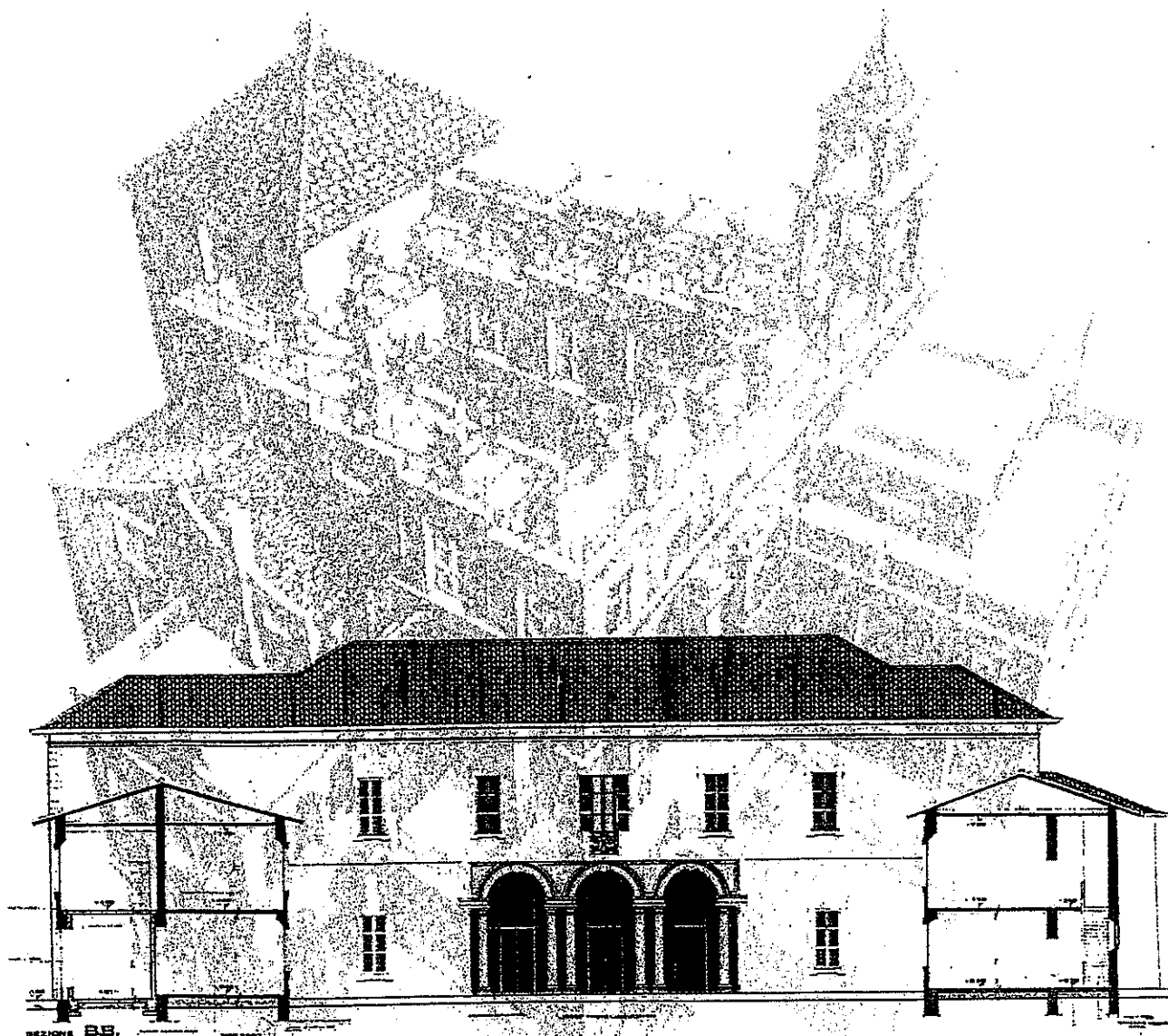


REGOLAMENTO EDILIZIO



COMUNE DI COLOGNO MONZESE

PROVINCIA DI MILANO

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 34 in data 26 aprile 1999.

Controdedotto e approvato con delibera di Consiglio comunale n. 12 del 7 febbraio 2000

Vigente a decorrere dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n.13 in data 29 marzo 2000

Il Regolamento Edilizio è stato redatto da:

- prof. Antonio Scoccimarro con l'arch. Virginia Galimberti.
- con il concorso della Azienda A.S.L. - Azienda Sanitaria Locale Provincia di Milano 3 - nella persona del Responsabile del Servizio d'Igiene Pubblica, Ambientale e Tutela della Salute nei luoghi di lavoro, prof. Salvatore De Donato.
- con la consulenza giuridica dell'Avv.to Giampaolo Pucci.
- con la collaborazione del Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia del Comune di Cologno Monzese.
- immagine di copertina: M.C. Escher "Salita e discesa" - litografia, 1960.
prospetto Villa Casati - Municipio di Cologno Monzese.

Parte 1°

PROCEDURE E ADEMPIMENTI

Titolo I: Disposizioni generali

ART. 1 Oggetto e finalità del Regolamento Edilizio (R.E.)

- 1.1 Oggetto
- 1.2 Finalità
- 1.3 Deroghe
- 1.4 Violazioni e sanzioni
- 1.5 Riferimenti normativi esterni al Regolamento Edilizio

ART. 2 Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.)

- 2.1 Funzioni della C.E.C.
- 2.2 Competenze della C.E.C.
- 2.3 Composizione della C.E.C.
- 2.4 Funzionamento della C.E.C.
- 2.5 Durata in carica della C.E.C.
- 2.6 Dichiarazione di indirizzi della C.E.C.

Titolo II - Procedure e adempimenti preliminari alla esecuzione delle opere

ART. 3 Norme di Procedura

- 3.1 Richiesta del certificato di destinazione urbanistica
- 3.2 Modalità edificatorie
- 3.3 Inoltro, istruttoria e iter delle domande di concessione e/o autorizzazione edilizia
- 3.4 Inoltro, istruttoria e iter delle comunicazioni di denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- 3.5 Inoltro, istruttoria e iter delle comunicazioni asseverate per opere interne (ex art. 26 legge n. 47/85)
- 3.6 Inoltro, istruttoria e iter delle autorizzazioni per mezzi pubblicitari su suolo privato
- 3.7 Inoltro, istruttoria e iter delle autorizzazioni per mezzi pubblicitari su suolo pubblico
- 3.8 Inoltro, istruttoria e iter delle autorizzazioni paesaggistiche
- 3.9 Richiesta di parere preventivo su schema preliminare di progetto
- 3.10 Rilascio di parere preventivo su schema preliminare di progetto
- 3.11 Documentazione da allegare alle istanze abilitative
- 3.12 Autocertificazione asseverazione
- 3.13 Registro delle pratiche edilizie
- 3.14 Anagrafe edilizia degli edifici
- 3.15 Ufficio e persona Responsabile del procedimento istruttorio
- 3.16 Validità-decadenza-annullamento della concessione edilizia
- 3.17 Pubblicazione dell'atto abilitativo - responsabilità
- 3.18 Voltura degli atti abilitativi
- 3.19 Varianti a concessione edilizia
- 3.20 Conferenza di servizi tra strutture interne al Comune e tra Amministrazioni diverse
- 3.21 Opere pubbliche di competenza comunale

Titolo III - Procedure e adempimenti durante l'esecuzione delle opere

ART. 4 Esecuzione delle opere

- 4.1 Comunicazione di inizio lavori
- 4.2 Richiesta e consegna dei punti fissi
- 4.3 Disciplina del cantiere di costruzione
- 4.4 Obblighi e misure igieniche e di sicurezza per la gestione dei cantieri edili
- 4.5 Insegna di cantiere
- 4.6 Scavi e fondazioni
- 4.7 Reperti archeologici

- 4.8 Occupazione temporanea del suolo pubblico
- 4.9 Tutela dei manufatti attinenti a servizi pubblici
- 4.10 Interruzione dei lavori
- 4.11 Sopraelevazioni e ampliamenti
- 4.12 Sospensione dei lavori
- 4.13 Opere eseguite in assenza di concessione, in parziale, totale difformità o con variazioni essenziali
- 4.14 Interventi ammessi su edifici interessati da concessioni in sanatoria
- 4.15 Vigilanza sulle costruzioni
- 4.16 Verifiche e visite tecniche
- 4.17 Comunicazione di fine lavori
- 4.18 Interventi non ultimati

Titolo IV - Procedure e adempimenti a conclusione delle opere

ART. 5 Abitabilità e verifica di conformità

- 5.1 Abitabilità
- 5.2 Domanda e rilascio del certificato di abitabilità
- 5.3 Verifica di conformità dell'opera eseguita

Titolo V - Disposizioni varie

ART. 6 Norme transitorie

- 6.1 Validità della strumentazione vigente

Parte 2°

NORME TECNICO FUNZIONALI

ART. 7 Finalità, Oggetto e Campo di applicazione

ART. 8 Sicurezza

- 8.1 Generalità
- 8.2 Controllo dei requisiti
- 8.2.1 Sicurezza nei lavori di costruzione e manutenzione
- 8.2.2 Sicurezza di utilizzazione
- 8.2.2.1 Stabilità del complesso e delle sue parti
- 8.2.2.2 Protezione contro gli incendi
- 8.2.2.3 Protezione dal rischio di caduta accidentale delle persone
- 8.2.2.4 Sicurezza degli impianti
- 8.2.2.5 Sicurezza di circolazione anche per i disabili
- 8.2.2.6 Sicurezza degli elementi tecnici

ART. 9 Fruibilità

- 9.1 Generalità
- 9.1.2 Campo di applicazione
- 9.2 Tipologia dei locali di cui all'art. 9.1.2.
- 9.2.1 Superfici e dimensioni minime degli spazi di cui all'art. 9.2
- 9.2.2 Superficie minima dell'alloggio
- 9.2.3 Altezza dei locali
- 9.2.4 Soppalchi: superficie e altezza
- 9.2.5 Sottotetti
- 9.2.6 Seminterrati e sotterranei
- 9.2.7 Scale e disimpegni di uso collettivo
- 9.2.8 Scale di uso privato
- 9.2.9 Spazi interclusi

- 9.2.10 Convogliamento e raccolta rifiuti domestici
- 9.2.11 Rifiuti provenienti da attività diverse
- 9.3 Dotazioni minime di impianti e attrezzature
- 9.3.1 Dotazione di bagno e vaso igienico (wc): caratteristiche degli spazi
- 9.3.2 Dotazione di cucina o di spazio di cottura

ART. 10 Benessere e risparmio energetico

- 10.1 Requisiti di illuminazione
 - 10.1.1 Generalità
 - 10.1.2 Controllo dei requisiti
 - 10.1.3 Soleggiamento
 - 10.1.4 Campo di applicazione
 - 10.1.5 Illuminazione naturale diretta
 - 10.1.6 Illuminazione artificiale
- 10.2 Requisiti relativi alla qualità dell'aria
 - 10.2.1 Generalità
 - 10.2.2 Controllo dei requisiti
 - 10.2.3 Aerazione naturale e attivata
 - 10.2.4 Ricambi d'aria naturali
 - 10.2.5 Spazio confinato per apparecchi sanitari
 - 10.2.6 Apparecchi a gas
 - 10.2.7 Dotazione per la produzione di acqua calda e calore
- 10.3 Requisiti igrotermici
 - 10.3.1 Generalità
 - 10.3.2 Controllo dei requisiti
 - 10.3.3 Protezione delle fondazioni e dei muri dall'umidità del terreno e dalle acque meteoriche
 - 10.3.4 Umidità ambientale e di costruzione
 - 10.3.5 Caratteristiche degli impianti di controllo dell'aria
 - 10.3.5.1 Prese d'aria esterne
- 10.4 Requisiti acustici
 - 10.4.1 Generalità
 - 10.4.2 Controllo dei requisiti
 - 10.4.3 Grandezze e indici di valutazione del potere fonoisolante
 - 10.4.4 Provvedimenti particolari per contiguità dell'alloggio con ambienti rumorosi
- 10.5 Requisiti relativi al risparmio energetico e alla ritenzione di calore
 - 10.5.1 Generalità
 - 10.5.2 Campo di applicazione
 - 10.5.3 Controllo dei requisiti

Parte 3°

**NORME MORFOLOGICHE E
DECORO EDILIZIO E URBANO**

- ART. 11 Cortili scoperti e coperti**
- ART. 12 Cavedi**
- ART. 13 Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico aperto al traffico carraio**
- ART. 14 Decoro dei fabbricati e obblighi di manutenzione**
- ART. 15 Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura**
- ART. 16 Spazi liberi e di pertinenza e smaltimento delle acque meteoriche**
- ART. 17 Diffusione del verde**
- ART. 18 Passi pubblici in proprietà**
- ART. 19 Accessi veicolari e strade private**
- ART. 20 Piste ciclabili**
- ART. 21 Prospetti a confine**
- ART. 22 Portici ad uso pubblico**

- ART. 23 Portici privati e tettoie
- ART. 24 Intercapedini su spazi privati
- ART. 25 Recinzioni
- ART. 26 Manutenzione dei lotti ineditati e incolti
- ART. 27 Autorimesse
- ART. 28 Muri di sostegno
- ART. 29 Volumi tecnici, coperture, canalizzazioni
- ART. 30 Impianti tecnologici
- ART. 31 Numero civico degli edifici
- ART. 32 Numerazione interna
- ART. 33 Apposizione di indicatori, targhe e apparecchi vari
- ART. 34 Norme per l'autorizzazione alla installazione di mezzi pubblicitari
- ART. 35 Pergolati e chioschi
- ART. 36 Manufatti provvisori
- ART. 37 Trattamento figurativo dei prospetti

ATTENZIONE

- a) E' parte integrante e sostanziale, del presente Regolamento Edilizio l'allegato "A" relativo all'elenco della documentazione di progetto (da allegare alle richieste di intervento edilizio), mentre gli allegati "B" e "C" relativi rispettivamente, il primo alla definizione e ai contenuti e delle tipologie d'intervento, il secondo alla rassegna normativa richiamata nel presente regolamento edilizio, sono messi a disposizione su richiesta degli operatori. Questi ultimi due allegati, hanno unicamente natura di supporto collaborativo e documentale, così come le schede di riferimento operativo (b1, b2 e b3).
- b) Schede di riferimento operativo:
 - b1) illustrazioni grafiche delle norme;
 - b2) soluzioni tecnico-esecutive conformi;
 - b3) glossario.

ABBREVIAZIONI

Dirigente	Direttore del Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia o in sua assenza il Capo Settore della Edilizia Privata o suo delegato.
C.E.C.	Commissione Edilizia Comunale.
R.I.	Aggiornamento Titolo III Regolamento locale di igiene tipo (deliberazione della Giunta Regionale del 25 luglio 1989 n. 4/45266 -esecutiva con provvedimento della C.C.A.R. n. spec. 5875/10208 del 4 agosto 1989).
A.S.L.	Azienda Sanitaria Locale Provincia di Milano 3.
N.T.A. di P.R.G.	Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

PARTE 1 °
PROCEDURE E ADEMPIMENTI

Titolo I

Disposizioni generali

ART. 1 OGGETTO E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (R.E.)

1.1 Oggetto

Oggetto del R.E. sono gli interventi edilizi ed i processi di intervento.

Per interventi edilizi si intendono le opere che comportano trasformazione del territorio, quelle eseguite su edifici esistenti e quelle, anche se minori, che comportano la trasformazione dell'area preesistente, l'aspetto degli edifici o l'assetto ambientale.

Per processo di intervento si intende ogni successione di operazione tra loro correlate temporaneamente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione e/o modificazione degli interventi edilizi.

1.2 Finalità

Il Regolamento Edilizio, nel rispetto delle norme vigenti, anche di tipo sanitario, ha per finalità la promozione e il controllo della qualità del prodotto edilizio attraverso:

- a) l'applicazione e la verifica del rispetto dei livelli minimi di prestazione richiesti alle opere edilizie sia in fase di progetto, che in fase di esecuzione e ad opera ultimata;
- b) il controllo e la reciproca valorizzazione tra il singolo intervento edilizio e il contesto fisico, storico e culturale in cui si colloca.

1.3 Deroghe

Sono ammesse deroghe al presente Regolamento Edilizio:

- a) per interventi relativi a edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (cfr. Circolare Ministero LL.PP. n. 3210 del 28/10/1967 e Circolare Ministeriale del 25/2/1970), ai sensi dell'art. 41 quater della legge n. 1150/42 e con le procedure dell'art. 3 della legge n. 1357/55 come modificato ed integrato dal D.P.R. n° 8/72;
- b) per quanto previsto negli artt. 9.2.1-9.2.2-9.2.3-9.2.6-10.1.5 13 e 25 del presente Regolamento Edilizio su proposta motivata del responsabile del procedimento tenendo conto delle valutazioni della A.S.L. e parere favorevole del Dirigente.

Inoltre sono ammesse deroghe nei casi previsti dal R.I. con le analoghe procedure e sempre nel rispetto delle procedure previste dalla normativa sopracitata.

1.4 Violazioni e sanzioni

Qualora il fatto accertato non costituisca fattispecie autonomamente sanzionabile ai sensi di quanto espressamente disposto dalla legge n. 47/85 e dalle leggi sanitarie, ogni violazione del presente regolamento verrà punita con la sanzione amministrativa che verrà determinata dalla Giunta comunale da un minimo di £. 100.000 ad un massimo di £ 1.000.000 ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 100 - 110 del T.U. della legge Comunale e Provinciale n. 383/34 in relazione all'art. 64 della Legge 142/90 e all'art. 113 della legge n. 689/81.

1.5 Riferimenti normativi esterni al Regolamento Edilizio

Nell'attuale assetto dell'articolazione dei ruoli normativi, il Regolamento Edilizio non contempla e non governa la totalità delle prescrizioni riguardanti gli interventi edilizi sotto il profilo procedurale tecnico, per tutta una serie di questioni specifiche fa propri o rimanda a strumenti normativi elaborati sia a livello locale che a livello sovracomunale (provinciale, regionale, nazionale, ecc.) che vengono puntualmente richiamati nel presente testo.

Nella redazione dei progetti edilizi, per tutto quanto non previsto dal presente R.E. si dovrà prevedere la conformità con gli strumenti sottoindicati che sono parte integrante e sostanziale del presente Regolamento Edilizio:

- Aggiornamento titolo III Regolamento Locale d'Igiene Tipo (deliberazione di G.R. del 25.7.1989 n. 4/45266 - esecutiva con provvedimento della CCAR n. spec. 5875/10208 del 4.8.1989);
- Regolamento Comunale del Verde (approvato con atto di C.C. n. 92 del 24.11.1997);
- Azionamento Acustico (approvato con atto di C.C. n.61 del 26.10.1998);
- Regolamento del Piano Urbano del Traffico (approvato con atto di C.C. n. 100 del 15.12.97);
- Indagine geologica.

ART. 2 COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (C.E.C.)

2.1 Funzioni della C.E.C.

La C.E.C. é l'organo ordinario di consulenza del Sindaco in materia edilizio-urbanistica e del Consiglio comunale in materia di urbanistica. Essa esprime al Sindaco parere consultivo, ancorché obbligatorio, in ordine alle qualità architettoniche, urbanistiche ed edilizie delle ipotesi di intervento e dei progetti, sia privati che pubblici e al loro inserimento nel contesto urbano e ambientale e al Consiglio comunale in materia di urbanistica.

