

COPIA PER IL COMUNE

COMUNE DI BODIO LOMNAGO

(Provincia di Varese)

**GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
SETTORE URBANISTICA TERRITORIO
V I S T O
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA**



**L'ASSESSORE
Fto. Avv. GIULIANO SALA**

Approvato con deliberazione n. 31951 del 24/10/96
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO**

REGOLAMENTO EDILIZIO

MARZO 1996

IL SINDACO
Sessa dr. Fausto Alessandro

IL SEGRETARIO CAPO
Dr. Adolfo D'Agata

IL PROGETTISTA :
Il Tecnico Comunale
Dott. Arch. Fabrizio Bianchi

INDICE

INDICE	1
 TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	 4
Capo 1° - Norme Generali	4
Art. 1 - Oggetto del Regolamento	4
Art. 2 - Controllo dell'attività edilizia	4
Capo 2° - Commissione Edilizia	5
Art. 3 - Compiti della Commissione Edilizia	5
Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia	5
Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia	6
 TITOLO II - NORME PROCEDURALI	 7
Capo 1° - Definizione degli interventi	7
Art. 6 - Nuove costruzioni	7
Art. 7 - Interventi di recupero	7
Capo 2° - Richiesta di Concessione o Autorizzazione Edilizia	9
Art. 8 - Opere soggette a Concessione Edilizia	9
Art. 9 - Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia	9
Art. 10 - Opere eseguibili direttamente	9
Art. 11 - Progettisti, direttori dei lavori e costruttori ...	10
Art. 12 - Responsabilità	11
Art. 13 - Domanda di Concessione o Autorizzazione Edilizia ..	11
Art. 14 - Allegati a corredo della domanda di Concessione o Autorizzazione Edilizia	12
Art. 15 - Procedura per la presentazione della domanda	15
Art. 16 - Procedura per l'esame dei progetti e parere	15
Art. 17 - Rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione ..	16
Art. 18 - Validità e decadenza della Concessione	17
Art. 19 - Varianti di progetto	17
Capo 3° - Esecuzione della Concessione o Autorizzazione	19
Art. 20 - Inizio dei Lavori - Punti fissi - Allacciamenti ...	19
Art. 21 - Direttore dei lavori e costruttore	19
Art. 22 - Ordine di cantiere	19
Art. 23 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	20
Art. 24 - Visite di controllo	20
Art. 25 - Norme particolari per i cantieri edilizi	21

Capo 4° - Abitabilità, Agibilità	22
Art. 26 - Necessità della Licenza d'uso	22
Art. 27 - Domanda per licenza d'uso	22
Capo 5° - Piani attuativi	24
Art. 28 - Opere soggette ad approvazione da parte del Consiglio Comunale	24
Art. 29 - Documenti a corredo dei piani attuativi	24
Art. 30 - Schema di convenzione	25
Art. 31 - Compilazione d'ufficio progetti di Lottizzazione ..	26
 TITOLO III - NORME RIGUARDANTI LE COSTRUZIONI	27
Art. 32 - Premessa	27
 Capo 1° - Aree edificabili e norme generali per le costruzioni	27
Art. 33 - Salubrità dei terreni edificabili	27
Art. 34 - Protezione dall'umidità	27
Art. 35 - Distanze e superficie coperta	28
Art. 36 - Sistemazione dell'area	28
Art. 37 - Divieto al riuso di materiali	28
Art. 38 - Intercapedini e vespai	28
Art. 39 - Muri perimetrali	29
Art. 40 - Parapetti	29
Art. 41 - Gronde e pluviali	29
Art. 42 - Misure contro la penetrazione dei volatili e di animali in genere	30
 Capo 2° - Requisiti degli alloggi	31
Art. 43 - Principi generali	31
Art. 44 - Topologia dei locali	31
Art. 45 - Superfici minime	31
Art. 46 - Volumi ammissibili per i singoli locali	32
Art. 47 - Altezze minime	32
Art. 48 - Soleggiamento	32
Art. 49 - Aeroilluminazione naturale	32
Art. 50 - Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta	33
Art. 51 - Superficie illuminante utile	33
Art. 52 - Presenza di ostacoli all'aeroilluminazione	34
Art. 53 - Requisiti delle finestre	34
Art. 54 - Illuminazione artificiale	35
Art. 55 - Illuminazione notturna esterna	35
Art. 56 - Superficie apribile e ricambi minimi d'aria	35
Art. 57 - Stanze da bagno e w.c.: superficie apribile minima per il ricambio d'aria, ventilazione forzata	36
Art. 58 - Corridoi, disimpegni, ecc.: superficie minima apribile per il ricambio d'aria, ventilazione forzata	36
Art. 59 - Servizi igienici, stanze da bagno: dotazione minima	36
Art. 60 - Caratteristiche degli spazi destinati a servizi igienici	37
Art. 61 - Caratteristiche degli spazi destinati a cucina	37

