inclinazione maggiore di 30° rispetto al piano orizzontale, salvo casi in cui, per particolari forme dell'edificio, soluzioni del tetto o inserimento di pannelli solari o fotovoltaici, si rendano necessarie pendenze diverse e per le quali il progettista dovrà fornire opportuna giustificazione tecnica.

2) Il manto di copertura dei tetti deve essere realizzato in tegole marsigliesi o coppi, salvo che in zone, ambiti o edifici tipologicamente connotati da altri materiali, curando l'armonico inserimento degli edifici nel paesaggio. Ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, il manto di copertura può essere integrato e/o realizzato con elementi fotovoltaici caratterizzati da emergenza massima di 10 cm dal piano di involucro esterno dello stesso manto di copertura.

3) In ogni caso non è mai consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine e/o membrane, guaine liquide o trasparenti nonché di lastre ondulate in plastica.

4) Le falde devono essere realizzate senza il cornicione di calcestruzzo ma mediante l'utilizzo di tecniche tradizionali quali l'ardesia di gronda, mantenendo comunque all'interno della muratura la struttura della soletta di copertura.

- 5) Negli edifici possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio.
- 6) Comunque nessun tipo di emergenza è consentito, ad eccezione di camini, muri d'attico e altane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernari, parafulmini, pannelli solari (termici e fotovoltaici), purché giustificati da validi criteri funzionali e che abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.
- 7) In caso di inottemperanza alle prescrizioni di cui al comma 3 del presente articolo, si provvederà ai sensi dell'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 77 - ALLINEAMENTI

1) L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello relativo alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva dell'intervento, non risulti più opportuno allineare la costruzione in progetto ad una facciata più avanzata.

Art. 78 - PIANO DEL COLORE

1) Relativamente alle tinteggiature si rimanda alle disposizioni del Piano del Colore eventualmente approvato e di eventuale relativo Regolamento di Attuazione.

Art. 79 - COPERTURE PIANE

- 1) Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine riflettenti o nere.
- 2) L'inserimento di coperture a verde pensile, l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, mini eolico) sono consentiti sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
- 3) Al di sopra della copertura a terrazzo non è consentita alcuna costruzione, ad eccezione delle seguenti:
- a) una difesa costituita da parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a 110 cm sul piano del terrazzo; in casi particolari, tali difese potranno essere sostituite da sistemi di ancoraggio idonei a consentire la manutenzione;
 - b) camini, canne di ventilazione e simili;
 - c) parafulmini, antenne;
 - d) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
 - e) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
- 4) Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto, e integrarsi con l'architettura degli edifici.
- 5) Sulle coperture a terrazzo praticabili, oltre a quanto consentito ai precedenti commi, sono altresì ammesse strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere, contenitori chiusi (armadi o cassoni) per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, con ancoraggi per il vento, di non più di 4 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,00 m.
- 6) In caso di inottemperanza alle prescrizioni di cui al presente articolo, si provvederà nei confronti dei proprietari ai sensi dell'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 80 - NORME PER IL COLLOCAMENTO DELLE INTERCAPEDINI, GRIGLIE O SIMILI LUNGO LE VIE O PIAZZE PUBBLICHE

- 1) Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico è soggetto a preventiva concessione amministrativa da parte del Comune, ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
- 2) Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di quanto indicato al comma 1 potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici.
- 3) I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

4) I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; decorso infruttuosamente il termine assegnato, la concessione amministrativa si intenderà revocata ed il Comune provvederà agli interventi di ripristino comunque necessari, addebitandone l'onere ai proprietari ai sensi della vigente normativa.

5) In caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo la vigente normativa.

6) Le intercedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolazioni o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.

7) Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercedini; non è obbligato a mantenere la tipologia della pavimentazione originaria in copertura delle intercedini; i concessionari sono tenuti a manlevare il Comune da eventuali pretese di terzi in conseguenza della concessione amministrativa.

Art. 81 - ILLUMINAZIONE

1) Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti secondo criteri antinquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alla vigente normativa.

2) Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere costituiti da apparecchi illuminanti aventi una intensità luminosa stabilita o conseguire tale risultato con opportuni sistemi di schermatura.

3) I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:

- a) ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
- b) ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso finalizzati ad un migliore rendimento;
- c) contenere l'inquinamento luminoso atmosferico e stradale e l'invasività della luce.

4) Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano sia diurno che notturno, senza prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano, aumentando l'interesse delle emergenze con opportune scelte del colore e della direzione della luce.