2.2 Competenze della C.E.C.

La C.E.C. é chiamata obbligatoriamente ad esprimere il proprio parere sulle seguenti materie:

- a) qualità progettuale degli interventi edilizi di qualsiasi genere, sia di nuova costruzione o ampliamento, sia di recupero e/o trasformazione del patrimonio edilizio esistente - sia di natura privata che pubblica - che siano sottoposti a concessione, in particolare:
 - 1) l'impatto estetico visuale dell'intervento;
 - 2) il rapporto con il contesto edilizio urbano;
 - 3) la coerenza tra immagine, materiali e tecniche costruttive proposte.

Inoltre, altri casi di parere obbligatorio della C.E.C. sono:

- 4) autorizzazione e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla Legge regionale n. 18/97;
- 5) parere ex art. 32, legge n. 47/85 come disposto dall'art. 4 comma 2, legge regionale n. 18/97;
- 6) applicazione delle misure di salvaguardia;
- 7) richiesta di parere preventivo su schema preliminare di progetto;
- 8) varianti essenziali che alterino l'aspetto estetico dell'edificio.

E' obbligatorio il parere della C.E.C. per il rilascio della concessione edilizia anche in sanatoria ex art. 13 della legge 47/85 o in variante, per l'installazione, la sostituzione o la modifica di mezzi pubblicitari di particolare rilevanza per la sicurezza o l'impatto ambientale, nonché per le insegne collocate nel centro storico. E' vincolante il parere della C.E.C. per le istanze che prevedono l'installazione di mezzi pubblicitari su suolo pubblico e privato aventi superficie superiore a mq. 1,00.

Può essere richiesto il parere della C.E.C. nei seguenti casi:

- b) proposte e programmi urbanistici predisposti per la discussione in Consiglio comunale;
- c) proposte di variante di P.R.G. e di pianificazione particolareggiata;
- d) interpretazione, attuazione ed eventuale modifica di norme del presente Regolamento Edilizio;
- e) valutazioni relative a norme non cogenti di indirizzo, volte a stimolare la capacità propositiva e la miglior qualità complessiva dell'habitat urbano e del manufatto specifico.

Il parere della C.E.C. non è richiesto per:

- opere oggetto di denuncia di inizio attività, definite dall'art. 2, comma 60 della legge n. 662/96;

- opere oggetto di autorizzazione edilizia ex art. 48 legge n. 457/78 con esclusione degli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1497/39 e n. 1089/39 nonchè nei casi di interventi su immobili ricompresi nelle zone A e B1 del Piano Regolatore vigente;
- varianti ai sensi dell'art. 15 legge n. 47/85;
- proroga di concessione edilizia;
- voltura di provvedimenti abilitativi;
- per mezzi pubblicitari autorizzati d'ufficio così come indicato all'art. 3.6;
- diniego di concessione edilizia qualora sia da motivarsi per palese conflitto con la normativa vigente (tecnico, urbanistica o sanitaria);
- la installazione di insegne temporanee.

Qualora l'intervento rivesta particolare rilevanza urbanistico-architettonica e, in ogni caso, con adeguate motivazioni, la C.E.C. può esprimere pareri circa ipotesi parzialmente o totalmente alternative rispetto al progetto presentato, anche in coerenza con il contenuto di eventuali dichiarazioni di indirizzo di cui all'art. 2.6.

2.3 Composizione della C.E.C.

La C.E.C. è composta, oltre che dal Sindaco in qualità di Presidente o da un suo delegato, da membri elettivi e membri di diritto.

Sono membri elettivi:

- a) otto commissari nominati dalla Giunta comunale, scelti tra persone di comprovata competenza nelle discipline tecnico-scientifiche, figurative e giuridiche, attinenti l'architettura e l'urbanistica. Detta competenza, suffragata da titoli di studio legalmente riconosciuti e da notoria attività professionale o scientifica nella materia, dovrà essere specificata per ciascun commissario nelle deliberazioni di nomina. La commissione è composta da soli tecnici che dovranno essere laureati in architettura, in ingegneria o dotati di diploma universitario o altro diploma professionale (geometra o perito edile) e comunque abilitati all'esercizio della libera professione, di cui almeno due commissari esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, ai fini dell'esercizio delle funzioni sub-delegate nella medesima materia (art. 5, L.R. n. 18/97), scelti dalla Giunta comunale tra una terna proposta dall'Ordine degli architetti, ingegneri, geologi, agronomi o altra figura professionale esperta in materia.
I commissari elettivi non potranno essere dipendenti né consulenti in carica di Organi pubblici cui competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo sulle attività del Comune in materia tecnica e urbanistica.

Fanno altresì parte della C.E.C. come membri di diritto:

- b) Il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato (art. 12 lett. g della legge n. 469/61);
- c) Il Responsabile del Servizio di Igiene pubblica, ambientale e Tutela della Salute dei Luoghi di Lavoro o suo delegato.

Partecipano ai lavori della C.E.C. senza diritto di voto:

- d) un dipendente della Pubblica Amministrazione comunale con funzione di Segretario;
- e) il Dirigente o in sua assenza il Capo Settore della Edilizia Privata o suo delegato;

Su richiesta della C.E.C. possono partecipare senza diritto di voto:

- g) esperti interni o esterni dell'Amministrazione comunale il cui parere possa tornare utile all'esame di singole pratiche;
- h) il progettista e/o il proponente che ne abbiano fatto formale richiesta alla C.E.C. o che questa ritenga opportuno interpellare, limitatamente alla necessità di acquisire chiarimenti e approfondimenti sul progetto presentato.

Possano partecipare senza diritto di voto:

- i) i Consiglieri comunali che ne facciano esplicita richiesta al Sindaco per riunioni che abbiano all'ordine del giorno argomenti di ampia rilevanza tecnica e contenuti di interesse comunale quali: piani attuativi, convenzioni, ecc.. Tale facoltà va intesa come occasione eccezionale non continuativa.

2.4 Funzionamento della C.E.C.

- a) Il Presidente, in sede esterna alla C.E.C., redige l'ordine del giorno e mette a disposizione dei commissari per la consultazione, almeno ventiquattro ore prima la riunione della C.E.C., tutte le pratiche edilizie oggetto d'esame;
- b) La C.E.C. si riunisce di norma ogni settimana, in giorno ed orari fissi prestabiliti (in tal caso senza necessità di formale convocazione), salvo diversa comunicazione del Presidente. Si riunisce altresì, alla prima seduta utile, quando ne facciano richiesta almeno cinque commissari elettivi;
- c) Il Presidente nomina, tra i commissari eletti dalla Giunta comunale, un Vice Presidente;
- d) Le funzioni di segreteria della C.E.C. sono affidate ad un dipendente dell'Amministrazione comunale di cui alla lettera d) dell'art. 2.3 designato dal Presidente. Il Segretario è responsabile della conservazione e della corretta compilazione del registro dei verbali delle sedute, la cui stesura deve avvenire contestualmente all'esame delle singole pratiche edilizie;
- e) La seduta è valida quando siano presenti almeno quattro commissari elettivi oltre al Presidente o suo delegato. In assenza del Presidente o suo delegato la riunione è presieduta dal Vice Presidente;
- f) La C.E.C., alla conclusione dell'esame di una pratica, è tenuta ad esprimere parere favorevole, parere condizionato o parere contrario; questi due ultimi devono essere sempre motivati, fatta salva la facoltà di richiedere l'audizione del progettista. Il parere valido è quello che ha ottenuto la maggioranza dei voti degli aventi diritto presenti alla seduta. In caso di parità il voto del Presidente è prevalente.
Prima di procedere alla votazione, dovranno essere ascoltati i pareri espressi dai componenti che non hanno diritto al voto presenti alla seduta, nonché dai partecipanti appositamente invitati;
- g) Per ogni argomento discusso devono rimanere nel corrispondente fascicolo il parere della C.E.C., eventuali modificazioni richieste o condizioni poste, i pareri espressi da coloro che non hanno diritto di voto, i voti favorevoli, contrari o di astensione ed eventuali dichiarazioni di voto. I pareri della C.E.C. vanno trascritti a verbale e sottoscritti dal Presidente, dai commissari con diritto di voto e dal Segretario;
- h) I pareri della C.E.C. devono essere distinti e distintamente verbalizzati, in relazione ai differenti procedimenti in materia edilizia e in materia paesistico-ambientale, ne consegue che lo stesso parere della Commissione non possa essere utilizzato sia agli effetti del rilascio dell'autorizzazione ambientale che del rilascio della concessione edilizia;
- i) I commissari e partecipanti a vario titolo devono astenersi dal prendere parte alla trattazione delle pratiche sin dalla fase istruttoria, quando vi abbiano interesse proprio, del coniuge, di parenti entro il terzo grado o di affini entro il secondo grado. Ogni accertata violazione oltre alle conseguenze previste da norme di legge e regolamenti vigenti, comporta l'annullamento del parere espresso e degli atti successivi allo stesso.

Nel caso la violazione di cui sopra venga effettuata da professionista iscritto al relativo albo dovrà esserne fatta comunicazione all'ordine professionale.

2.5 Durata in carica della C.E.C.

La C.E.C. viene rinnovata parzialmente dopo due anni dal primo insediamento. Al termine dei due anni la Giunta comunale provvede alla sostituzione di non oltre quattro degli otto commissari elettivi, eccetto i commissari esperti in problemi di tutela ambientale. Qualora non vi siano

dimissioni spontanee da parte di componenti si procederà per sorteggio, nel caso in cui la nomina degli otti commissari sia avvenuta contestualmente.

Ad ogni biennio successivo si procederà alla sostituzione dei commissari rimasti in carica per quattro anni compresi gli esperti in tutela paesistico-ambientale.

Quando si verificano dimissioni contemporanee di almeno cinque commissari elettivi, si procederà al rinnovo dell'intera commissione. I commissari elettivi non sono rieleggibili per il periodo immediatamente consecutivo.

Il commissario elettivo che non partecipi a più di tre sedute consecutive, senza fornire motivato preavviso, si intende decaduto di diritto. Al termine di ogni semestre si procederà a dichiarare la decadenza di quei commissari elettivi che avranno cumulato, in detto periodo, assenze non giustificate in numero superiore alla metà delle adunanze.

Il commissario eletto in sostituzione anticipata di altro (deceduto, decaduto, o dimissionario) che verrà nominato nella prima seduta utile della Giunta comunale, durerà in carica per il solo periodo residuo, ma potrà essere rieletto per il periodo immediatamente successivo.

2.6 Dichiarazione di indirizzi della C.E.C.

La C.E.C. nella sua composizione completa, dopo il suo insediamento e preliminarmente all'inizio dell'attività consultiva, esplicita, in un documento denominato "dichiarazione di indirizzi", i criteri ed i metodi di lavoro che essa adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame in rapporto alla qualità formale e architettonica e ambientale degli interventi.

Tale documento viene trasmesso entro 60 giorni dalla data dell'insediamento, alla Giunta comunale che lo assume quale pronunciamento programmatico sui criteri ai quali la C.E.C. intende riferirsi nell'esercizio delle proprie funzioni.

Alla scadenza del rinnovo parziale e totale, cioè ogni due anni, la C.E.C. redige una relazione sull'attività svolta, denominata "rapporto consuntivo sull'attività della Commissione Edilizia Comunale", esplicitando eventualmente proposte di modificazioni e integrazioni da apportare al Regolamento Edilizio. Tale rapporto viene trasmesso al Consiglio comunale per conoscenza e costituirà riferimento per la formulazione della dichiarazione di indirizzi della nuova Commissione da insediare o di quella rinnovata.

Titolo II

Procedure e adempimenti preliminari alla esecuzione delle opere

ART. 3 NORME DI PROCEDURA

3.1 Richiesta del certificato di destinazione urbanistica

Può essere fatta richiesta formale al Sindaco del certificato di destinazione urbanistica relativo ad aree e immobili interessati.

La richiesta è facoltativa su scelta della parte.

3.2 Modalità edificatorie

Le modalità di intervento sul territorio sono governate, a termine di legge dai seguenti provvedimenti abilitativi:

- a) concessione edilizia;
- b) autorizzazione edilizia;
- c) denuncia di inizio attività (D.I.A.);
- d) comunicazione asseverata per opere interne (ex art. 26 legge n. 47/85);
- e) autorizzazione per mezzi pubblicitari;

I procedimenti e gli atti connessi e preliminari a quelli edilizi sono:

- f) autorizzazione paesaggistica,
- g) piani attuativi;
- h) abitabilità e agibilità;
- i) nulla-osta ex l. n. 1089/39.

3.3 Inoltro, istruttoria e iter delle domande di concessione e/o autorizzazione edilizia

La richiesta di concessione e/o autorizzazione edilizia, è redatta utilizzando la modulistica predisposta dal Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia ed è inoltrata al Sindaco.

L'Ufficio del Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia, riceve la domanda con la relativa documentazione, già verificata formalmente dal Dipartimento stesso, e ne rilascia ricevuta con l'indicazione del protocollo d'ingresso, l'indicazione di eventuali documenti mancanti il nominativo del Responsabile del procedimento, del tecnico istruttore nonché della data di scadenza dei termini. Una copia della domanda con la relativa documentazione viene inviata alla competente A.S.L. che trasmetterà il suo parere al Dirigente entro 30 giorni dal ricevimento degli atti. Tale parere può essere espresso anche successivamente al parere della C.E.C..

La data di protocollazione costituisce l'inizio delle scadenze temporali a termini di legge e regola le modalità di acquisizione d'ulteriore documentazione e la decadenza dell'istanza.

E' facoltà del Dirigente, qualora ravvisi l'opportunità, di acquisire ulteriore documentazione, di farne richiesta in un'unica soluzione entro i termini fissati dalle disposizioni di legge vigenti.

In tal caso i termini si interrompono e ricominciano a decorrere dalla data di integrazione della documentazione.

Qualora l'Amministrazione debba acquisire intese, concerti, nulla osta, assensi o pareri comunque denominati di altri soggetti o Amministrazioni pubbliche, il Dirigente può convocare la conferenza di servizi di cui all'art. 14 della legge 241/90 al fine di accelerare lo svolgimento del procedimento nel rispetto dei termini di legge.

Il ritardo nella presentazione dei documenti aggiuntivi, protratto senza adeguata giustificazione per oltre 60 giorni dalla richiesta produce la decadenza dell'istanza.

La decadenza dell'istanza viene formalmente dichiarata e comunicata al richiedente.

Ai fini del rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia, il Dirigente esamina gli elaborati progettuali relativi a calcoli, relazioni, e atti in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, verifica che gli elaborati presentati siano conformi alle prescrizioni, regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato e che le previsioni di progetto corrispondano agli strumenti urbanistici vigenti e al presente Regolamento Edilizio per quanto attiene ai rapporti planivolumetrici con le aree circostanti, sia pubbliche che private.

Completato l'iter istruttorio viene convocata la C.E.C. e la domanda iscritta all'ordine del giorno.

La C.E.C. procede ad un esame qualitativo del progetto ed esprime, con giudizio motivato, il proprio parere di natura urbanistica ed architettonica nei termini di legge (cfr. art. 2.2).

Il Dirigente, entro i termini di legge formula una motivata proposta per l'emissione del provvedimento finale ne verifica la documentazione e provvede alla determinazione del calcolo dei contributi concessori, se dovuti.

L'importo relativo alle concessioni onerose è calcolato sulla base della vigente normativa nazionale o regionale e delle deliberazioni regolamentari del Comune.

Il Dirigente, in base alle istruttorie effettuate dai Tecnici del Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia del Comune, acquisiti i pareri della A.S.L. nonché gli eventuali pareri richiesti agli Enti esterni e il parere della C.E.C., comunica ai richiedenti l'avvenuta emanazione dell'atto abilitativo con gli effetti e le modalità di cui all'art. 7 della L.R. 60-61/77.

Il provvedimento negativo relativo al rifiuto di emanazione della concessione e/o autorizzazione edilizia deve essere motivato anche con richiamo alle norme violate a cui si fa riferimento.

La concessione e/o autorizzazione edilizia viene materialmente consegnata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine di scadenza.

L'atto abilitativo acquista efficacia solo successivamente alla pubblicazione all'Albo comunale per 15 giorni consecutivi, nonché una volta corrisposti, laddove necessari i contributi concessori.

Una copia dell'atto abilitativo, completo in ogni sua parte viene trasmesso alla A.S.L..

3.4 Inoltro, istruttoria e iter delle comunicazioni di denuncia di inizio attività (D.I.A.)

La denuncia di inizio attività, è redatta utilizzando la modulistica predisposta dal Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia ed è inoltrata al Sindaco.

L'Ufficio del Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia, riceve la domanda con la relativa documentazione.

Non essendo previsto alcun provvedimento finale, in quanto essa abilita di per sé alla realizzazione delle opere consentite, l'istruttoria sarà rivolta all'esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.

La procedura di D.I.A. non è esperibile quando è:

- in contrasto con le disposizioni dell'art. 2 comma 60 della legge n. 662/96;
- riguarda opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dai Regolamenti edilizi vigenti;
- non sia accompagnata dalla relazione asseverata dal progettista abilitato oppure la relazione provenga da professionista non abilitato.

3.5 Inoltro, istruttoria e iter delle comunicazioni asseverate per opere interne (ex art. 26 legge n. 47/85)

La comunicazione asseverata per opere interne, è redatta utilizzando la modulistica predisposta dal Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia ed è inoltrata al Sindaco.

3.6 Inoltro, istruttoria e iter delle autorizzazioni per mezzi pubblicitari su suolo privato

Per l'installazione, la sostituzione o la modifica di mezzi pubblicitari permanenti di qualsiasi genere, tipo e formato anche su supporti, cassonetti o impianti preesistenti, su spazi privati, è necessario conseguire le relative autorizzazioni dagli uffici competenti.

La richiesta di autorizzazione relativa ai mezzi pubblicitari dovrà essere presentata secondo la modulistica predisposta dall'ufficio.

Esse devono essere definite entro 60 giorni dalla data di presentazione con il rilascio della autorizzazione o con la comunicazione del diniego al rilascio.

Per una sola volta, la richiesta di documentazione integrativa della domanda interromperà il termine anzidetto, che inizierà a decorrere nuovamente dalla data di completamento della presentazione di tutto quanto richiesto ad integrazione, ivi compresi, i pareri e/o le autorizzazioni di altri enti.

Sono autorizzati d'ufficio:

- a) i mezzi pubblicitari il cui posizionamento è già predisposto in apposite strutture (ad es. cassonetto portainsegne);
- b) la installazione temporanea di stendardi e insegne la cui autorizzazione ha durata di 90 giorni è rinnovabile una sola volta.

Per l'installazione di targhe per attività professionali aventi dimensioni massime pari o inferiori a m. 0,40 per m. 0,40 è sufficiente inoltrare, presso i competenti uffici idonea comunicazione sottoscritta dall'avente titolo.

Per i mezzi pubblicitari diversi da quelli anzidetti è vincolante il parere della C.E.C. (cfr. art. 2.2).

Il rilascio della autorizzazione alla installazione di mezzi pubblicitari non sostituisce l'obbligo di presentare la dichiarazione dei mezzi medesimi all'ufficio tributi comunale o al concessionario del servizio per la pubblicità.

Il pagamento dell'imposta sulla pubblicità in assenza della autorizzazione alla installazione non sostituisce in alcun modo l'autorizzazione stessa.

Per i mezzi pubblicitari posizionati e sporgenti perpendicolarmente rispetto alle fronti degli edifici si rinvia all'art. 13 per quanto di competenza.

Tutti i mezzi pubblicitari devono essere realizzati ed installati nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza e antinfortunistica.

L'installazione, la sostituzione e la modificazione di mezzi pubblicitari in assenza di autorizzazione o in parziale o totale difformità, comporterà l'adozione di ordinanza del Dirigente nei confronti dei responsabili dell'abuso, per la rimozione dei mezzi pubblicitari in oggetto.

L'inosservanza dell'ordinanza nel termine fissato, comporterà la rimozione dei mezzi pubblicitari a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

In caso di installazioni di insegne abusive, ancorché in conformità al presente regolamento, si applicheranno le sanzioni di cui l'art. 1.4.

3.7 Inoltro, istruttoria e iter delle autorizzazioni per mezzi pubblicitari su suolo pubblico

Per l'installazione, la sostituzione o la modifica di mezzi pubblicitari permanenti di qualsiasi genere, tipo e formato anche su supporti, cassonetti o impianti preesistenti, su spazi pubblici, è necessario conseguire le relative autorizzazioni dagli organi e uffici competenti, previo convenzionamento, oltre che della autorizzazione anche della concessione per l'occupazione di tali spazi.

L'apposizione di mezzi pubblicitari in prossimità dell'asse stradale non comunale o visibili dagli stessi deve sempre essere autorizzata anche dagli enti gestori di tali infrastrutture.

Per l'eventuale parere di competenza espresso dalla C.E.C. si rimanda al precedente art. 2.2.

Dalle norme del presente Regolamento Edilizio è esclusa la segnaletica verticale per la pubblicità industriale e gli impianti previsti dal piano comunale per le affissioni su suolo pubblico, in quanto assoggettati ad apposita disciplina.

Per i mezzi pubblicitari posizionati e sporgenti perpendicolarmente rispetto alle fronti degli edifici si rinvia all'art. 13 per quanto di competenza.

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

L'installazione, la sostituzione e la modificazione di mezzi pubblicitari in assenza di autorizzazione o in parziale o totale difformità, comporterà l'adozione di ordinanza del Dirigente nei confronti dei responsabili dell'abuso, per la rimozione dei mezzi pubblicitari in oggetto.

L'inosservanza dell'ordinanza nel termine fissato, comporterà la rimozione dei mezzi pubblicitari a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

L'autorizzazione alla installazione di mezzi pubblicitari potrà essere revocata in ogni tempo per comprovate ragioni di sicurezza e/o di pubblico interesse e per motivate esigenze della Pubblica Amministrazione.

In caso di installazioni di insegne abusive, ancorché in conformità al presente regolamento, si applicheranno le sanzioni di cui l'art. 1.4.

3.8 Inoltro, istruttoria e iter delle autorizzazioni paesaggistiche

La richiesta di autorizzazione paesaggistica, è redatta utilizzando la modulistica predisposta dal Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia ed è inoltrata al Sindaco, in conformità alla legge regionale n. 18/97.

3.9 Richiesta di parere preventivo su schema preliminare di progetto

Chi ha titolo a richiedere una concessione edilizia su un qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda al Sindaco per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto. Tale richiesta ha lo scopo di rendere note, preliminarmente alla redazione del progetto definitivo, eventuali condizioni relativamente agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano dell'intervento edilizio da eseguire, laddove questi possano assumere rilevanza per le caratteristiche, la consistenza o la localizzazione dell'opera stessa, o delle opere quando, ad esempio, facciano parte di piani attuativi, di ristrutturazione urbanistica, ecc..

Tale procedura è utilizzabile anche per la progettazione di recupero.

3.10 Rilascio di parere preventivo su schema preliminare di progetto

Lo schema preliminare di progetto di cui all'articolo precedente, viene esaminato in istruttoria dagli uffici tecnici comunali e dalla competente A.S.L. e viene sottoposto al parere della C.E.C.. Il parere del Dirigente viene comunicato all'avente titolo ed è vincolante per l'Amministrazione comunale per 6 mesi dalla data di emissione del parere stesso, fatte salve nuove disposizioni normative intervenute nel periodo.

3.11 Documentazione da allegare alle istanze abilitative

La presentazione dei progetti deve avvenire conformemente a quanto indicato nell'allegato "A" del presente Regolamento Edilizio relativo all' "Elenco della documentazione di progetto".

3.12 Autocertificazione e asseverazione

Ai fini della snellezza burocratica gli operatori potranno ricorrere all'istituto dell'autocertificazione per quanto concerne, in particolare, il titolo abilitativo, la rappresentanza di persone giuridiche o quant'altro risulti da atti pubblici per indicarne gli estremi.

Tutti gli elaborati devono contenere un titolo, le firme degli aventi titolo ad intervenire, nonché firma, cartiglio e timbro professionale del progettista.

Tutti i documenti allegati alle istanze abilitative, laddove servano a documentare e a certificare la conformità sia agli strumenti urbanistici che allo stato di fatto, saranno sottoscritti dal professionista incaricato o dal tecnico rilevatore i quali ne assumono la responsabilità ai sensi della vigente legislazione.

Nel caso di più progettisti deve essere indicato il progettista responsabile dell'intera opera ed eventualmente i progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni prodotte in relazione ai requisiti di cui alle prescrizioni tecniche del Regolamento Edilizio.

3.13 Registro delle pratiche edilizie

Il Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia provvede ad annotare in apposito registro, su supporto cartaceo e/o informatico, in ordine cronologico, tutte le pratiche edilizie pervenute dal protocollo, al fine di creare un archivio storico delle stesse.

3.14 Anagrafe edilizia degli edifici

L'anagrafe edilizia costituisce un repertorio storico della costruzione e trasformazione esterna e interna dei manufatti dove per ogni edificio e area è registrata la successione temporale degli interventi richiesti unitamente alla loro classificazione, destinazione ed area di pertinenza.

Per l'utilizzo in serie delle diverse tipologie di intervento, ivi compreso il cambio di destinazione d'uso, avanzate per la stessa unità immobiliare o edificio o parti di essi, se queste sono richieste entro un intervallo temporale inferiore a 365 giorni dalla data di protocollo della comunicazione dell'ultimazione dei lavori, dette richieste vengono riunite e riqualficate all'interno di un'unica tipologia d'intervento.

3.15 Ufficio e persona Responsabile del procedimento istruttorio

Al momento della presentazione delle istanze viene comunicato al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento secondo le procedure di legge, l'unità organizzativa e la persona responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento per l'adozione del provvedimento finale, cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia, nonché presentare eventuali memorie (cfr. art. 8 L. 241/90).

L'unità organizzativa delegata all'istruttoria delle pratiche edilizie è il Settore II - Edilizia Privata del Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia.

3.16 Validità-decadenza-annullamento della concessione edilizia

La validità della concessione a partire dalla data di comunicazione dell'avviso di emissione per quanto riguarda l'inizio dei lavori è stabilita in 12 mesi e la durata degli stessi a partire dalla data medesima, è stabilita in 3 anni (cfr. art. 4 L. 10/77).

La decadenza d'ufficio è provocata:

- a) dal mancato inizio dei lavori entro 12 mesi o dalla mancata ultimazione dei lavori entro 36 mesi dalla data di emanazione della concessione, salvo che il Dirigente, con provvedimento motivato, non accolga la apposita istanza di proroga, da richiedersi prima della scadenza del termine previsto dalla concessione edilizia, (cfr. art. 31 L. 1150/42 e art. 4 L. 10/77) che dovrà essere contenuta entro un periodo di 12 mesi;
- b) dall'entrata in vigore di nuove norme e diverse previsioni urbanistiche prima dell'inizio dei lavori (cfr. art. 31 L. 1150/42 e art. 4 L. 10/77).

L'annullamento della concessione edilizia interviene quando:

- c) la concessione risulti rilasciata in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, con le leggi, norme e regolamenti vigenti;
- d) quando sussistano vizi non sanabili nelle procedure amministrative di formazione ovvero nei contenuti tecnici della concessione (cfr. art. 11 L. 47/85).

La decadenza o l'annullamento è formalmente dichiarato e comunicato dal Dirigente al titolare della concessione.

Le opere non iniziate entro i termini (cfr. art. 4 L. 10/77) e quelle iniziate, ma rimaste sospese per oltre sei mesi, non potranno essere intraprese e/o continuate, se non dopo aver ottenuto una nuova concessione o altro provvedimento abilitativo.

3.17 Pubblicazione dell'atto abilitativo - responsabilità

Dell'avvenuto rilascio degli atti abilitativi è data pubblicità mediante affissione all'Albo comunale per 15 giorni consecutivi (cfr. art. 31, L. 1150/42).

Chiunque, previa richiesta formale, può prendere visione dei relativi atti e, ove abbia interesse, può ricorrere contro il rilascio dei provvedimenti.

Se il ricorso, che può essere inoltrato anche durante la fase istruttoria della pratica, è indirizzato al Sindaco lo stesso è tenuto a darne risposta entro 30 giorni. Il ricorso deve contenere dettagliatamente tutti i riferimenti normativi e legislativi ritenuti violati.

La proposizione del ricorso amministrativo in via gerarchica non sospende i termini di impugnazione giurisdizionale degli atti.

Il rilascio dell'atto abilitativo, fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

3.18 Voltura degli atti abilitativi

La voltura dell'intestazione degli atti abilitativi, anche a più soggetti non comporta divisione né revisione del relativo atto amministrativo. Questi subentrano a pieno titolo nei diritti e negli obblighi.

3.19 Varianti a concessione edilizia

Le varianti a concessione edilizia possono essere richieste al Sindaco prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera.

Dette varianti:

- a) sono da ritenersi essenziali nei casi previsti dall' art. 1 della L.R. 19/92 e sue successive modifiche e integrazioni e comportano il rilascio, da parte del Dirigente di una nuova concessione edilizia, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori;
- b) sono da ritenersi non essenziali negli altri casi e comportano il rilascio, da parte del Dirigente di un'ulteriore concessione che si affianca alla precedente, senza modificarne i termini di inizio e di fine lavori.

In forza della legge 23.12.1996 n. 662 sono subordinate alla denuncia di inizio attività anche le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

Per l'individuazione della tipologia della variante confrontare "Tipologia degli interventi - definizioni e contenuti" allegato "B" al presente Regolamento Edilizio.

3.20 Conferenza di servizi

tra strutture interne al Comune e tra Amministrazioni diverse

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne o diverse da quella comunale, il Responsabile del procedimento può indire conferenze dei servizi tra le diverse strutture, ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

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

3.21 Opere pubbliche di competenza comunale

L'esecuzione di nuove opere pubbliche di competenza comunale é soggetta all'adozione della deliberazione comunale di approvazione del progetto, senza obbligo di formale rilascio di concessione edilizia.

Nella formazione dell'atto deliberativo vanno riportati il parere del Responsabile del Procedimento, della C.E.C. e della A.S.L.

Titolo III

Procedure e adempimenti durante l'esecuzione delle opere

ART. 4 ESECUZIONE DELLE OPERE

4.1 Comunicazione di inizio lavori

Il titolare di concessione e/o autorizzazione edilizia è obbligato a comunicare al Sindaco, che a sua volta trasmette alla A.S.L., la data di inizio dei lavori, utilizzando la modulistica allegata alla concessione e/o autorizzazione predisposta dai competenti uffici.

In detta comunicazione vanno indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili, a tutti i livelli, del controllo e della esecuzione delle opere come previste dalle leggi vigenti, se sono in variazione di quelli dichiarati nella domanda di esecuzione delle opere. Qualunque successiva variazione degli operatori deve essere comunicata al Sindaco entro e non oltre 15 giorni.

4.2 Richiesta e consegna dei punti fissi

Il titolare della concessione e/o autorizzazione richiede all'Ufficio Tecnico i "punti fissi", ovvero che vengano fissati i capisaldi altimetrici e planimetrici ai quali riferirsi per la costruzione per opere di recinzione, nonché i punti di immissione degli scarichi di fognatura. La consegna dei punti fissi, previo sopralluogo congiunto del titolare della concessione, dei tecnici del Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia e del Dipartimento Lavori Pubblici, verrà valutata di concerto con l'ufficio preposto. Il richiedente è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per consentire le necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale sottoscritto dalle parti.

4.3 Disciplina del cantiere di costruzione

Il cantiere deve essere cintato e mantenuto libero da materiali o ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica.

Nel caso di occupazione di spazio pubblico tali recinzioni sono allestibili a seguito della emissione di autorizzazione amministrativa.

In cantiere deve essere conservata copia della concessione e/o autorizzazione del progetto edilizio approvato e del progetto delle strutture in c.a. nonché quanto prescritto dalla legge.

I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle:

- a) norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, di sicurezza nell'uso di energia elettrica, di combustibili e macchinari;
- b) norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- c) norme sulla responsabilità relativa a danni e molestie a persone o cose pubbliche e private in seguito ai lavori;
- d) disposizioni che regolano i rapporti di lavoro;
- e) norme relative alla dotazione minima di servizi in uso alle maestranze;
- f) norme previste dal codice stradale.

Il Dirigente, nell'ambito delle sue competenze, può in qualunque momento, effettuare sopralluoghi, controlli, collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni ai fini di assumere gli eventuali provvedimenti previsti in danno dei trasgressori.

4.4 Obblighi e misure igieniche e di sicurezza per la gestione dei cantieri edili

a) Sicurezza nei cantieri

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità degli addetti e della popolazione, soprattutto quando per attività di movimentazione (gru, ecc.) vengono coinvolte aree esterne al perimetro del cantiere.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alla legislazione in materia.

b) Recinzioni

I cantieri edili devono essere isolati mediante recinzioni ed aventi una altezza non inferiore a m. 2,00 ed atte a garantire le condizioni di sicurezza. Gli spigoli sporgenti di recinzioni o altre strutture di cantiere devono essere segnalati con colorazione a strisce, dispositivi rifrangenti, luci rosse d'ingombro accese durante l'orario della pubblica illuminazione stradale secondo le disposizioni del codice della strada.

I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati affacciati su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. Quanto sopra vale anche nei casi di demolizione. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori estemporanei di breve durata e di modesta entità, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

c) Demolizioni: difesa dalla polvere e dai rumori

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, oltre ad adottare le misure descritte al punto precedente, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite canalizzazioni o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. In tutti i cantieri ove si proceda alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, su indicazione della A.S.L., oltre alla bagnatura, occorrerà adottare speciali accorgimenti, allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.

Nei cantieri edili le attività temporanee che comportino l'impiego di macchinari e impianti rumorosi, ove necessario, debbono essere autorizzate dal Sindaco anche in deroga ai limiti imposti dal DCPM 1 marzo 1991 ed eventuali aggiornamenti il quale stabilisce le opportune prescrizioni per limitare l'inquinamento acustico sentita la competente A.S.L..

d) Sistemazione aree abbandonate e allontanamento materiali di risulta

Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi, la pulizia o bonifica di aree abbandonate, l'allontanamento di materiali di risulta o rifiuti tossici, nocivi e speciali devono essere segnalate alla A.S.L. per l'adozione degli eventuali interventi di bonifica, derattizzazione, destinazione idonea di materiali abbandonati pericolosi, ecc..

e) Rinvenimento di resti umani

In ogni cantiere, nel caso di rinvenimento di parti di cadavere o anche di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 235/90, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti.

f) Cantieri a lunga permanenza

Tutti i cantieri a lunga permanenza devono essere provvisti di servizi igienici allacciati alla fognatura e di acqua potabile per bere e per lavarsi (lavelli e docce).

Nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per le maestranze o personale di custodia, oltre all'adeguata dotazione dei servizi devono essere assicurati gli indici minimi di abitabilità previsti nei capitoli "Abitazioni collettive" e "Fabbricati per abitazioni temporanei e/o provvisori" contenuti nel testo del R.I..

g) Scavi

Coloro che, in possesso o meno di concessione edilizia, intraprendono nel territorio comunale scavi per qualunque motivo, anche per posa di fondazioni di nuove macchine, impianti, cisterne, ecc., della profondità superiore ad m. 1,00 in aree già in uso, od ancora utilizzate, da insediamenti produttivi, commerciali e residenziali o per discariche di materiali, devono dare preventiva comunicazione all'A.S.L. al fine di permettere il controllo della qualità del terreno e di provvedere alla bonifica e al ripristino ambientale del sito eventualmente inquinato.

Allo stesso obbligo è soggetto chiunque in occasione di scavi per qualsiasi fine rinvenga materiale diverso dal comune terreno.

La materia è sottoposta al rispetto del D.Lgs. 5.2.1997 n. 22 e successive modificazioni.

4.5 Insegna di cantiere

In ogni cantiere deve essere affisso, in posizione ben visibile dallo spazio pubblico, (cfr. art. 4 L. 47/85) un cartello di almeno m. 0,70 x 1,00 scritto in stampatello con colori permanenti recante gli estremi della concessione, del progettista, del costruttore, del direttore dei lavori, del calcolatore dei lavori in c.a., e delle altre figure responsabili quando sono previste a termini di legge, della data di inizio e della data di ultimazione delle opere e successive eventuali proroghe.

4.6 Scavi e fondazioni

Gli scavi devono essere eseguiti in modo da resistere alle spinte del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti preesistenti; devono inoltre consentire la continuità del traffico negli spazi pubblici, salvo diversa specifica concessione.

Le fondazioni degli edifici non devono invadere il suolo pubblico né trasmettervi spinte orizzontali.

4.7 Reperti archeologici

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti in materia ed in particolare l'obbligo di denunciare alle competenti autorità i ritrovamenti di oggetti o cose di presunto interesse paleontologico, archeologico, storico o artistico, il direttore dei lavori, l'assuntore delle opere e il titolare della concessione sono tenuti a darne immediata comunicazione al Sindaco.

4.8 Occupazione temporanea del suolo pubblico

Qualora si renda necessaria l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare della concessione e/o autorizzazione deve farne apposita richiesta al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto di cantiere e della durata dei lavori e successive eventuali proroghe.

Se la recinzione racchiude manufatti che interessano i servizi pubblici, devono essere adottate misure tali da lasciare pronto libero accesso agli addetti a tale servizio; oppure devono essere garantite soluzioni temporanee equipollenti.

4.9 Tutela dei manufatti attinenti a servizi pubblici

Qualora si renda necessario manomettere il suolo e/o il sottosuolo pubblico o costruire ponteggi e assiti esterni, il costruttore deve precedentemente acquisire le relative autorizzazioni dal Dipartimento Servizi Territoriali al fine di evitare qualsiasi danno ai manufatti relativi ai servizi pubblici.

Compiuti i lavori, le opere di ripristino devono essere eseguite a cura e spese del titolare della concessione e/o autorizzazione.

4.10 Interruzione dei lavori

In caso di interruzione dei lavori che sarà immediatamente comunicata ai Dipartimenti interessati, devono essere messe in atto le opere ed ogni altro accorgimento necessari al fine di garantire la sicurezza, l'igiene pubblica e il decoro.