5) Nell'illuminazione di edifici storici e monumenti devono essere previsti impianti di illuminazione scenografica che diano valore all'architettura con scelte cromatiche, di direzione e intensità della luce, prevedendo lo spegnimento parziale, totale, o la diminuzione della potenza entro le ore 24.00.

6) È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

Art. 82 - ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

1) L'installazione delle antenne è consentita esclusivamente sulle coperture, anche piane, con impianto centralizzato. Per ogni edificio è consentita l'installazione di una sola antenna radiotelevisiva e di una antenna parabolica centralizzate. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.

2) Gli impianti devono essere centralizzati e le antenne poste sulla copertura, possibilmente in posizione centrale, in modo da ridurre l'impatto visivo, senza sporgere dal perimetro del tetto; sono da escludere installazioni in facciata.

3) Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

4) Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1) e 2), nonché a quanto prescritto al comma 3), limitatamente alle parti interessate.

5) Per quanto riguarda l'installazione di apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione si rimanda all'Art. 58 comma 1) del presente Regolamento Edilizio Comunale.

6) Le strutture a supporto della cartellonistica pubblicitaria, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, devono essere realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e da non costituire disturbo o confusione visiva nel rispetto delle partiture architettoniche di facciata, dipinte o a rilievo. Sono fatte salve le autorizzazioni previste dal D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii. per gli edifici individuati quali beni culturali da tale normativa e le aree soggette a tutela paesaggistica.

7) In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, fatta eccezione per eventuali disposizioni normative riferite al precedente comma 6), si provvederà ai sensi dell'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 83 - SERRAMENTI ESTERNI

1) Allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, le finestre degli edifici devono di norma essere munite di persiane "alla genovese". Nel caso di edifici di nuova costruzione e in quello di edifici situati in zone di tipo E ai sensi del D.M. n. 1444/1968 dallo Strumento Urbanistico Generale vigente, sono ammessi tipi diversi di serramento o di protezione delle finestre purché concepiti in armonia con l'architettura e i caratteri dell'edificio. Ai piani terra degli edifici affacciati su distacchi o spazi pubblici o situati in zone di tipo E ai sensi del D.M. n. 1444/1968 come individuate dallo Strumento Urbanistico Generale vigente, è consentito dotare le finestre di inferriate protettive.

2) I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata, devono essere colorati e coordinati uniformemente per ogni edificio.

3) I serramenti vetrati delle finestre di ogni edificio, devono avere lo stesso disegno e colore, salvo costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita.

4) Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno, possono essere anche di colore diverso da quello dei serramenti dei piani superiori purché uniformi e coordinati con quelli delle altre serrande del medesimo edificio.

5) Le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori uguali a quelli dei serramenti esistenti.

6) La sostituzione dei serramenti e/o le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori uguali a quelli degli altri serramenti esistenti nell'edificio.

7) I serramenti, le persiane, le inferriate e simili non devono ingombrare il suolo pubblico all'intorno degli edifici, neppure nel movimento di apertura, se non ad altezza superiore a 2,50 m dal suolo soggetto a solo transito pedonale ed a 4,50 m dal suolo aperto al transito veicolare.

8) Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico. In tal caso gli spazi coperti dovranno essere adeguatamente illuminati.

9) In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, si provvederà ai sensi dell'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 84 - DESTINAZIONE DEI DISTACCHI - MURI DI CINTA

1) Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto; una fascia lungo le pareti degli edifici, larga non meno di 100 cm dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito tutelato paesaggisticamente.

2) Detti spazi potranno essere recintati o suddivisi con cancellate metalliche o siepi armate. Le recinzioni, di disegno omogeneo per tutto l'edificio e in coerenza con il contesto, non potranno avere altezza superiore a 3,00 m comprensiva di eventuali banchine o muretti; quest'ultimi non potranno avere altezza dal suolo superiore a 100 cm, fatte salve comprovate esigenze di confinamento idraulico. Non è consentito mantenere addossate alle cancellate tavole, lamiere, laminati plastici, rivestimenti in laterizi forati ad eccezione di vegetazione rampicante o canniccio. Nelle zone di tipo E ai sensi del D.M. n. 1444/1968 come individuate dallo Strumento Urbanistico Generale vigente le recinzioni dovranno di norma essere realizzate con reti metalliche su pali infissi direttamente nel terreno senza opere cementizie a vista.

3) In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprassuolo, né accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo di cui al successivo comma 5), nonché di quanto eventualmente consentito nelle norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente.

4) La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale.

5) Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionate strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere. In alternativa a quanto eventualmente consentito dalle norme di attuazione dallo Strumento Urbanistico Generale vigente è possibile posizionare contenitori chiusi (armadi o cassoni) per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento, con ancoraggi per il vento, di non più di 4 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,00 m.