In caso di inadempienza il Dirigente assume gli opportuni provvedimenti sostitutivi a spese dell'inadempiente.

4.11 Sopraelevazioni e ampliamenti

Nel caso di lavori di sopraelevazione ed ampliamenti degli immobili occupati devono essere messe in atto le misure idonee a tutelare gli occupanti e le relative parti dell'edificio.

4.12 Sospensione dei lavori

Il Sindaco, a mezzo del Dirigente, ordina l'immediata sospensione dei lavori in caso di interventi non autorizzati o quando le opere vengano attuate in modo difforme dal progetto approvato secondo la procedura prevista dall' art. 4 L. 47/85, quando intervenga dichiarazione di decadenza o annullamento della concessione e nei casi di cui agli artt. 4.4. e) e 4.7 ed in carenza alle prescrizioni di cui agli artt. 4.4 a) e 4.4 b) e per situazioni di particolare interesse pubblico (ad es. in presenza di terreno inquinato).

4.13 Opere eseguite in assenza di concessione, in parziale, totale difformità o con variazioni essenziali

Le opere realizzate ricadenti nella casistica di cui al presente articolo sono sottoposte alle ingiunzioni di ripristino, demolizione e alle sanzioni previste dalla legislazione vigente. (cfr. artt. 7,8,9,11,12, L. 47/85).

4.14 Interventi ammessi su edifici interessati da concessioni in sanatoria

E' ammessa la richiesta di concessione edilizia per opere riguardanti edifici o porzioni di essi interessati da precedenti concessioni edilizie in sanatoria ai sensi dell' art. 31 L. 47/85, modificato e integrato dall'art. 39 L. 724/94, ricadenti all'interno della seguente casistica, purchè in conformità alle disposizioni delle N.T.A. del P.R.G.:

a) **Edifici con altezze interne irregolari (sottotetti, mansarde, taverne, ecc.)**

La sopraelevazione di edifici o di ambienti che non rispettano l'altezza netta minima o ponderata prevista da vigenti norme edilizie generali o previste da specifiche norme in relazione alla destinazione condonata, possono essere adeguate sino alla concorrenza dell'altezza netta minima o ponderata prevista dalle norme stesse. Tale sopraelevazione non deve limitare i diritti di terzi e risulta quindi necessario il rispetto delle distanze tra pareti finestrate, distanze dai confini, ecc.. Nel caso ciò non fosse possibile sarà ammissibile la sola realizzazione di opere che prevedono la sostituzione anche di elementi strutturali mantenendo le altezze così come sono state condonate;

b) **Compensazione di volumi**

Non è ammessa la compensazione di volumi. Sono ammesse le sole modifiche alle falde del tetto ad es.: da tetto a più falde a tetto piano o viceversa, ai fini di un adeguamento tipologico o estetico;

c) **Verande**

gli interventi ammessi per le verande oggetto di sanatoria che hanno comportato un incremento volumetrico riguardano la sostituzione di materiali esistenti anche con strutture di tipo fisso fatto salvo il parere di natura estetica espresso dalla C.E.C.;

d) Tetti e sottotetti

La demolizione con ricostruzione di tetti é ammessa anche per le porzioni di edifici condonati, mentre non é ammessa la costruzione di sottotetti nel caso degli adeguamenti di cui al precedente punto a). In questi casi l'altezza media interna ponderata del tetto non deve essere superiore a m. 1,00;

e) Cambi di destinazione d'uso

Tali interventi sono autorizzabili solo in locali ed ambienti condonati aventi caratteristiche regolamentari nel rispetto delle vigenti norme, quali altezze interne, rapporti di areoilluminazione, ecc.. Detti interventi possono essere autorizzabili solo se vengono effettuate opere edilizie a ciò finalizzate;

f) Boxes e corpi accessori

Detti fabbricati di pertinenza di edifici esistenti o avulsi dagli stessi, che sono stati condonati sia in muratura che in materiale di natura diversa, possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione atti a riqualificarne il fabbricato o le aree;

g) Ristrutturazione edilizia

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, anche con totale demolizione e ricostruzione, a condizione che riguardino l'intero edificio, rimanga inalterata sia l'ubicazione, sia la superficie lorda di pavimento che la sagoma, salvo che i valori di questi due ultimi aspetti non siano in riduzione. L'andamento delle falde di copertura può essere opportunamente adeguato come indicato ai precedenti punti.

La soluzione progettuale può prevedere, in un unico intervento, anche la realizzazione di porzioni di edifici non computabili ai fini planivolumetrici (interrati, seminterrati, sottotetti, balconi, terrazzi ed altro).

Per gli edifici parzialmente o totalmente condonati, ricompresi nelle aree della fascia di profondità di m. 50 dal fiume Lambro, soggette a interventi di forestazione e rinaturalizzazione dei luoghi o assoggettate a piano attuativo, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria.

4.15 Vigilanza sulle costruzioni

Il Dirigente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e sulle costruzioni e relative pertinenze realizzate nel territorio comunale al fine di assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio.

Per tale vigilanza si avvale dei funzionari del Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia, agenti e funzionari appartenenti al Corpo di Polizia municipale e di ogni altra forma di controllo che ritenga opportuno adottare.

Il Dirigente, ad avvenuto accertamento che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione lavori non autorizzati o con difformità non riconducibili nella tipologia di varianti prevista dall'art. 15 L. 47/85, adotta i provvedimenti di legge.

La A.S.L. esercita la vigilanza per gli aspetti igienico-sanitari, di sicurezza e di quant'altro di sua competenza.

4.16 Verifiche e visite tecniche

Il titolare della concessione e/o autorizzazione edilizia, nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, é tenuto ad effettuare denuncia per iscritto al Sindaco e alla A.S.L. utilizzando la modulistica allegata alla concessione e/o autorizzazione:

a) all'inizio dei lavori per i controlli relativi (cfr art. 4.1);

- b) all'ultimazione al "rustico", per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto e per l'eventuale successiva verifica della corretta installazione degli impianti e degli isolamenti termoacustici da effettuarsi da parte degli Organi interessati.

4.17 Comunicazione di fine lavori

Il titolare di atto abilitativo é obbligato a comunicare al Sindaco la data di fine dei lavori, utilizzando la modulistica riferita al singolo provvedimento.

In detta comunicazione vanno indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della loro esecuzione e della loro sorveglianza se sono in variazione di quelli dichiarati nella domanda di esecuzione delle opere.

Il termine per la fine dei lavori inerente gli atti abilitativi, può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione che sarà riferita alla sola parte non ultimata (cfr. art. 4 L. 10/77).

Il titolare di atto abilitativo, il direttore e l'assuntore dei lavori sono comunque responsabili dell'osservanza delle norme generali di legge e di regolamento, delle norme tecniche e delle modalità esecutive fissate nella concessione. (cfr. art. 6 L. 47/85).

4.18 Interventi non ultimati

Le opere assentite tramite provvedimenti abilitativi quali la concessione edilizia o piano attuativo, devono essere realizzate nella loro integrità ivi comprese le opere esterne e le opere di sistemazione a verde ove previste. Il mancato completamento delle opere prevede l'adozione di provvedimenti sanzionatori di natura diversa che, a seconda dei casi, possono prevedere sia la sospensione del collaudo per gli interventi di carattere pubblico, sia la sospensione dell'abitabilità per gli edifici privati, nonchè l'applicazione delle sanzioni di cui al precedente art. 1.4.

Titolo IV

Procedure e adempimenti a conclusione delle opere

ART. 5 ABITABILITA' E VERIFICA DI CONFORMITA'

5.1 Abitabilità

Ultimati i lavori nessun edificio o parti di esso potrà essere occupato parzialmente o totalmente senza la richiesta inoltrata al Sindaco del certificato di abitabilità (cfr. art. 4 D.P.R. 425/94 e successive modifiche e integrazioni).

L'abitabilità è altresì necessaria per gli edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo, nonché per i fabbricati esistenti dismessi o che risultassero dichiarati antigienici o inabitabili.

Per gli edifici o parti di essi non destinati alla residenza l'abitabilità, in quanto certificazione dell'attività edificatoria, non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle Autorità competenti, tra cui la A.S.L., previste dalle norme in vigore per specifiche attività produttive o di servizio successivamente insediate.

5.2 Domanda e rilascio del certificato di abitabilità

Le domande intese ad ottenere il certificato di abitabilità di un edificio o parti di esso devono essere dirette al Sindaco e corredate dalla seguente documentazione:

- a) dichiarazione da parte del direttore dei lavori della conformità delle opere al progetto approvato e alle sue eventuali varianti e l'avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti (art. 4 D.P.R. 425/94 e successive modifiche e integrazioni);
- b) nulla osta e certificazioni di conformità dei collaudi ove richiesti dalla normativa vigente in relazione alle destinazioni funzionali contemplate dalla concessione edilizia emessa;
- c) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in Catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, completa di tutti gli atti sopra citati, il Dirigente rilascia il certificato di abitabilità.

In caso di silenzio della Amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata (cfr. art. 4 D.P.R. 425/94 e successive modifiche e integrazioni).

Il termine dei 30 giorni può essere interrotto una sola volta dalla Amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità della Amministrazione comunale.

Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi (cfr. art. 4 D.P.R. 425/94 e successive modifiche e integrazioni).

5.3 Verifica di conformità dell'opera eseguita

- a) I controlli sull'opera eseguita sono finalizzati alla verifica della rispondenza della stessa al punto a) dell'art. 5.2;
- b) Il Dirigente, entro 30 giorni dalla data della domanda del certificato di abitabilità, può disporre un'ispezione da parte del Dipartimento Territorio, Ambiente, Ecologia e/o della struttura sanitaria preposta, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere abitabile;
- c) Nel caso in cui il Dirigente non possa disporre l'ispezione nei termini di cui al comma precedente, può disporla nei successivi 180 giorni ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui venga verificata l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile (cfr. art. 4, D.P.R. 425/94 e successive modifiche e integrazioni).

- d) Il Dirigente, per esigenze organizzative funzionali - previa deliberazione della Giunta comunale circa i metodi di scelta dei campioni ed i periodi di applicazione di detta metodologia - può in qualunque momento procedere a verifiche per campione nel quadro delle attività di vigilanza. Qualora nel corso di suddette verifiche - effettuate dopo i termini di cui all'art. 4 del D.P.R. 425/94 - vengono rilevate ed accertate:

1) difformità dell'intero edificio o parti di esso con il progetto approvato;

2) insalubrità degli ambienti.

Per i casi di cui al punto 1) si applicano i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente per la sola parte difforme. Per i casi di cui al punto 2) la A.S.L. propone al Sindaco l'applicazione dell'art. 222 del T.U.L.S. (R.D. 27.7.34 n. 1265).

Qualora vengono rilevate situazioni difformi dalla dichiarazione di cui al precedente art. 5.2, per i rispettivi livelli di responsabilità tecnica, il verbale di accertamento dovrà altresì essere trasmesso anche al competente Ordine o Albo Professionale per i provvedimenti di competenza.

Titolo V

Disposizioni varie

ART. 6 NORME TRANSITORIE

6.1 Validità della strumentazione vigente

Le norme del presente Regolamento Edilizio assumono efficacia dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L.

PARTE 2 °
NORME TECNICO FUNZIONALI

ART. 7 FINALITA', OGGETTO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Le norme tecnico-funzionali disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare le esigenze degli utilizzatori nel rispetto di leggi e regolamenti.

Le norme tecnico-funzionali disciplinano gli interventi di nuova costruzione e, in relazione alle opere previste e compatibilmente con le possibilità tecniche, gli interventi sugli edifici esistenti, fatte salve più restrittive disposizioni di leggi e regolamenti.

Ogni qualvolta le disposizioni regolamentari che seguono (Parte 2-3) presuppongano necessariamente un giudizio di valore fondato su elementi tecnico-funzionali e/o prestazionali, detto giudizio viene motivatamente formulato, con espresso riferimento alla norma o alle norme interessate, da parte del Dirigente preventivamente individuato in forza delle norme di organizzazione dell'Ente in attuazione dell'art. 7 della legge 142/90.

Le valutazioni relative a norme non cogenti di indirizzo, volte a stimolare la capacità propositiva e la miglior qualità complessiva dell'habitat urbano e del manufatto specifico, spettano alla C.E.C. che dovrà fra l'altro richiamare espressamente le norme poste a base delle stesse.

I giudizi e le valutazioni di cui ai precedenti commi, nei limiti e con le modalità degli stessi, in materia igienico-sanitaria spettano alla competente A.S.L.

Qualora debbano essere acquisiti nel procedimento pareri, nulla osta, assensi od altro comunque denominati da parte di altri soggetti pubblici, il Dirigente, nel formulare la richiesta richiede che, pur con riferimento alle specifiche normative di settore, vengano seguiti i parametri e la metodologia di cui ai precedenti commi.

In caso di pareri, nulla-osta, assensi od altro comunque denominati, espressi in modo generico o immotivato, il Dirigente ne darà espressamente atto nella propria relazione finale.

ART. 8 SICUREZZA

8.1 Generalità

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da assicurare una buona protezione da eventi dannosi alle persone e una adeguata conservazione delle cose sia durante la costruzione che durante l'uso degli stessi.

8.2 Controllo dei requisiti

Il controllo dei requisiti relativi alla sicurezza avviene disciplinando:

- a) sicurezza nei lavori di costruzione e manutenzione;
- b) sicurezza di utilizzazione:
 - 1) stabilità del complesso e delle sue parti;
 - 2) protezione contro gli incendi;
 - 3) protezione dal rischio di caduta accidentali delle persone;
 - 4) sicurezza degli impianti;
 - 5) sicurezza di circolazione anche per i disabili;
 - 6) sicurezza degli elementi tecnici.

8.2.1 Sicurezza nei lavori di costruzione e manutenzione

I lavori di costruzione e manutenzione degli edifici devono potere essere svolti in modo tale da non costituire pericolo per gli addetti ai lavori e per la popolazione.

Per quanto attiene alle norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione, sicurezza, responsabilità, ecc. si fa riferimento alla legislazione in materia e all'art. 4.3.

8.2.2 Sicurezza di utilizzazione

8.2.2.1 Stabilità del complesso e delle sue parti

Ai fini della verifica di stabilità e dei relativi controlli si fa riferimento alla normativa vigente.

8.2.2.2 Protezione contro gli incendi

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in conformità alla normativa nazionale vigente e alle indicazioni dei Comandi Provinciali dei Vigili del Fuoco.

8.2.2.3 Protezione dal rischio di caduta accidentale delle persone

Gli edifici devono garantire agli utenti la protezione dal rischio di cadute durante lo svolgimento delle attività per cui l'edificio è utilizzato.

In particolare i parapetti e le ringhiere devono:

- a) non cedere o potere essere attraversati per urto accidentale;
- b) non favorire l'arrampicamento;
- c) non permettere l'attraversamento.

Il requisito si ritiene soddisfatto, anche agli effetti delle verifiche dei rapporti illuminanti, se:

- d) le finestre hanno davanzale di altezza non inferiore a m. 0,90 per i primi due piani fuori terra e di m. 1,00 per gli altri piani;
- e) i balconi, le logge e le terrazze hanno parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00 per i primi due piani fuori terra ed a m. 1,10 per tutti gli altri piani, misurati all'estradosso;
- f) le altezze predette non presentano sporgenze atte all'arrampicamento;
- g) le parti vuote non permettono il passaggio di una sfera avente il diametro di m. 0,10;
- h) i soppalchi sono dotati di parapetto di altezza minima di m. 0,90;
- i) il corrimano di scale e rampe, sia interne che esterne all'edificio, ha altezza minima di m. 0,90 e le parti vuote del parapetto non permettono il passaggio di una sfera avente il diametro di m. 0,10;
- l) viene garantita in condizioni di sicurezza la pulizia di tutte le porzioni di facciate protette da schermi vetratitramite adeguate apparecchiature.

Per il soddisfacimento del requisito della sicurezza, relativo alle scale d'uso collettivo e privato e ai disimpegni cfr. artt. 9.2.7 e 9.2.8.

8.2.2.4 Sicurezza degli impianti

Per quanto riguarda la progettazione, l'installazione, il collaudo, la dichiarazione di conformità e la gestione degli impianti negli edifici, si rimanda alle norme di cui alla legge 46/90 "Norme per la sicurezza degli impianti", al Regolamento di Attuazione D.P.R. n. 447 del 6.12.91, ai Decreti attuativi e specificativi nonché agli eventuali successivi aggiornamenti delle attuali normative in vigore.

8.2.2.5 Sicurezza di circolazione anche per i disabili

La circolazione orizzontale e verticale delle persone negli spazi privati e aperti al pubblico, esterni ed interni agli edifici, deve essere garantita in termini di sicurezza.

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione degli organismi abitativi devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione.

Ai fini della verifica della sicurezza si fa riferimento anche alla legislazione sul superamento delle barriere architettoniche (cfr. L. 13/89, Circ. n. 1669/U.L./89, D.M. 236/89, L.R. 6/89 ed eventuali successivi aggiornamenti).

8.2.2.6 Sicurezza degli elementi tecnici

L'uso e la manutenzione degli elementi tecnici che costituiscono l'organismo costruttivo devono essere garantiti in termini di sicurezza così come l'impiego di strutture sia verticali che orizzontali con funzione di trasmettere la luce. Si fa particolare riferimento alle porzioni trasparenti fisse e mobili che delimitano verticalmente spazi pubblici e privati e ai sistemi di coperture vetrate e di illuminazione naturale zenitale o similari. In caso di situazioni di instabilità degli elementi tecnici incuria, scrostatura di intonaci, pericolo di distacco di rivestimenti, il Dirigente ingiungerà alla proprietà di provvedere ai lavori di ripristino, emettendo apposita ordinanza.

ART. 9 FRUIBILITÀ

9.1 Generalità

Gli edifici devono essere progettati e costruiti in modo da consentire l'accesso e l'uso degli stessi da parte di tutte le persone, indipendentemente dall'età, dalle caratteristiche anatomo-fisiologiche e senso-percettive, nonché dalle variazioni temporanee o permanenti delle stesse.

Ai fini della verifica di fruibilità (accessibilità, visitabilità, adattabilità) si fa riferimento alla legislazione sul superamento delle barriere architettoniche per le diverse tipologie di edifici privati, privati ad uso pubblico e pubblici.

9.1.2 Campo di applicazione

Le prescrizioni dei presenti capitoli, si applicano alla residenza e a quegli ambienti, che dall'unico punto di vista della fruibilità sono tipologicamente assimilabili a quelli della residenza (studi professionali, uffici, attività commerciali ed artigianali) e che pertanto per le loro caratteristiche non richiedono il rispetto di norme specifiche non contenute in questo Regolamento Edilizio (norme contro rumori, vibrazioni, fumi, vapori, ecc.).

Le prescrizioni minime dei presenti capitoli valgono anche per quelle attività produttive non sottoposte al rispetto di norme specifiche (D.P. R. n. 303/56, D.P. R. n.185/64).

In funzione delle diverse tipologie delle attività produttive possono essere imposte dalla A.S.L. prescrizioni particolari espressamente motivate con riferimento alla salubrità dell'immobile e degli insediamenti circostanti.

9.2 Tipologia dei locali di cui all'art. 9.1.2

In ogni alloggio e negli ambienti in cui si svolgono attività di cui al precedente articolo, che per le loro caratteristiche non richiedono il rispetto di norme specifiche non contenute in questo Regolamento Edilizio si distinguono:

- a) spazi in cui è prevista una permanenza continua di persone: sala di soggiorno, camere da letto, sala da pranzo, cucina; spazi per attività produttive (artigianali), di terziario, ecc.;
- b) spazi dove non è prevista una permanenza continua di persone: servizi sanitari, spazio di cottura, lavanderia, atri, spogliatoi, depositi, magazzini, archivi;
- c) corridoi, disimpegni, passaggi, ripostigli.

9.2.1 Superfici e dimensioni minime degli spazi di cui all'art. 9.2

- a) Una unità immobiliare è costituita almeno da un servizio sanitario e da uno spazio che può essere a pianta aperta oppure suddiviso in spazi confinati.
- b) La superficie minima utile netta dell'unità immobiliare (SU) non sarà inferiore a mq. 28,00 (cfr art. 3 D.M. 5.7.1975).
- c) Lo spazio confinato abitabile ad esclusione della cucina e dei servizi igienici (cfr. artt. 9.3.1 e 9.3.2) deve avere una superficie minima di mq. 9,00 per altezza uguale a m. 2,70; una superficie minima di mq. 7,50 per altezze superiori garantendo un volume d'aria pari a mc. 24,00. Tale spazio avrà il lato minore o larghezza media minima di m. 2,10 e una finestra di dimensioni regolamentari (cfr art. 10.1.5).

- d) Sono ammesse deroghe al presente articolo per unità immobiliari realizzate antecedentemente al 12/06/1970.

9.2.2 Superficie minima dell'alloggio

L'alloggio di superficie utile minima netta di mq. 28,00 deve garantire almeno la presenza:

- a) di un locale abitabile;
- b) di un locale per servizi sanitari;
- c) dei terminali tecnologici per la preparazione e consumo dei cibi.

Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio occorre garantire:

- f) un locale abitabile di almeno mq 14,00 per altezza uguale o maggiore a m. 2,70 (cfr art. 2 D.M. 5.7.1975);
- g) un locale abitabile con le caratteristiche descritte al terzo comma dell'art. 9.2.1;
- h) la dislocazione dei terminali tecnologici in uno dei due locali.

La superficie utile netta minima dell'alloggio per due persone è di mq. 38,00 (cfr. art. 3 D.M. 5.7.1975) per altezza uguale o maggiore a m. 2,70. Se è a pianta aperta può essere organizzato come sopra; se organizzato in spazi confinati deve avere due locali di superficie minima di mq. 14,00 ciascuno per altezza uguale a m. 2,70; una superficie minima di mq. 12,00 per altezze superiori garantendo un volume d'aria pari a mc. 38,00, con l'obbligo di garantire la presenza dei terminali tecnologici. Per quanto riguarda la collocazione dei terminali per la preparazione degli alimenti cfr. art. 9.3.2 del presente Regolamento Edilizio.

Potranno proporsi soluzioni dimensionali inferiori ai limiti del presente articolo quando trattasi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di immobili definiti dalle vigenti N.T.A. di P.R.G. e dalla legge 1497/39, di particolare pregio storico e artistico.

9.2.3 Altezza dei locali (cfr. Illustrazione)

- a) L'altezza netta come definita da due piani orizzontali che l'altezza media ponderata interna degli spazi di cui al comma a) dell'art. 9.2 non deve essere inferiore a m. 2,70. Salvo diverse disposizioni delle N.T.A. del P.R.G. sono ammesse espansioni delle attività commerciali ai piani superiori o inferiori a quelli di accesso purché il collegamento fra questi avvenga all'interno degli stessi e abbiano requisiti di abitabilità.

Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) dell'art. 9.2 sia l'altezza netta che l'altezza media interna ponderata non deve essere inferiore a m. 2,40. Per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, i disimpegni e i ripostigli di cui alla lettera c) sono consentite altezze inferiori a quelle indicate se definite da strutture provvisorie fino a m. 2,10.

Gli spazi con altezza inferiore a m. 2,10 possono essere destinati unicamente ad ospitare impianti tecnologici o materiali od oggetti di sgombero.

- b) In caso di soffitto non orizzontale dei locali di cui ai commi a), b) e c) dell'art. 9.2 il punto più basso rispetto al quale è riferita la proiezione della superficie abitabile, non deve essere inferiore a m. 1,90, fatta salva la minor altezza di m. 1,50 prevista dall'art. 1 comma 6 della L.R. n. 15/96 sul recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Per le attività lavorative di cui all'art. 33 comma 5 del D.L. n. 626/94, l'altezza minima è di m. 3,00 e comunque non inferiore a m. 2,70 sentita la A.S.L.

Negli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e opere interne in edifici esistenti possono essere mantenute altezze minori, ma comunque non inferiori a m. 2,40 per i locali abitabili, nei seguenti casi:

- a) quando sia essenziale il mantenimento dei rapporti architettonici delle facciate, delle zone finestate che verrebbero alterate dal rifacimento delle solette;
- b) quando l'adeguamento agli indici minimi comporterebbe l'eliminazione o la diminuzione di piani esistenti;

- c) quando siano consentite dalle norme di attuazione di strumenti urbanistici per aree specifiche (piani di recupero, ecc.);
- d) quando l'intervento comporta un evidente miglioramento igienico che sarà verificato dalla A.S.L.

Sono ammesse deroghe al presente articolo per unità immobiliari realizzate antecedentemente al 12/06/1970 o previste dalle N.T.A. del P.R.G.

9.2.4 Soppalchi: superficie ed altezza (cfr. illustrazione)

I soppalchi sono relazionati alla destinazione d'uso, alla superficie del locale da soppalcare e all'altezza della parte sia inferiore che superiore.

Il soppalco deve essere mantenuto completamente aperto, al di sopra del parapetto, verso la zona sottostante e comunque verso la direzione principale della sorgente di luce a meno che utilizzi l'illuminazione zenitale come illuminazione integrativa.

1) Formazione di soppalco in unità immobiliari destinate alla sola funzione residenziale.

E' consentito quando:

- a) la superficie del soppalco sia uguale o minore a 1/3 della superficie del locale soppalcato;
 - b) l'altezza media del locale soppalcato sia maggiore a m. 4,20 quando si intende rendere abitabile sia la zona sottostante che sovrastante il soppalco. In questo caso ambedue le zone devono avere altezze uguali o maggiori a m. 2,10 che per soppalchi con soffitto inclinato corrisponde alla altezza media ponderata della zona soppalcata;
 - c) ai fini della abitabilità è richiesta la verifica del rapporto aeroilluminante solo per la superficie del locale all'interno del quale è realizzato il soppalco che non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie netta del locale stesso.
- Quando l'altezza della zona sia inferiore che superiore o ambedue siano inferiori a m. 2,10, queste zone possono essere adibite unicamente a ripostigli.

2) Formazione di soppalco nelle unità immobiliari destinate ad attività assimilate a quelle residenziali (cfr art. 9.1.2) quali uffici, studi professionali, attività artigianali, commerciali, ecc. illuminate e areate naturalmente.

E' consentito quando:

- d) il soppalco e la porzione soppalcata abbia altezza uguale o maggiore a m. 2,40 sentita la A.S.L. (cfr. art. 33 D.Lgs. 626/94); per altezze inferiori ambedue le porzioni sono utilizzabili solo come magazzino, archivio, deposito, ecc.;
- e) la superficie del soppalco sia uguale o minore ad 1/3 della superficie del locale e il fronte del soppalco si sviluppi parallelamente alla sorgente primaria d'illuminazione;
- f) qualora in almeno un punto la profondità del soppalco sia superiore ad 1/3 della profondità media del locale misurata rispetto alla sorgente principale d'illuminazione la superficie del soppalco sarà uguale o minore a 1/4;
- g) la superficie del locale soppalcato sommata alla superficie del soppalco soddisfi il rapporto di aeroilluminazione che non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie netta complessiva;
- h) nelle unità immobiliari dotate di condizionamento d'aria e di illuminazione artificiale, collocate in piani sia seminterrati che sotterranei, il soppalco non abbia superficie superiore a 1/3 della superficie del locale soppalcato; (cfr. art. 10.1.4 g);
- i) per le attività lavorative di cui all'art. 33 del D.Lgs. n. 626/94 vengono rispettate le norme dell'art. 9.2.3; in questo caso le superfici soppalcate con altezza inferiore a m. 2,70 sono utilizzabili unicamente come magazzini, deposito o similari senza permanenza di persone, salvo diversa prescrizione dell'A.S.L.; per altezze minori o uguali a m. 1,90 non è ammessa nessuna funzione o attività;

- l) in edifici ad uso ricreativo e svago, e nei pubblici esercizi (ristoranti, bar, palestre, centri di attività motoria, ecc.) il soppalco e la porzione soppalcata frequentata dal pubblico abbiano altezza uguale o maggiore a m. 2,70 ed un rapporto di aeroilluminazione di almeno 1/8 e ricambio d'aria determinato in funzione dell'attività svolta.

9.2.5. Sottotetti

Il sottotetto, in quanto piano di un edificio limitato dall'ultimo solaio orizzontale e la falda del tetto può svolgere:

- 1) funzione di convogliamento delle acque meteoriche;
- 2) funzione di contenitore di impianti tecnologici e di volumi tecnici;
- 3) funzione di spazi al servizio di attività residenziali comunque senza permanenza di persone quali lavanderia, wc, servizi igienici; in questo caso le falde del tetto potranno essere impostate a non più di m. 1,50 dall'estradosso dell'ultimo solaio e l'intradosso di colmo non deve superare m. 2,60. In alternativa, l'altezza media ponderale del sottotetto, calcolata come rapporto tra il volume e la superficie di riferimento, non potrà essere superiore a m. 2.05 indipendentemente dall'altezza del colmo o dell'imposta della copertura. Detto locale sottotetto deve essere unicamente e direttamente collegato con l'alloggio sottostante;
- 4) funzione di ripostiglio in assenza di cantina nell'organismo edilizio;
- 5) funzione residenziale rispettando gli indici così come prescritto dagli artt. 9.2.1, 9.2.2 e 9.2.3 ecc. nonchè un rapporto di aeroilluminazione non inferiore ad 1/8.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico, al solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente, nel rispetto della L.R. n. 15/96 e suoi eventuali aggiornamenti.

9.2.6 Seminterrati e sotterranei (cfr. illustrazione)

Per le destinazioni d'uso residenziali e le attività assimilabili di cui all'art. 9.1.2. non sono considerati seminterrati ma piani terreni quegli ambienti che prospettano su aree, a cielo libero con piano orizzontale di calpestio esterno di larghezza minima di m. 3,00 contenute da scarpate di pendenza non superiore al 30 %; assimilando questa condizione a quella più generalmente ritenuta la quota del piano stradale (+/- 0.00). Non sono ammessi insediamenti residenziali al di sotto di detta quota.

- 1) I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti:
 - a) altezza interna non inferiore a m. 3,00;
 - b) protezione dall'umidità secondo l'art. 10.3.3;
 - c) verificati i rapporti di aeroilluminazione naturale oppure dotati di illuminazione artificiale con ricambio meccanico o condizionamento idoneo al tipo di attività svolta (cfr. R.I. Regione Lombardia);
 - d) resistenza termica (R) delle partizioni del seminterrato = $1 \text{ }^{\circ}\text{C h mq / Kcal}$; il rispetto di questo valore è verificato dalla A.S.L.;
 - e) soglia delle finestre ad almeno m. 0,20 dal piano di spiccato del marciapiede quando esistente;
 - f) isolamento acustico cfr. art. 10.4.3.
- 2) L'altezza dei locali seminterrati e sotterranei destinati a cantine, magazzini, servizi sanitari, spogliatoi, impianti tecnici ecc. non deve essere inferiore a m. 2,40.
Non sono ammesse altezze intermedie tra m. 2,40 e m. 3,00.
E' consentita la realizzazione di piani seminterrati e sotterranei ad altezza anche superiore a m. 3,00 qualora siano specificamente destinati ad ospitare "strutture tecnologiche".

Le caratteristiche dimensionali, tecniche e le dotazioni tecnologiche devono corrispondere alla destinazione d'uso del manufatto.

Sono ammesse deroghe al presente articolo per unità immobiliari realizzate antecedentemente al 12/06/1970.

9.2.7 Scale e disimpegni di uso collettivo

Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo e successivi le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche dei Vigili del Fuoco.

a) Scale di uso collettivo a servizio di più alloggi: aeroilluminazione

Le scale che collegano più di due piani fuori terra e i relativi disimpegni possono essere realizzate anche senza aperture sull'esterno a condizione che:

- 1) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e igiene;
- 2) le scale e i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni (cfr. art. 19 L. 166/75).

L'aerazione può essere garantita anche dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq 0,40 per piano servito.

Gli eventuali infissi devono essere agevolmente apribili.

Si consiglia che il vano scala sia illuminato naturalmente in modo adeguato a partire dal piano terra.

Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare aperture di qualsiasi dimensione e tipo per l'aerazione dei locali contigui.

I disimpegni isolati dal vano scala ad esso contigui di superficie maggiore a mq. 15,00 devono essere areati almeno in modo indiretto mediante apposite canne di ventilazione;

b) Caratteristiche dei materiali delle scale di uso collettivo

Le pareti dei vani scala devono avere colorazioni preferibilmente chiare (riflettenti) ed essere realizzate con materiali resistenti agli urti e lavabili per almeno m. 1,80 di altezza che consentano una facile pulizia.

Stesse caratteristiche devono avere il gradino - alzata pedata e pianerottoli - nonché il parapetto o la balaustra completi di corrimano;

c) Sicurezza delle scale di uso collettivo

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza fra il primo gradino della rampa in discesa e lo stipite del vano porta più vicino non potrà essere inferiore a m. 0,50 misurata perpendicolarmente all'asse della porta.

La distanza tra i gradini di una scala e una porta che si apra frontalmente ad essa è uguale o maggiore a m. 1,50.

La rampa della scala che non sia realizzata in aderenza alla muratura perimetrale e che non disponga di parapetto, non deve distare da questa più di m. 0,10 e i gradini devono disporre di battiscopa laterale;

d) Larghezza delle scale dei pianerottoli e degli accessi

La larghezza della rampa e dei pianerottoli intermedi non deve essere inferiore a m. 1,00 (cfr. art. 3.6.10 del R.I.); la profondità dei pianerottoli deve essere uguale o maggiore a m. 1,20 (cfr. art. 3.6.11 del R.I.). La profondità e la larghezza minima del pianerottolo di accesso alle singole unità immobiliari deve essere uguale o maggiore a m. 1,50;

e) Dimensioni delle scale di uso collettivo

I gradini delle scale nel caso di massima pendenza, devono avere le seguenti misure:

- pedata minima m. 0,30;

- la somma tra il doppio della alzata e la pedata compresa tra m. 0,62 e 0,64 (cfr. art. 8.1.10, D.M. 236/89).

Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli;

f) Scale a chiocciola di uso collettivo

Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scala a chiocciola per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata di profondità minima di m. 0,25 misurata sulla mezzeria del gradino per la larghezza di almeno m. 1,20; l'alzata deve osservare gli indici di altezza indicati al comma e);

g) Chiusura delle scale di uso collettivo

Nelle nuove costruzioni la scala di accesso all'alloggio, se unica, deve essere coperta; dovrà inoltre essere chiusa su ogni lato qualora sia l'unico collegamento per alloggi situati su più di due piani;

h) Illuminazione artificiale delle scale, pianerottoli e disimpegni

Le scale, pianerottoli e disimpegni devono essere illuminate artificialmente in modo continuo o temporizzato. Il disimpegno in corrispondenza dello sbarco dell'ascensore deve essere illuminato almeno nell'intervallo temporale d'uso da parte dell'utenza.

9.2.8 Scale di uso privato

Le rampe di scale che non costituiscono parti comuni o non sono di uso pubblico, devono avere una larghezza minima di m. 0,80, la somma tra il doppio dell'alzata (in questo caso di altezza massima di m. 0,18) e la pedata deve essere compresa tra m. 0,62 e 0,64.

Le scale a chiocciola che colleghino locali di uno stesso alloggio o che colleghino vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc. è consigliabile che abbiano un diametro non inferiore a m. 1,60.

9.2.9 Spazi interclusi

Gli spazi interclusi (atrii, corridoi, ecc.), di ciascun edificio o unità immobiliare di superficie superiore a mq. 15,00 devono usufruire almeno di ventilazione indiretta mediante apposite canne.

I corridoi devono avere una presa di luce naturale diretta almeno ogni m. 15,00 lineari, ad eccezione di quelli realizzati ai piani interrati.

9.2.10 Convogliamento e raccolta rifiuti domestici

E' ammessa la realizzazione di canne di caduta nei nuovi fabbricati che hanno la cucina oltre il 3° piano fuori terra, da utilizzarsi esclusivamente per lo smaltimento dei rifiuti putrescibili; l'esalazione di dette canne deve sfociare direttamente sopra il manto di copertura. Inoltre devono essere realizzati adeguati sistemi di differenziazione dei rifiuti, come disposto dal Regolamento comunale di nettezza urbana.

Il locale immondezzaio deve possedere le seguenti caratteristiche:

- a) superficie adeguata tale da permettere ad una persona adulta un agevole lavoro connesso con la raccolta e sistemazione delle immondizie e la movimentazione dei restanti rifiuti differenziati;
- b) altezza minima interna di m. 2,10 e porta metallica a tenuta di larghezza minima di m. 0,90;
- c) pavimento e pareti rivestite con materiali lisci, facilmente lavabili e impermeabili (piastrelle di ceramica o grés) per un'altezza minima di m. 1,80;
- d) quando sono ubicati all'esterno dell'edificio devono poggiare su platea liscia e lavabile, essere muniti di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata e distare il più possibile da finestre e balconi;
- e) se inclusi nell'edificio vanno dotati di apposita canna di esalazione sfociante sopra il manto di copertura; in tal caso, la parte inferiore della porta metallica è dotata di bocchetta antinsetto che per facilitare il tiraggio della canna di esalazione, sarà di sezione almeno pari a quest'ultima;

- f) devono poter usufruire di una presa d'acqua, con relativa lancia per il lavaggio e di scarichi regolamentari sifonati per l'acqua di lavaggio.

Se il locale immondezzaio ha superficie insufficiente, dovranno essere previsti spazi separati per la raccolta differenziata e il recupero di materiale riciclabile (carta, vetro, metalli, ecc.); la dimensione di tali spazi sarà tale da consentire una agevole movimentazione dei contenitori.

Gli immondezzai ubicati all'esterno del fabbricato possono essere sostituiti da appositi cassoni raccoglitori con le caratteristiche fissate dal Regolamento comunale di nettezza urbana e nel rispetto dei requisiti di cui ai punti precedenti. Possono essere collocati anche sulla pubblica via in aree appositamente predisposte e attrezzate.

Gli immondezzai ubicati all'interno del fabbricato, devono avere la porta di accesso prospettante su spazio libero (cortile, portico, corselli boxes ecc.) accessibile dalla strada senza gradini.