6) Le recinzioni tra le proprietà e gli spazi pubblici devono essere conformi al carattere ed al decoro del sito.

7) Lungo i tratti di strada di particolare interesse panoramico possono essere vietate dal Comune le recinzioni che impediscono la visuale panoramica dei luoghi.

8) La realizzazione delle recinzioni deve rispettare a quanto disposto dal Nuovo codice della strada (Decreto Legislativo 30/04/1992, n. 285 e s.m.) e dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (Decreto del Presidente della Repubblica 16/12/1992, n. 495), anche in materia di visibilità.

9) In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, si provvederà ai sensi dell'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 85 - MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE E INSEGNE COMMERCIALI

1) Le mostre dei negozi, le vetrine, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e devono inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e del contesto circostante, devono garantire l'accessibilità ai locali e non ingombrare i percorsi pedonali.

2) Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo esercizio, senza occultare detti stipiti con la propria struttura e senza sporgere oltre il filo della facciata. Le strutture metalliche di sostegno delle vetrine non devono essere di metallo riflettente e di colore stridente con l'edificio e l'ambiente circostante.

3) E' vietato collocare davanti alle botteghe e ad altre aperture a piano terreno tende che creino incomodo o deturpino la facciata della costruzione.

4) L'installazione delle tende è ammissibile nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) tipi possibili: a cupola, o a pantografo, o a sbraccio;
- b) colore: tinte pastello;
- c) nessun elemento strutturale delle tende può trovarsi ad una quota inferiore a mt. 2,20;
- d) caratteristiche: non sovrapponibili tra loro;
- e) scritte: solo sulla mantovana.

Tali interventi dovranno essere concordati con gli uffici comunali competenti sotto il profilo estetico e cromatico.

5) E' vietato collocare bacheche che creino incomodo o deturpino la facciata della costruzione.

6) L'installazione delle bacheche è ammissibile nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) materiale: ferro, legno;
- b) tipologia: profili ad angoli arrotondati;
- c) caratteristiche: rispettose delle linee architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, profondità massima della sporgenza cm. 15.

7) Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico, così come definiti dai regolamenti comunali e dalle altre norme vigenti, devono essere conservate e mantenute. In attesa della piena definizione degli elenchi delle botteghe storiche, si intendono sottoposti, in via cautelare alla norma di cui al presente comma, gli esercizi commerciali la cui tipologia di arredo risulti, in base a dati certi o ragionevolmente presumibili, risalente a oltre 50 anni.

8) L'eventuale apposizione di "vetrinette" mobili o fisse ovvero di architetture di vetrina, sul fronte esterno degli edifici, è ammessa solo nel caso di esercizi commerciali prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Esse devono inserirsi armonicamente nel disegno della facciata senza alterarne le linee e le forme architettoniche, nel rispetto dei caratteri del contesto circostante. L'oggetto massimo consentito è di 10 cm, misurati rispetto alla linea di spicco del basamento.

9) L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Le tende devono armonizzare con il contesto e l'architettura degli edifici e non sporgere più di 2,50 m dalla linea di spicco del basamento, restando comunque distanti almeno 30 cm dal bordo del marciapiede.

10) Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo, non possono essere posti ad altezze inferiori a 2,20 m dal piano del marciapiede.

11) Le tende devono essere collocate all'interno degli stipiti delle vetrine salvo quelle di tipo "tesa" nel rispetto delle modanature architettoniche degli edifici.

12) Le insegne e le scritte commerciali luminose sono soggette alle disposizioni seguenti:

- a) non devono emettere luce abbagliante o intermittente né intercettare visuali panoramiche o essere prevaricanti sull'ambiente;
- b) non devono avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare di giorno l'aspetto dei fabbricati e degli spazi pubblici in cui vengono applicate;
- c) devono risultare decorose ed armoniche rispetto agli edifici ed al contesto;
- d) non devono disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi illuminanti della pubblica illuminazione;
- e) non devono compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.

13) In caso di inottemperanza, nei confronti di impianti pubblicitari non autorizzati si provvederà ai sensi dall'Art. 100 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

14) Sono comunque fatte salve le autorizzazioni previste dalla vigente normativa in materia paesaggistica.

Art. 86 - CARTELLONI PUBBLICITARI

1) Relativamente ai cartelloni pubblicitari si rimanda alle eventuali disposizioni dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed eventualmente di quello adottato.

Art. 87 - BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI

1) Relativamente ai beni culturali ed agli edifici storici vincolati quali beni culturali ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii. si applicano le disposizioni di tale normativa.