9.2.11 Rifiuti provenienti da attività diverse

Per tutte le attività assimilabili alla residenza la raccolta dovrà avvenire in conformità ai criteri disposti dal Regolamento comunale di nettezza urbana.

9.3 Dotazioni minime di impianti e attrezzature

Tutte le unità immobiliari e gli edifici nel loro complesso devono potere fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali, la cui presenza è obbligatoria:

- a) riscaldamento autonomo o collettivo la derivazione per la singola unità immobiliare avviene in un unico punto per consentire l'eventuale trattamento privato e la misurazione dei consumi;
- b) distribuzione dell'acqua potabile; la derivazione per la singola unità immobiliare avviene in un unico punto per consentire l'eventuale trattamento privato e la misurazione dei consumi;
- c) distribuzione dell'energia elettrica;
- d) raccolta e smaltimento in fognatura di tutte le acque meteoriche, delle acque usate e raccolta dei rifiuti organici;
- e) distribuzione dell'acqua calda nei bagni, nelle cucine e negli spazi di cottura, apparecchi di produzione esclusi;
- f) espulsione dei gas combusti e delle esalazioni di vapori e odori con sistemi distinti;
- g) protezione dagli incendi;
- h) ove dovuto, trasporto verticale delle persone secondo la legislazione vigente anche nel rispetto delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- i) distribuzione di impianto gas.

Le unità immobiliari, collocate al piano terra dei nuovi edifici o di quelli sottoposti a totale ristrutturazione, destinate ad attività commerciali, artigianali, ecc. devono essere dotate di una canna di esalazione indipendente sfociante sopra il manto di copertura e secondo le prescrizioni contenute nelle norme UNI 7129 ed eventuali aggiornamenti.

Negli edifici esistenti, in relazione al tipo della attività svolta, può essere richiesto l'adeguamento a quanto sopra, sentito il parere dell'A.S.L.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la gestione, la manutenzione e la sostituzione delle parti fondamentali.

In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- l) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- m) i contatori divisionali del gas, dell'acqua e della corrente elettrica.

L'indicazione dei tipi e delle caratteristiche degli impianti deve essere conforme alla normativa vigente.

9.3.1 Dotazione di bagno e vaso igienico (wc): caratteristiche degli spazi (cfr.illustrazione)

Ogni unità immobiliare, deve comprendere uno spazio confinato, realizzato con elementi tecnici in grado di salvaguardare l'isolamento acustico ed aereo, destinato ad ospitare almeno il wc e un lavabo. In generale, salvo casi appositamente specificati, l'accesso deve avvenire da disimpegni, corridoi, antigabinetti e non deve aprirsi su altri locali abitabili.

La progettazione deve essere attenta alla verifica degli spazi d'uso dei diversi apparecchi tenendo conto anche della accessibilità ai disabili nel rispetto dei requisiti indicati nella specifica legislazione per le diverse tipologie e destinazione degli edifici.

Gli spazi confinati ciechi che ospitano uno o più apparecchi sanitari devono essere forniti di impianto di aerazione a mezzo di due canne di ventilazione con uscita sul tetto di cui una ad aspirazione meccanica, l'altra a ventilazione naturale funzionante automaticamente in caso di avaria dell'aspirazione meccanica. In caso di aspirazione meccanica centralizzata non deve essere percepibile il rumore dei torrioni durante le ore notturne. Gli scarichi degli apparecchi sanitari collocati in spazio confinato cieco devono essere dotati di distinta ventilazione, primaria e secondaria.

Il pavimento e il rivestimento delle pareti devono essere di materiale impermeabile di facile pulizia; la protezione delle pareti non deve essere minore a m. 1,80, le pareti dei vani doccia a confine con altri locali devono essere impermeabilizzate.

Tali spazi destinati al pubblico o di uso collettivo devono essere dotati di scarico a pavimento.

Negli spazi confinati ospitanti apparecchi sanitari la eventuale installazione di apparecchi a fiamma libera è regolamentata dalle norme UNI relative alle caratteristiche della caldaia.

La dotazione minima degli apparecchi sanitari è in funzione della destinazione d'uso delle unità immobiliari.

La dotazione minima degli apparecchi sanitari per alloggio è costituita da un WC, un lavabo, un bidet, una vasca da bagno o doccia.

a) Alloggi monolocale (per una persona) di superficie compresa tra mq. 28,00 e mq. 38,00:

- è consentito l'accesso diretto al servizio igienico.

In questo caso si consiglia una soluzione distributiva che collochi l'accesso in uno spazio di distribuzione preferibilmente coincidente con quello dell'ingresso (antibagno virtuale).

b) Alloggi di superficie uguale o maggiore a mq. 38,00.

L'accesso allo spazio che contiene almeno il WC, può avvenire:

- tramite disimpegno/corridoio confinato;

- tramite antibagno.

Quando l'alloggio è dotato della presenza minima degli apparecchi sanitari, la presenza di ulteriori apparecchi può essere alle dirette dipendenze di una sola camera; in questo caso è consentito l'accesso diretto allo spazio che li contiene.

Si consiglia che la collocazione della rete di adduzione dell'acqua al WC non sia inserita nella parete di confine con le camere da letto.

La dotazione minima degli apparecchi sanitari per ambienti in cui si svolgono attività assimilabili a quelle della residenza (cfr art. 9.1.2) è costituita da un wc e un lavabo; le modalità di accesso allo spazio di servizio in rapporto alla superficie servita sono conformi a quanto descritto ai punti a) e b) di questo articolo.

9.3.2 Dotazione di cucina o di spazio di cottura

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale cucina o di un apposito spazio per la preparazione dei cibi; questi possono trovare posto:

a) utilizzando una o più pareti del locale abitabile;

b) in uno spazio di cottura (nicchia) completamente aperto sul locale abitabile di superficie non superiore a 5,00 mq. I lati di detto spazio devono stare in un rapporto non superiore a 1 a 2 quando è il lato minore ad affacciarsi sul locale.

- I requisiti di aeroilluminazione dello spazio di cottura devono essere verificati sulla intera superficie del locale di riferimento;
- c) in un locale confinato con superficie uguale o minore a mq 5,00 oppure uguale o maggiore a mq. 9,00, con regolare rapporto di aeroilluminazione.

La dotazione minima dei terminali tecnologici in un alloggio è costituita da:

- d) erogazione di almeno due punti d'acqua (per lavello, lavatrice, ecc.);
 - e) almeno due scarichi d'acqua;
 - f) prese per corrente elettrica;
 - g) cappa sopra il punto di cottura collegata con canna di esalazione sfociante sopra il manto di copertura secondo le norme contenute nella UNI 7129 ed eventuali aggiornamenti;
 - h) canne di esalazione di gas combusti sfociante sopra il manto di copertura per l'apparecchio di produzione di acqua calda;
 - i) presa d'aria dall'esterno di diametro m. 0,12 in caso di dotazione di cui al precedente punto h).
- Le pareti circostanti il lavello e il punto di cottura devono essere protette da materiale lavabile, impermeabile, liscio, resistente agli urti per una altezza non inferiore a m. 1,80.

ART. 10 BENESSERE E RISPARMIO ENERGETICO

10.1 Requisiti di illuminazione

10.1.1 Generalità

Gli edifici devono essere progettati e costruiti in modo tale che gli occupanti possano fruire durante il giorno, di illuminazione naturale diretta e, sia di giorno che di notte, di illuminazione artificiale. La quantità e la qualità della luce deve essere tale da permettere agli occupanti di svolgere la loro attività in condizioni di sicurezza, efficienza e comfort.

10.1.2 Controllo dei requisiti

Il controllo dei requisiti di illuminazione avviene disciplinando:

- per quanto riguarda l'illuminazione naturale:
 - a) il fattore di luce diurna;
 - oppure
 - b) il rapporto tra superficie illuminante e superficie del locale;
- per quanto riguarda l'illuminazione artificiale:
 - c) la dotazione di impianto elettrico.

10.1.3 Soleggiamento (cfr illustrazione)

Nella disposizione dell'edificio sul terreno, salvo il rispetto di norme particolari, si deve tener conto della migliore distribuzione delle facciate rispetto al soleggiamento.

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord. E' pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio nei settori compresi tra +/- 30° rispetto alla direttrice Est-Ovest. La norma è cogente per l'edilizia di nuova edificazione ed è consigliata per gli interventi sulla edilizia esistente. Di tale norma deve essere fatto esplicito riferimento e documentazione nei piani particolareggiati e di lottizzazione.

10.1.4 Campo di applicazione

Devono usufruire di illuminazione naturale diretta secondo le specifiche di cui l'art. 10.1.5: i locali destinati a qualsiasi attività che prevedono la permanenza continua di persone.

Possono fruire di illuminazione artificiale come integrazione di quella naturale diretta insufficiente:

- a) i locali destinati ad attività assimilabili a quella della residenza (studi professionali, uffici, attività commerciali e artigianali, cfr. 9.1.2) la cui estensione non consente una adeguata

illuminazione naturale secondo le prescrizioni dell'art. 10.1.5 a), b), c), d) purché la luce naturale diretta garantisca comunque un rapporto d'illuminazione non inferiore ad $1/24$ della superficie netta del locale e solo quando sia effettivamente dimostrata l'impossibilità tecnica di conseguire la verifica del rapporto regolamentare di aeroilluminazione di $1/8$;

- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente.

Potranno proporsi soluzioni con valori inferiori ai limiti previsti dal comma a) quando trattasi di interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di immobili definiti dalle vigenti N.T.A. del P.R.G. e dalla L. 1497/39 di particolare pregio storico e artistico.

Nei locali di cui ai punti a) e b) l'utilizzo della illuminazione artificiale è normato dall'art. 33 comma 5 del D.L. 626/94 e successive modifiche e integrazioni.

Possono usufruire della sola illuminazione artificiale:

- c) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, i ripostigli, depositi;
- d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- e) gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- f) i locali interrati e seminterrati dotati di condizionamento d'aria con permanenza continua di persone.

10.1.5 Illuminazione naturale diretta (cfr. illustrazione)

1) Finestre verticali ricavate nelle pareti perimetrali.

Per i locali abitabili che devono usufruire di illuminazione naturale diretta il fattore medio di luce diurna non deve essere inferiore al 2% misurato nel punto più sfavorevole del locale ad una altezza di m. 0,90 dal pavimento.

Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie trasparente utile che dovrà essere posta in posizione prevalentemente centrale rispetto alla parete:

- a) non sia inferiore a $1/8$ della superficie utile netta del locale;
- b) l'intradosso del traverso superiore sia a distanza minore o uguale a m. 0,40 dall'intradosso del soffitto ;
- c) l'intradosso del traverso inferiore o base del serramento sia uguale o minore a m. 1,20;
- d) la profondità del locale non sia superiore a 2,5 volte l'altezza del locale stesso;
- e) sia utilizzato vetro lucido trasparente (vetro comune); se il vetro è colorato l'aumento della superficie finestrata deve essere proporzionale alla riduzione della trasmissione luminosa e comunque, non sia superiore a $1/6$ della superficie utile netta del locale (cfr. manualistica delle ditte costruttrici).

Qualora la superficie verticale utile abbia un oggetto sovrastante (balcone, pensilina, gronda, ecc.) superiore a m. 1,20 il requisito è soddisfatto quando la superficie verticale utile non sia inferiore a $1/6$ della superficie utile netta del locale. Nel caso di cui al punto e) il rapporto di illuminazione non deve essere inferiore a $1/5$ della superficie netta utile del locale.

Agli effetti del calcolo del rapporto di illuminazione non si tiene conto della parte della finestra al disotto di m. 0,60 misurata a partire dal pavimento del locale (porta finestra o similare).

L'uso di vetri riflettenti nelle facciate continue "tutto vetro" è ammesso quando è dimostrabile che questi non riflettono la luce naturale, in qualsiasi stagione, nei locali degli immobili circostanti e non producano fenomeni di abbagliamento a danno dell'utenza stradale.

2) Finestre verticali (shed) ricavate nella copertura di locali abitabili

Il requisito di illuminazione si ritiene soddisfatto qualora:

- a) la superficie trasparente utile non sia inferiore a $1/12$ della superficie utile netta del locale;
- b) sia utilizzato vetro di sicurezza lucido trasparente o ghiacciato;

- c) la pulizia esterna del serramento sia facilitata e avvenga in condizioni di sicurezza;
- d) sia garantita una permanente conservazione dello stato di trasparenza della superficie illuminante;
- e) il serramento sia apribile anche parzialmente per soddisfare il rapporto di aerazione.

3) Illuminazione zenitale o similare relativamente ai locali abitabili

Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie orizzontale utile:

- a) non sia inferiore a 1/15 della superficie utile netta del locale.

Per quanto attiene alla manutenzione e areazione si rimanda ai punti c), d), e) del precedente punto 2) di questo capitolo.

Per aumentare la captazione della luce, si consiglia nei casi di cui ai precedenti punti 2 e 3, di raccordare l'intradosso con l'estradosso della superficie che ospita il serramento con adeguate strombature.

Per circostanze particolari si rimanda all'art. 1.3 del presente Regolamento Edilizio.

4) Illuminazione dei sottotetti

La illuminazione dei sottotetti comunque realizzata (illuminazione zenitale, verticale, ecc.) è consentita a condizione che:

- a) il rapporto di illuminazione non sia superiore a 1/32 della superficie netta del locale sottotetto relativamente ai punti 1, 2 e 4 dell'art. 9.2.5;
- b) il rapporto di illuminazione non sia superiore a 1/12 della superficie netta del locale sottotetto relativamente al solo punto 3 dell'art. 9.2.5.

Sono ammesse deroghe al presente articolo per unità immobiliari realizzate antecedentemente al 12.06.1970.

10.1.6 Illuminazione artificiale

Agli edifici e alle abitazioni deve essere assicurata una fornitura di energia con tensione e potenza atta a garantire l'illuminazione artificiale e a far funzionare in modo adeguato le attrezzature.

Ogni spazio confinato deve disporre di almeno un punto luce (cfr. R.I. Regione Lombardia).

10.2 Requisiti relativi alla qualità dell'aria

10.2.1 Generalità

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo tale che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni spazio possa fruire di aerazione adeguata alla sua destinazione.

10.2.2 Controllo dei requisiti

Il controllo dei requisiti relativi alla qualità dell'aria avviene disciplinando:

- a) numero di ricambi d'aria del locale;
- b) cubatura dei locali;
- c) allontanamento dei prodotti inquinanti;
- d) caratteristiche degli impianti.

10.2.3 Aerazione naturale e attivata

Tutti i locali abitabili devono usufruire della aerazione naturale diretta

Possono fruire della sola aerazione attivata (cfr. cap. 4 lett. c -ventilazione e areazione del R.I):

- a) i locali di cui al punto c) d) e) dell'art. 10.1.4;
- b) gli spazi di cottura.

10.2.4 Ricambi d'aria naturali (cfr. illustrazione)

I ricambi d'aria naturali devono essere ottenuti mediante appositi dispositivi apribili ricavati nelle superfici delle frontiere esterne dell'edificio.

Il requisito si intende soddisfatto quando il perimetro delle parti apribili non sia inferiore al perimetro della figura geometrica che soddisfa il rapporto di illuminazione.

10.2.5 Spazio confinato per apparecchi sanitari

Lo spazio confinato per apparecchi sanitari, quando é ventilato naturalmente, deve essere dotato di una superficie apribile almeno di mq. 0,30 su spazi liberi; al di sotto di questa superficie lo spazio é definito cieco. Negli spazi ciechi l'aerazione forzata deve garantire un ricambio orario di almeno 6 volumi/h.

I dispositivi di ventilazione naturale o forzata (per gli spazi ciechi) sono richiesti per gli spazi che ospitano la vasca da bagno, la doccia e il WC singoli o associati.

10.2.6 Apparecchi a gas

L'ubicazione, l'installazione, il controllo e la manutenzione periodica, la ventilazione naturale diretta e indiretta del locale, lo scarico dei prodotti della combustione degli apparecchi di utilizzazione sono disciplinate dalle norme UNI 7129 ed eventuali aggiornamenti.

10.2.7 Dotazione per la produzione di acqua calda e calore

Ogni unità immobiliare e ogni edificio, in rapporto alla destinazione d'uso, deve essere dotato di adeguati sistemi di scarico dei prodotti della combustione che può avvenire sia verticalmente, tramite camini, sia orizzontalmente tramite specifici accorgimenti tecnici, che di ventilazione dei locali ove sono installati gli apparecchi a gas che lo richiedono nel rispetto delle norme UNI 7129 e della L. 615/66, D.P.R. 1391/70, L. 1083/71, L. 46/90, L. 10/91, D.P.R. 21.4.93, D.P.R. 412/93 ed eventuali aggiornamenti.

In linea generale si danno i seguenti casi:

- a) canne fumarie per la produzione di sola acqua calda;
- b) canne fumarie per la produzione di solo calore;
- c) canne fumarie per la produzione di acqua calda e calore.

A loro volta ciascuno dei tre casi può prevedere:

- d) canna individuale in dotazione a ciascun apparecchio;
- e) canna collettiva che raccoglie diverse produzioni individuali;
- f) canna singola dedicata alla produzione collettiva.

Le canalizzazioni verticali di qualunque tipo devono avere un trattamento sia estetico che di finitura conformi al prospetto in cui sono inserite ed essere oggetto di accurata progettazione.

La evacuazione dei fumi di caminetti, stufe a legna ecc. deve avvenire almeno da m. 1,00 oltre il colmo del tetto e non oltre m. 5.00 (cfr. art. 6.18 D.P.R. 1391/71); i relativi camini devono distare almeno m. 10,00 dal filo superiore di qualsiasi finestra. Entro tale raggio i camini sono vietati.

Per quanto attiene ai criteri di progettazione, dimensionamento e posizionamento delle canne si rimanda alle norme in vigore al momento della presentazione della domanda, alle norme del R.I oltre al rispetto delle norme di prevenzione antincendio per caldaie con potenza maggiore a 30.000 Kcal (35 KW).

Il rispetto delle prescrizioni sono oggetto di controllo da parte della A.S.L.

Dopo l'ultimazione dei lavori dovrà essere trasmessa al Dipartimento Territorio, Ambiente ed Ecologia una copia della certificazione redatta da un professionista abilitato resa nel rispetto delle norme sopra citate.

10.3 Requisiti igrotermici

10.3.1 Generalità

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da ottenere in ogni locale, sia nei mesi invernali che in quelli estivi, condizioni igrotermiche adeguate alle condizioni d'uso.

Il controllo dei requisiti nelle singole unità immobiliari e nell'edificio è operato dalla A.S.L.

10.3.2. Controllo dei requisiti

Il controllo dei requisiti igrotermici avviene disciplinando:

- a) il controllo della temperatura, e precisamente:
 - 1) temperatura dell'aria interna;
 - 2) temperatura media radiante;
 - 3) temperatura operante interna;
 - 4) temperatura superficiale interna delle pareti perimetrali;
- b) la protezione dall'umidità;
- c) le caratteristiche degli impianti di riscaldamento e di condizionamento.

Per quanto attiene al controllo della temperatura e i limiti minimi e massimi ammissibili dei vari ambienti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), si fa riferimento alle normative vigenti relativamente a valori, grandezze, unità di misura e modalità di controllo (cfr. norme UNI 7357-74, D.P.R. 412/93, Circolare Ministero LL.PP. n° 3151/67 ed eventuali aggiornamenti).

10.3.3 Protezione delle fondazioni e dei muri dall'umidità del terreno e dalle acque meteoriche

Le murature devono essere realizzate con accorgimenti che intercettino l'acqua proveniente dal terreno e dalle acque meteoriche.

Le murature contro terra devono sempre essere protette dal terreno o con intercapedini ventilate o con sistemi di impermeabilizzazione che ostacolino l'impregnazione di acqua. Analoghi accorgimenti devono essere adottati per le fondazioni.

Nel caso di creazione di intercapedini occorre allontanare con condutture o cunette le acque filtranti e quelle meteoriche (intercapedini grigliate) con idonei sistemi (fognatura, tombinatura).

Anche i piani di calpestio di seminterrati o interrati, indipendentemente dalla permanenza di persone, devono garantire la intercettazione delle acque (umidità capillare ascendente, falda sospesa, ecc.). Tale requisito è da ritenersi soddisfatto quando i piani di calpestio poggino su intercapedine d'aria ventilata (vespaio) alta m. 0,50; in alternativa alla intercapedine è ammissibile la posa al di sotto del piano di calpestio di uno strato ventilato di ghiaia grossa e lavata alta m. 0,50, e di una guaina impermeabile con risvolto verticale. La permanenza di persone nel seminterrato o interrato, comporta, oltre al rispetto di quanto sopra, anche il rispetto della altezza interna del locale di m. 3,00 e una resistenza termica (R) del pavimento e dei muri perimetrali $\geq 1 \text{ } ^\circ\text{C h mq / Kcal}$; il rispetto di questo valore è verificato dalla A.S.L.

In caso di seminterrati o interrati esistenti che non abbiano le caratteristiche di cui sopra, il risanamento igienico può essere realizzato anche con pavimenti galleggianti ventilati all'esterno e controtavolati interni a formazione di camera d'aria sempre ventilata all'esterno.

Se è prevista la permanenza di persone andranno inoltre garantite anche tutte le caratteristiche di altezza, resistenza termica, ecc..

Laddove si faccia luogo a nuove costruzioni sia in assenza che in presenza di locali cantinati, seminterrati o sotterranei, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di areazione non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria (cfr. art. 3.2.6. R.I.). In tal caso il piano di calpestio deve avere la resistenza di cui sopra.

In alternativa al vespaio come descritto è consentita la realizzazione del piano di calpestio sovrapposto a uno strato ventilato di ghiaia grossa e lavata dello spessore di m. 0,50, a una guaina

impermeabilizzante con risvolto verticale e a uno strato coibente per garantire la resistenza termica indicata.

Per gli immobili privi di cantinato, di seminterrati o sotterranei, tali soluzioni possono essere realizzate sia immediatamente sotto che al di sopra della quota di m. 0,00.

La quota di calpestio del piano terra deve essere almeno m. 0,10 superiore al piano di campagna o marciapiede.

Le pareti perimetrali di tutti gli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche.

Le sporgenze di qualunque tipo, mediante opportune pendenze, gocciolatoi, gronde, ecc., devono evitare di scaricare sui muri le acque meteoriche.

Le coperture di qualunque tipo, sporgenti o meno, quali i portici, tettoie ecc., devono essere provviste di dispositivi per la raccolta e lo scarico dell'acqua, limitatamente agli elementi in cui la minore delle due dimensioni in pianta sia maggiore di m. 1,20.

10.3.4 Umidità ambientale e di costruzione

Per potere essere definiti atti all'uso i fabbricati, in tutti i loro elementi costitutivi, non devono presentare umidità di costruzione.

Il controllo del contenuto d'acqua delle pareti e dei pavimenti dovuta a qualsiasi origine deve rilevare valori non superiori al 3-4% (metodo ponderale). Il rispetto di questi valori è verificato dalla A.S.L.

L'umidità relativa ambientale non deve essere inferiore al 30% e superiore al 70%.

10.3.5 Caratteristiche degli impianti di controllo dell'aria

a) Impianti di riscaldamento.

Gli impianti di riscaldamento devono essere progettati conformemente alla L. 10/91, al D.P.R. 412/93 e successivi decreti nonché alla normativa UNI 7129 ed eventuali aggiornamenti.

Gli spazi dell'alloggio devono essere serviti da impianti di riscaldamento con corpi scaldanti omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei locali.

b) Impianti di condizionamento.

Gli impianti di condizionamento devono essere progettati e realizzati conformemente alle norme del Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia. Il rispetto delle prescrizioni è operato dall'A.S.L.

10.3.5.1 Prese d'aria esterne

Le prese d'aria esterna di cui agli impianti dell'art. 10.3.5 b) devono essere sistemate prevalentemente sulla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m. 3,00 dal suolo; se prospettano su spazio pubblico ad almeno m. 6,00.

La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento. In particolare, per il ricambio d'aria sono vietate prese d'aria da corselli dei box, intercapedini, rampe, ecc.

Il rispetto di tali requisiti è verificato dall'A.S.L.

10.4 Requisiti acustici

10.4.1 Generalità

I materiali e le tecniche utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici, devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto riguarda:

- a) rumori da traffico o da altra fonte esterna;
- b) rumori o suoni aerei provenienti da ambienti contigui laterali;
- c) rumori di calpestio;
- d) rumori da impianti o apparecchi installati nel fabbricato.

Il controllo dei requisiti nelle singole unità immobiliari e nell'edificio è operato dalla A.S.L.

10.4.2 Controllo dei requisiti

Il controllo dei requisiti acustici avviene disciplinando:

- a) il potere fonoisolante di strutture verticali, orizzontali, divisorie ed esterne, di infissi verso l'esterno, di griglie e prese d'aria installate verso l'esterno;
- b) l'isolamento acustico contro i rumori trasmessi per via aerea tra spazi adiacenti e sovrapposti;
- c) il livello di rumore di calpestio normalizzato;
- d) il livello di rumore di calpestio tra due spazi sovrapposti;
- e) il livello sonoro generato dalla rumorosità degli impianti mobili e fissi, collettivi e/o privati;
- f) il coefficiente di assorbimento dei materiali isolanti acustici.

Il progetto allegato alla istanza deve evidenziare, nelle tavole di dettaglio, le tecniche con cui si assicurano i suddetti requisiti. In linea generale un risultato positivo è perseguibile isolando acusticamente le superfici di interfaccia fra i diversi elementi tecnici che costituiscono l'organismo edilizio.

10.4.3 Grandezze e indici di valutazione del potere fonoisolante

Le grandezze di riferimento (definizioni, metodi di calcolo e misure) e gli indici di valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici sono prescritte nell'allegato "A" del D.C.P.M. 5.12.97 ed eventuali aggiornamenti.

Il rispetto di tali prescrizioni è operato dall'A.S.L.

10.4.4 Provvedimenti particolari per contiguità dell'alloggio con ambienti rumorosi

Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigiane, commerciali, industriali, ricreative o che si trovano in zone di grosse concentrazioni di traffico devono essere previsti e realizzati indici di fonoisolamento maggiori di 10 dB rispetto ai valori indicati nell'allegato "A" del D.P.C.M. 5.12.97 ed eventuali aggiornamenti.

Possono essere imposti adeguati provvedimenti per l'abbattimento dei rumori fino al confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio.

10.5 Requisiti relativi al risparmio energetico e alla ritenzione di calore

10.5.1 Generalità

La costruzione e i relativi impianti di climatizzazione ed aerazione devono essere progettati e costruiti in modo che il consumo di energia durante la utilizzazione della costruzione sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.

A tale fine, le dispersioni di calore per conduzione e irraggiamento, attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi, le immissioni dall'esterno e rinnovo dell'aria devono essere opportunamente limitate, al fine di contenere i consumi energetici, con riferimento a esigenze di economie di esercizio.

Pertanto nel caso in cui il rapporto di illuminazione sia inferiore a 1/5 della superficie netta utile del locale di riferimento (cfr. art. 10.1.5) deve essere dimostrato come viene perseguito l'obiettivo del benessere termico.

10.5.2 Campo di applicazione

Si applica a tutte le strutture edilizie ove è prevista permanenza di persone e dove viene richiesto dalle normative vigenti.

10.5.3 Controllo dei requisiti

Il controllo dei requisiti relativi al risparmio energetico e alla ritenzione di calore avviene disciplinando:

- a) contenimento dei consumi energetici - controllo delle dispersioni di calore per conduzione irraggiamento e per rinnovo dell'aria;

- b) controllo della temperatura dell'aria interna;
- c) controllo della temperatura dell'acqua dell'impianto;
- d) controllo della condensazione interstiziale;
- e) tenuta all'aria.

Il requisito si ritiene soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare dalla legge 10/91 e dal D.P.R. 412/93 ed eventuali aggiornamenti.

PARTE 3 °

NORME MORFOLOGICHE
E
DECORO EDILIZIO E URBANO

ART. 11 CORTILI SCOPERTI E COPERTI (cfr. Illustrazione)

La superficie dei cortili non può essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ della superficie totale delle pareti su di essa prospettante.

E' consentita la realizzazione di cortili (patio) con lato minimo di m. 3,00 e rapporto pari a 1 a 1 con l'altezza dell'edificio all'interno di una unica unità immobiliare.

Nella misurazione tanto della superficie del cortile quanto della superficie delle pareti, si prescinde dalle rientranze che abbiano il lato aperto uguale o inferiore a m. 5,00 e profondità non maggiore della metà di detto lato aperto.

Si consiglia, appena possibile, di evitare l'edificazione di muri ciechi di qualsiasi altezza lungo i confini dei cortili.

Edifici ad uso commerciale, direzionale, espositivo, ecc possono avere al proprio interno spazi diversamente articolati ed attrezzati, a carattere distributivo ed espositivo completamente coperti, parzialmente coperti o totalmente aperti.

Se completamente coperti anche con coperture trasparenti, queste superfici verranno computate ai fini degli indici delle N.T.A. del P.R.G. e per la verifica degli standard previsti. In questo caso gli edifici dovranno essere muniti di impianto di condizionamento relativo alla totalità degli ambienti e degli spazi chiusi.

Prescindendo dalle forme e dalle dimensioni complessive i suddetti spazi non potranno avere lati inferiori a m. 6,00 se trattasi di edifici con uno o più piani fuori terra.

Sono ammesse deroghe al presente articolo per interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione in forza delle prescrizioni di N.T.A. di P.R.G., nonché di piani attuativi.

ART. 12 CAVEDI

Esclusivamente per la illuminazione dei servizi igienici, delle anticamere e dei corridoi di disimpegno è ammessa la costruzione di cavedi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) lato minimo m. 3,00;
- b) superficie minima mq. 9,00;
- c) rapporto tra la superficie del cavedio e superficie delle pareti prospettanti non sia inferiore a $\frac{1}{15}$.

L'area del cavedio si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali di qualsiasi sporgenza compresa la gronda per la parte eccedente m. 0,20 di sporto.

L'altezza delle pareti si computa a partire dal piano del pavimento più basso da cui è consentito l'accesso.

Il piano del pavimento del cavedio deve essere accessibile tramite porta di normali dimensioni ed essere dotato di dispositivi di raccolta per lo smaltimento delle acque meteoriche.

ART. 13 AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO APERTO AL TRAFFICO CARRAIO

Tutte le sporgenze dovute a balconi aperti o chiusi, pensiline, decorazioni, davanzali, inferriate od altri infissi, non potranno superare le seguenti misure rispetto alla verticale sul filo stradale:

- a) fino alla quota di m. 4,20 sono ammessi m. 0,10 (limitati a davanzali, contorni, soglie, zoccoli, insegne, albi pretori, bacheche, ecc. queste ultime, se prospettanti su suolo pubblico, devono essere collocate a partire da m. 1,00 dalla quota stradale o marciapiede se esistente);
- b) sono ammesse sporgenze per pensiline, balconi bow-windows e gronde, purché limitate ad $\frac{1}{10}$ della larghezza della via marciapiede compreso, con un massimo di m. 1,20, dalla quota di m. 4,20 dal piano del marciapiede o di m. 4,50 dal piano di strada in difetto del marciapiede.

Tutte le aperture (porte, negozi, ecc.) verso strada devono essere munite di serramenti che non aprano verso l'esterno eccetto che tale apertura sia richiesta per ragioni di sicurezza (es.: cinema, teatri, supermercati, ecc.), nel qual caso dovranno essere costruite in modo da eliminare ogni pericolo nei confronti del pubblico transito.

Non è consentita l'apertura di serramenti che si aprono all'esterno verso strada ad altezze minori di m. 4,20, in presenza di marciapiede e di m. 4,50 in assenza di questo.

- d) le insegne disposte a bandiera rispetto alla fronte devono essere installate a partire da m. 4,20 dalla quota del marciapiede, e da m. 4,50 in assenza di questo e con sporgenza massima di m. 1,20 salvo altre prescrizioni limitative previste dal Codice della strada e comunque non superiore a quella del marciapiede stesso;
- e) le tende solari e decorative devono avere una altezza, nel punto più basso, di m. 2,10 dal marciapiede e una sporgenza massima non superiore alla larghezza del marciapiede; non sono ammesse nelle strade veicolari in assenza di marciapiede;
- f) le tende solari di cui sopra, quando si tratta di suolo pubblico ad esclusivo transito pedonale, possono sporgere anche in assenza di marciapiede;
- g) le esposizioni di standardi devono rispettare le prescrizioni del presente articolo e degli artt. 3.6 e 3.7.

ART. 14 DECORO DEI FABBRICATI E OBBLIGHI DI MANUTENZIONE

E' vietato collocare tubazioni e cavi esterni, sulle fronti prospettanti su spazi pubblici, salvo specifiche prescrizioni degli enti erogatori dei singoli servizi. Negli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione, i pluviali potranno essere mantenuti esterni al di sopra dell'altezza di m. 4,00 dallo spiccatto del marciapiede; al di sotto di detta quota gli stessi devono essere:

- a) interni alla muratura;
- b) esterni ma inglobati nel profilo dell'attacco a terra dell'edificio ed opportunamente protetti.

La proprietà deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, igiene, fruibilità e decoro pubblico.

La manutenzione dell'edificio é obbligatoria in tutte le sue parti indipendentemente dal fatto che prospettino o meno su spazi pubblici.

Per manutenzione è da intendersi anche la conservazione al più alto livello di trasparenza e pulizia delle facciate vetrate continue.

Nel caso in cui gli edifici si presentino indecorosi per incuria dovuta alla mancata manutenzione delle facciate, il Dirigente può ordinare ai proprietari di eseguire i lavori manutentivi necessari al ripristino del decoro degli edifici.

Per i casi in cui l'incuria comprometta la sicurezza di utilizzazione della costruzione, si rimanda all'art. 8.2.2.6.

E' vietata la installazione di antenne satellitari e non per la ricezione del segnale radiotelevisivo su balconi o facciate anche se prospettanti su suolo privato. Tale installazione é consentita sotto forma di impianto centralizzato e collocato sulla copertura dell'edificio.

ART. 15 DISCIPLINA DEL COLORE E DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

Le scelte cromatiche degli edifici nuovi o assoggettati a interventi di manutenzione, ristrutturazione, restauro o risanamento conservativo, dovranno essere operate con particolare attenzione alla conferma o al rapporto con quelle storicamente consolidate nei centri di formazione storica.

La C.E.C. in assenza di un regolamento specifico può consigliare l'adozione di particolari tonalità cromatiche.

Prescrizioni edilizie di natura generale e puntuale per quanto attiene l'impiego di materiali di finitura per gli interventi su edifici esistenti, sono in parte contenute nelle N.T.A. di P.R.G. (cfr. allegato 4 alle N.T.A.).

ART. 16 SPAZI LIBERI E DI PERTINENZA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

Gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni e pertinenti alle medesime devono essere sistemati a verde, limitando le pavimentazioni a quanto strettamente necessario per la circolazione interna di veicoli di servizio o in parcheggio.

Le acque provenienti da tali superfici carrabili, da superfici pavimentate, da selciati, ecc. prima del versamento in fogna, devono essere pretrattate in appositi manufatti conservati in perfetta efficienza per depurarle da olii e sabbie. La perfetta efficienza va garantita con appositi spurghi semestrali da riportare a cura del gestore, su registri di carico e scarico in quanto trattasi di rifiuti speciali (cfr. D.Lgs. 22/97)

Le pavimentazioni non carrabili dovranno essere almeno parzialmente permeabili e filtranti, al fine di favorire al massimo la dispersione nel terreno delle acque meteoriche.

Allo smaltimento delle acque meteoriche, si provvederà, ovunque possibile (salvo che non sia diversamente prescritto di volta in volta dalla A.S.L.) mediante immissione diretta nella fognatura comunale.

Gli spazi liberi, a cura del proprietario o di chi, a qualsiasi titolo, ne abbia godimento, debbono essere regolarmente mantenuti in modo che appaiano sempre decorosi e liberi da depositi di qualsiasi natura.

La superficie non edificata dei lotti occupati da insediamenti produttivi dovrà essere sistemata avendo cura di limitare le pavimentazioni impermeabili alle effettive documentate necessità di servizio, salvo che, a causa di particolari produzioni, non si pongano controindicazioni alla dispersione delle acque meteoriche.

ART. 17 DIFFUSIONE DEL VERDE

Si consiglia di non limitarsi al rispetto delle prescrizioni minime cogenti indicate nell'articolo precedente relativamente al trattamento delle aree libere, ma di utilizzare ampiamente la risorsa del verde (insediamento di cespugli, arbusti, alberi di alto fusto, ecc.) come strumento di tutela e valorizzazione dell'ambiente in senso ecologico e decorativo.

Ad esempio si consiglia che i box costruiti fuori terra possano avere la copertura realizzata e mantenuta con manto erboso naturale.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione, conservazione, gestione e realizzazione o qualsiasi attività che implichi condizionamenti o modifiche del patrimonio vegetale comunale pubblico o privato si rimanda alle N.T.A. del P.R.G. e alle prescrizioni del Regolamento del Verde.

ART. 18 PASSI PUBBLICI IN PROPRIETA'

I lastricati, selciati o pavimenti di qualsiasi specie dei porticati, dei marciapiedi e di qualunque altro spazio di ragione privata, ma aperti al pubblico, dovranno, a cura e spese dei rispettivi proprietari od aventi diritti sui medesimi, essere dotati di impianto di illuminazione e costantemente tenuti puliti e in buon stato. In caso di inadempienza, si provvederà d'ufficio in danno degli interessati.

ART. 19 ACCESSI VEICOLARI E STRADE PRIVATE

Gli accessi veicolari (autorizzati con gli edifici di pertinenza o con apposito atto se successivamente proposti) dovranno essere convenientemente lastricati o asfaltati e realizzati in modo da risultare complanari con lo spazio pubblico antistante. La realizzazione degli accessi veicolari dovrà rispettare le prescrizioni del Regolamento di applicazione del Codice della strada.