Art. 88 - CIMITERI MONUMENTALI E STORICI

1) Relativamente ai cimiteri monumentali e storici vincolati quali beni culturali ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii. si applicano le disposizioni di tale normativa.

Capo VI – Elementi costruttivi

Art. 89 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

1 - Nelle sistemazione e costruzioni degli spazi ed edifici pubblici destinati ad uso pubblico devono essere osservate le disposizioni della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 90 – SERRE BIOCLIMATICHE

1 – Le serre bioclimatiche devono essere realizzate nel rispetto delle eventuali disposizioni dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed eventualmente di quello adottato, e della normativa vigente.

Art. 91 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1) Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici devono essere realizzati nel rispetto della normativa vigente.

Art. 92 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1) Si rimanda alle disposizioni contenute negli Artt. 76 e 79 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 93 – STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1) Si rimanda alle disposizioni contenute negli Artt. 50, 51 e 53 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

2) Nelle nuove costruzioni, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni e ristrutturazioni integrali, l'area libera dei cortili deve essere della misura minima di un quarto della somma delle superfici dei muri che li circondano, senza detrazione di vuoti.

Art. 94 – CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

1) I cavedi, i pozzi luce e le chiostrine privi di copertura non costituiscono superficie utile urbanistica, né volume urbanistico.

Art. 95 – EVENTUALI MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI PER LA SALVAGUARDIA DELLE TIPICITA' LOCALI

1) Si rimanda al rispetto delle eventuali disposizioni dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed eventualmente di quello adottato.

Art. 96 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

1) Si rimanda alle disposizioni contenute negli Artt. 53 e 93 comma 2) del presente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 97 – PISCINE E RELATIVE IMPIANTI

1) Si rimanda al rispetto della vigente normativa.

Art. 98 – ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI

1) Si rimanda al rispetto delle disposizioni della vigente normativa.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 99 - VIGILANZA

1) La vigilanza sull'attività urbanistico - 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 nei titoli abilitativi è esercitata dal Responsabile del Settore 7° Edilizia Privata – Urbanistica.

2) L'attività di vigilanza viene esercitata anche dal Comandante della Polizia Locale.

3) Nell'esercizio del potere di vigilanza, i civici dipendenti a ciò delegati hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi nonché alle costruzioni esistenti.

4) Nell'esercizio di tali mansioni, i dipendenti delegati dall'Amministrazione Comunale assumono la qualità, a seconda delle attribuzioni conferite dalla legge e dai regolamenti, di Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria.

Art. 100 - SANZIONI

1) Chiunque non ottemperi alle norme del presente regolamento è passibile di sanzione amministrativa per un importo di 1.033,00 (diconsi euro milletrecentatré/00), fatte salve le sanzioni amministrative pecuniarie al comma 3) dell'Art. 58 del presente Regolamento Edilizio Comunale.

TITOLO V -- NORME TRANSITORIE

Art. 101 - NORME ABROGATE E NORME TRANSITORIE.

1) A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le disposizioni in esso contenute. Sono prive di efficacia le disposizioni contenute nel presente Regolamento che eventualmente contrastino o risultino incompatibili con la vigente normativa e/o con le norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed eventualmente di quello adottato.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento non sono comunque applicabili agli interventi previsti da Strumenti Urbanistici Attuativi o da Piani Urbanistici Operativi che, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale, siano stati approvati.

2) Il presente Regolamento si applica alle Istanze ed ai Titoli Edilizi presentati al Comune dopo la sua approvazione ed alle varianti previste dall'Articolo 25, comma 1., della L.R. n. 16/2008 e ss. mm. e ii., non rientranti nell'ambito dell'originario titolo edilizio.

3) I parametri di cui al QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI di cui alla Parte Prima del presente Regolamento Edilizio Comunale entreranno in vigore a seguito del loro recepimento nel Piano Regolatore Generale vigente mediante approvazione di idonea variante o a seguito del loro recepimento nel Piano Urbanistico Comunale qualora vigente eventualmente mediante approvazione di idonea variante o aggiornamento dello stesso.

4) L'Articolo 0 del presente Regolamento Edilizio Comunale relativo alla Commissione Edilizia entra in vigore al termine del mandato dell'Amministrazione Comunale in carica all'atto dell'approvazione dello stesso Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 102 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1) A seguito dell'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale l'Amministrazione Comunale provvede periodicamente a verificare obiettivi, risultati e criticità del regolamento stesso e ad apportare le modificazioni necessarie anche ai fini dell'aggiornamento a normative sopravvenute.