Al fine di garantire una buona visibilità dalla strada e per evitare intralci alla circolazione, ogni cancello carraio con accesso dalla pubblica via deve avere i seguenti requisiti:

- 1) apertura verso l'interno della proprietà;
- 2) arretramento di m. 2,00 dal limite del sedime veicolare, marciapiede incluso, per gli edifici residenziali e di m. 4,00 per tutti gli altri edifici;
- 3) le dimensioni in larghezza del passo carraio devono essere aumentate, in rapporto alle dimensioni del cancello d'ingresso di massimo m. 1,00 per ogni lato dello stesso. I passi carrai devono essere realizzati con soluzioni tecniche che garantiscano la continuità pedonale del marciapiede esistente e/o di nuova realizzazione, nel rispetto delle più recenti normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

In deroga ai casi di cui sopra, per comprovati motivi, qualora non sia realizzabile quanto prescritto potrà essere autorizzato un cancello carraio a filo recinzione purché di tipo automatico e con comando a distanza.

L'accesso veicolare agli spazi serviti deve essere assicurato tramite rampe antisdrucchiolo di idoneo tracciato.

Particolare cura dovrà essere posta al problema dello scolo e del convogliamento delle acque meteoriche. La manutenzione dell'eventuale marciapiede antistante l'accesso carraio è a carico del proprietario dell'immobile.

Quando ne ricorrano gli estremi, l'autorizzazione comunale ad aprire accessi veicolari è subordinata all'approvazione del relativo progetto da parte del servizio Vigili del Fuoco, nonché dal Dipartimento VII - settore LL.PP. e, per le strade non comunali, da parte della proprietà delle medesime.

Il rilascio di concessioni per l'apertura di strade private è subordinata alla stipulazione a spese del richiedente di apposita convenzione disciplinante le modalità di esecuzione dei lavori di manutenzione, di illuminazione e di pulizia.

Ultimati i lavori, il Sindaco concederà il permesso di aprire la via ove siano state osservate le prescrizioni di cui al comma precedente.

Le strade private devono essere chiuse con cancello nella parte comunicante con lo spazio pubblico, salvo diversa prescrizione da parte del Sindaco.

Le strade private non munite di chiusura si considerano soggette a servitù perpetua di pubblico transito con facoltà di accesso e prolungamento a favore di altri lotti adiacenti.

Le strade private di nuova realizzazione, devono essere, a cura e spese dei proprietari frontisti interessati, sistemate con pavimentazione permanente e marciapiede, dotate di fognatura mista con scarico dei liquami neri e delle acque meteoriche a mezzo di appositi pozzetti con griglie e bocche di lupo, di acquedotto e illuminazione secondo le modalità che saranno impartite dalla Amministrazione comunale.

Ad opere ultimate dette strade potranno essere cedute al Comune ove presentino le caratteristiche prescritte.

ART. 20 PISTE CICLABILI

La realizzazione e le caratteristiche delle piste ciclabili intese quali percorsi alternativi al transito veicolare, in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, sono regolate dalle N.T.A. di P.R.G..

ART. 21 PROSPETTIVA CONFINE

I prospetti costruiti totalmente o parzialmente a confine dovranno essere architettonicamente definiti alla stregua delle altre parti dell'edificio.

La materia è regolata dalle N.T.A. del P.R.G.

ART. 22 PORTICI AD USO PUBBLICO

I portici ad uso pubblico il cui lato maggiore deve prospettare su spazio pubblico, devono avere i seguenti requisiti:

- a) lato minimo non inferiore a m. 2,00;
- b) altezza non inferiore a m. 3,60, in caso di nuova edificazione, salvo altre disposizioni previste dalle N.T.A. del P.R.G.;
- c) manutenzione pulizia e illuminazione a carico dei richiedenti;
- d) fruibilità continua da parte del pubblico;
- e) abbattimento delle barriere architettoniche.

Nel caso di terrazzo praticabile a copertura del portico, il confine di proprietà va perimetrato con uno schermo opaco a salvaguardia delle vedute laterali, nel rispetto delle norme del Codice civile.

La realizzazione del portico non consente di eliminare l'eventuale marciapiede.

ART. 23 PORTICI PRIVATI E TETTOIE

Nei limiti di edificabilità previsti dalle N.T.A. del P.R.G. i portici privati e le tettoie, su aree edificate, non potranno, complessivamente, superare il 20% della superficie copribile massima ammissibile.

In aree non edificate è consentita la realizzazione di portici e tettoie per una superficie non superiore al 50 % della superficie del lotto, salvo diverse prescrizioni indicate dalle N.T.A. del P.R.G.

ART. 24 INTERCAPEDINI SU SPAZI PRIVATI

Qualora sia prevista la realizzazione di una intercapedine la geometria e la struttura delle griglie deve soddisfare i requisiti di sicurezza e di transitabilità pedonale e veicolare.

Il fondo dell'intercapedine deve essere a m. - 0,20 dalla corrispondente quota di calpestio del locale confinante. L'intercapedine, le cui pareti devono essere tinteggiate e conservate in colori chiari, non può ospitare reti tecnologiche private.

Le acque meteoriche devono essere allontanate mediante immissione in fognatura.

ART. 25 RECINZIONI

I lotti edificati, ineditati e/o inedificabili, confinanti con strade pubbliche o strade private aperte al pubblico possono essere delimitati con recinzioni.

Per i lotti edificati o ineditati, quando previsto, la recinzione potrà essere realizzata con materiali diversi con esclusione dell'impiego di antenne di legno non squadrato. La struttura della recinzione dovrà essere a maglia aperta e potrà appoggiare su un cordolo murario chiuso dell'altezza massima di m. 1,00.

In ogni caso la recinzione non potrà superare l'altezza di m. 2,00 se prospettante su spazio pubblico.

La recinzione tra proprietà private potrà essere di tipo chiuso fino ad una altezza massima di m. 2,00 salvo che non sia diversamente stabilito da regolamenti tra comproprietari o accordo sottoscritto tra reciproci confinanti, in questo caso l'altezza massima non potrà comunque superare m. 4,50. In tal caso l'altezza stabilita tra comproprietari dovrà essere prevista a partire da una distanza minima di m. 5,00 dal confine stradale.

Per i lotti inedificabili (zone F1 e F2) la recinzione potrà essere realizzata in maglia metallica semplice o elettrosaldata ancorata a paletti in ferro, infissi su muretti di altezza massima di m. 0,20 riferiti alla quota +/- 0,00 del piano stradale o del marciapiede se esistente.

In ogni caso la recinzione non potrà superare l'altezza di m. 2,00, salvo nei casi relativi ad aree ed impianti pubblici o di interesse pubblico, su proposta motivata dal Dirigente.

Nelle aree inedificabili le recinzioni potranno essere realizzate anche con materiali pregiati per rispondere a particolari esigenze di sicurezza e/o decorative.

Tali interventi sono ammissibili unicamente se viene prodotta impegnativa unilaterale debitamente registrata a cura e spese del richiedente, a provvedere alla demolizione della recinzione, a semplice richiesta della Amministrazione comunale, nel caso in cui la Pubblica Amministrazione attui direttamente le previsioni urbanistiche, e comunque con espressa rinuncia ad un maggior onere indennitario.

Sono vietate le opere di recinzione aventi aspetto indecoroso o di carattere provvisorio (ad esempio le recinzioni realizzate con materiale di risulta); sulle recinzioni non è possibile applicare oggetti che pregiudicano la visibilità, l'estetica o creino pericolo (ad esempio filo spinato, cocci di vetro).

Si consiglia, quando possibile, di utilizzare barriere vegetali quali elementi di separazione fra le proprietà private e gli spazi pubblici.

Sono ammesse deroghe al presente articolo, nei casi in cui sia necessario realizzare recinzioni o opere in difformità al presente articolo, al fine di un adeguamento agli strumenti normativi elaborati sia a livello locale che a livello sovracomunale (es: azionamento acustico, piano urbano del traffico, ecc.), nonché per particolari esigenze di interesse pubblico.

ART. 26 MANUTENZIONE DEI LOTTI INEDIFICATE E INCOLTI

I lotti inedificati e incolti devono essere decorosamente mantenuti e convenientemente sistemati in modo da escludere pericolo per l'incolumità pubblica e per l'igiene.

I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di discariche a meno che i lotti non siano recintati e devono pertanto provvedere alla pulizia, alla rimozione di materiali che vi vengano depositati e allo smaltimento delle acque; essi inoltre devono evitare la crescita di sterpaglie.

Nel caso in cui il Sindaco ordini di recintare un lotto per impedire la formazione di scarichi abusivi o per altri motivi, la relativa ordinanza costituisce titolo abilitativo alla realizzazione della recinzione avente le caratteristiche indicate nel primo capoverso del precedente art. 27.

L'Amministrazione comunale può assumersi tutti o parte degli oneri suddetti, stipulando apposite convenzioni con i proprietari che permettano la temporanea destinazione delle aree inedificate alla formazione di campi da gioco o di altre attività di pubblico interesse.

In caso di inosservanza della presente disposizione il Sindaco può emettere ordinanza nei confronti dei responsabili ovvero della proprietà per ordinare la pulizia del lotto. In caso di inosservanza potrà provvedere l'Amministrazione comunale a spese dell'inadempiente.

ART. 27 AUTORIMESSE

E' ammesso che vengano realizzate autorimesse per autovetture di pertinenza del fabbricato e non, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) siano costruite entro e fuori terra con strutture che abbiano immagine e finiture congruenti con le costruzioni di cui sono pertinenza;
- b) abbiano copertura piana impermeabile, con preferenza per un manto di copertura a prato, altezza interna non inferiore a m. 2,00 in relazione alla normativa dei Vigili del Fuoco (cfr. D.M. 1.2.1986).
non prospettino su spazi pubblici mentre potranno essere costruite in aderenza ai muri di confine; in questo caso l'autorimessa non potrà sporgere all'estradosso oltre m. 2,50 dal piano spiccato del marciapiede;
- c) i corselli di distribuzione dei box devono essere illuminati costantemente nelle ore notturne e anche durante le ore diurne nei casi di carenza di illuminazione naturale.

Potranno essere realizzate strutture pluripiano fuori terra o completamente interrato, che dovranno rispondere alle specifiche normative relative alla prevenzione incendi e dovranno essere specificatamente autorizzati dalle competenti autorità dei Vigili del Fuoco. Per contro, in caso di strutture interrate dovranno essere previsti adeguati provvedimenti tecnici in rapporto alle variazioni di quota della falda freatica.

- d) le autorimesse di pertinenza dei nuovi edifici devono essere interrate e l'estradosso della struttura di copertura non dovrà superare la quota di m. 0,50 fuori terra.

Quanto sopra è realizzato nel rispetto dei vincoli delle N.T.A. del P.R.G..

ART. 28 MURI DI SOSTEGNO

La concezione strutturale e il livello di finitura superficiale dei muri per il sostegno e il contenimento dei terreni devono essere compatibili con quelli che presiedono alla progettazione degli edifici.

L'altezza massima non potrà superare i m. 3,00; maggiori altezze potranno essere realizzate tramite la costruzione di più corsi di muratura disposti a gradoni.

I materiali utilizzabili per la costruzione sono la pietra a vista, i mattoni, i blocchi di cemento prefabbricato, il getto in calcestruzzo. Gli stessi materiali possono a loro volta essere utilizzati come rivestimento.

Nei muri realizzati in calcestruzzo a vista la superficie in vista dovrà risultare compatta e omogenea senza cavità e discontinuità nella granulometria.

Ove è consentito si consiglia l'impiego di una struttura muraria che favorisca la presenza e l'attecchimento di vegetazione coprente.

Al piede dei muri si devono prevedere canali di raccolta e deflusso delle acque di drenaggio.

ART. 29 VOLUMI TECNICI, COPERTURE, CANALIZZAZIONI

I volumi tecnici emergenti dal profilo delle coperture, sia piane che a falda e le canalizzazioni verticali di tutti i tipi, devono avere un trattamento sia estetico che di finitura conformi al prospetto di cui sono prolungamento ed essere oggetto di accurata progettazione. Queste strutture dovranno essere realizzate nel rispetto dei riferimenti normativi vigenti (cfr. art. 1.5 del R.E. con particolare riferimento all'azzonamento acustico).

Con la stessa attenzione vanno progettate le coperture e i manti di copertura, fatte salve prescrizioni particolari indicate dalle N.T.A. del P.R.G..

ART. 30 IMPIANTI TECNOLOGICI

L'installazione e il potenziamento degli elettrodotti sul territorio comunale è subordinata alla verifica d'impatto ambientale e nel rispetto della tutela della salute della popolazione e del paesaggio. Gli elettrodotti esistenti dovranno rispettare i criteri sopraindicati ed essere messi in sicurezza nel rispetto delle normative vigenti.

La progettazione, la realizzazione, l'installazione e il potenziamento di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici quali stazioni radio-base (S.R.B.) per telefonia mobile o impianto fisso per diffusione televisiva o radiofonica, sono caratterizzate dalla tutela dell'ambiente e del paesaggio, tramite la concentrazione delle unità di gestione e la conseguente riduzione numerica sul territorio, nel rispetto comunque della tutela della salute della popolazione.

I criteri per il rilascio delle concessioni faranno riferimento alla legislazione nazionale e regionale sull'inquinamento elettromagnetico vigenti al momento della richiesta.

In particolare per quanto attiene le stazioni radio-base per la telefonia mobile devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la struttura portante le attrezzature dovrà essere realizzata utilizzando la tipologia portante a palo e non a traliccio;
- b) le attrezzature potranno essere ancorate ad una struttura portante ad essa dedicata o in alternativa ancorate a strutture già esistenti;
- c) l'installazione delle componenti tecniche accessorie (scheliter) da realizzarsi oltre la quota +/- 0.00, dovranno rispettare le prescrizioni normative delle N.T.A. del P.R.G vigente. Tali componenti tecnologiche dovranno essere collocate all'interno di edifici e/o strutture esistenti ovvero realizzate ponendo particolare attenzione alla mimesi architettonica della struttura contestualizzandola con l'intorno e con l'arredo urbano;
- d) la recinzione dell'area di sicurezza dovrà essere realizzata in conformità alle norme del presente Regolamento Edilizio.

ART. 31 NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico per edificazione a filo strada e apposto sul cancello di ingresso per edificazione in arretrato, a un'altezza variabile da m. 2,00 a m. 3,00 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

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

In luogo del numero civico, è dovuta a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

ART. 32 NUMERAZIONE INTERNA

L'Amministrazione comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali, ecc.) accessibili dalla pubblica via.

L'Amministrazione comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).

L'indicatore ecografico interno viene posato a cura e spese del proprietario, qualora la numerazione interna non venisse realizzata dallo stesso, vi provvede l'Amministrazione comunale addebitando le relative spese all'inadempiente.

ART. 33 APPOSIZIONE DI INDICATORI, TARGHE E APPARECCHI VARI

L'Amministrazione comunale si riserva, previo avviso agli interessati, il diritto di apporre o fare apporre, sul fronte dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura, prospettanti su spazi pubblici e privati:

- a) targhe necessarie alla toponomastica urbana;
- b) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- c) mensole, ganci, sostegni, condutture per gli impianti dei pubblici servizi;
- d) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacia;
- e) cartelli segnalatori dei servizi statali di Poste., Telegrafo, Telefoni e Monopoli;
- f) cartelli per segnalazioni stradali e semafori;
- g) orologi elettrici;
- h) avvisatori elettrici stradali coi loro accessori;
- i) targhe e apparecchi relativi a pubblici servizi;
- f) lapidi e fregi decorativi;
- g) altre indicazioni o elementi per servizi pubblici.

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

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui sopra, deve darne avviso al Sindaco e alla Amministrazione interessata che prescriveranno i provvedimenti del caso.

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

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

ART. 34 NORME PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA INSTALLAZIONE DI MEZZI PUBBLICITARI

Le insegne per negozi devono essere collocate nella apposite fasce porta-insegna ove previste ed esistenti e non dovranno sovrapporsi a zone vetrate considerate ai fini del rapporto aeroilluminante ai sensi degli artt. 10.1.5 e 10.2.4.

Non è ammessa l'installazione di mezzi pubblicitari oltre l'altezza di gronda.

ART. 35 PERGOLATI E CHIOSCHI

Le strutture di tipo chiuso e/o i pergolati di pertinenza di attività commerciali o assimilate alla residenza, aventi caratteristiche di provvisorietà e ubicati su suolo pubblico o suolo privato aperto al pubblico, devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- 1) utilizzare finiture esterne conformi alle indicazioni contenute nel progetto di arredo urbano approvato con atto di C.C. n. 52 del 11.6.1991 e alle indicazioni suggerite dalla C.E.C.;
- 2) non arrecare direttamente o indirettamente intralcio al transito pedonale o al traffico veicolare in conformità alle normative del Codice della strada;
- 3) avere superficie lorda non superiore a mq. 25,00 compresi gli accessori (tende) e altezza interna non inferiore a m. 2,70;
- 4) essere allacciati ai pubblici servizi se necessario (energia elettrica, ecc.).

I chioschi ubicati su suolo pubblico o suolo privato aperto al pubblico, devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- 1) avere superficie lorda non superiore a mq. 25,00 compresi gli accessori (wc, tende, ecc.) e altezza interna non inferiore a m. 2,70;
- 2) utilizzare finiture esterne conformi alle indicazioni contenute nel progetto di arredo urbano e alle indicazioni suggerite dalla C.E.C.;
- 3) non arrecare direttamente o indirettamente intralcio al transito pedonale o al traffico veicolare in conformità alle normative del Codice della strada;
- 4) essere dotati di servizi igienici;
- 5) essere allacciati ai pubblici servizi (fognatura, energia elettrica, ecc.);
- 6) avere piano di calpestio interno collocato a quota +/- 0,00 rispetto al piano di appoggio.

L'intercapedine che si viene a formare sotto il piano di calpestio, deve essere opportunamente protetta al fine di mantenere pulito il vano stesso.

L'installazione di dette strutture, per l'occupazione e l'uso del suolo pubblico, è subordinata al preventivo rilascio della concessione/contratto così come previsto dal Regolamento di amministrazione e gestione del patrimonio comunale.

L'installazione di detti manufatti è autorizzata previo parere favorevole della Amministrazione comunale.

ART. 36 MANUFATTI PROVVISORI

I manufatti provvisori per impieghi contingenti ed eccezionali sono soggetti ad autorizzazione amministrativa nella quale è indicata la scadenza della stessa, la cui validità non può superare 180 giorni.

Tale autorizzazione è rinnovabile una sola volta per una durata massima di 90 giorni.

Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a ripristinare l'area interessata a propria cura e spese nel termine di 15 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione comunale provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce l'autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico.

ART. 37 TRATTAMENTO FIGURATIVO DEI PROSPETTI

E' consentito, e per i frontespizi nudi consigliato, il trattamento figurativo di prospetti, quinte in muratura, ecc., con tecniche diverse (affresco, graffiti, rivestimento musivo) avente come finalità la valorizzazione ambientale dei manufatti edilizi.

La realizzazione dell'opera è subordinata al rilascio della preventiva autorizzazione comunale.

Laddove l'iniziativa di un singolo operatore comporti la modificazione dell'aspetto estetico o morfologico di un edificio, ad esempio: chiusura di balconi, logge, porticati, ecc. l'intervento in questione deve far parte di una progettazione unitaria, preventivamente autorizzata con parere della C.E.C., ancorchè realizzabile in tempi differenti. Gli interventi di modifica dei prospetti dovranno essere coerenti con il mantenimento dei caratteri edilizi e con i materiali preesistenti.