Capo 3° - Soppalchi, seminterrati, sotterranei, sottotetti ..	38
Art. 62 - Soppalchi, superficie ed altezza	38
Art. 63 - Aeroilluminazione dei soppalchi	38
Art. 64 - Seminterrati e sotterranei : definizioni	38
Art. 65 - Caratteristiche d'uso dei locali seminterrati e sotterranei	39
Art. 66 - Sottotetti: isolamento e licenza d'uso	39
Capo 4° - Scarichi	40
Art. 67 - Tipi di scarico	40
Art. 68 - Reti interne	40
Art. 69 - Acque meteoriche	40
Art. 70 - Acque di processo	40
Art. 71 - Accessibilità all'ispezione e al campionamento	41
Art. 72 - Caratteristiche delle reti e dei pozzetti	41
Capo 5° - Norme per gli impianti tecnologici	42
Art. 73 - Campo di applicazione	42
Art. 74 - Progettazione	42
Art. 75 - Installazione degli impianti	43
Art. 76 - Dichiarazione di conformità	43
Art. 77 - Deroche	43
Art. 78 - Documenti da depositare in Comune	44
Capo 6° - Norme per il risparmio energetico	45
Art. 79 - Progettazione	45
Art. 80 - Deposito del progetto e relazione tecnica	45
Art. 81 - Valori massimi della temperatura ambiente	45
Capo 7° - Requisiti di fruibilità a persone fisicamente impedito	46
Art. 82 - Applicazione della normativa vigente	46
Art. 83 - Definizioni	46
Art. 84 - Prescrizioni obbligatorie	47
Art. 85 - Interventi di edilizia residenziale abitativa	47
Art. 86 - Requisiti di visitabilità ed adattabilità negli alloggi	48
Capo 8° - Aspetto esterno degli edifici - Prescrizioni varie	49
Art. 87 - Decoro generale	49
Art. 88 - Manutenzione - Obblighi dei proprietari	49
Art. 89 - Tabelle stradali, numeri civici, insegne pubblicitarie	49
Art. 90 - Indicatori ed apparecchi relativi a servizi	50
Art. 91 - Uscite delle autorimesse e rampe	50
Art. 92 - Zoccolature	50
Art. 93 - Elementi aggettanti	50
Art. 94 - Intercapedini	51
Art. 95 - Coperture - Pluviali	51
Art. 96 - Recinzioni e siepi	51
Art. 97 - Marciapiedi e porticati	53
Art. 98 - Zone verdi	53
Art. 99 - Depositi di materiale	53
TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	54
Art.100 - Opere già autorizzate	54
Art.101 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	54

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1° - Norme Generali

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1 - Il presente Regolamento edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia, e le altre attività ad essa connesse, nel territorio comunale di Bodio Lomnago.

2 - Per quanto non stabilito dal presente Regolamento Edilizio si farà riferimento alla Legge Urbanistica Nazionale 17 agosto 1942 n° 1150, con le successive ed eventuali modifiche ed integrazioni, nonché alle altre Leggi nazionali e regionali o regolamenti vigenti e applicabili in materia.

ART. 2 - CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

1 - Spetta all'Amministrazione Comunale esercitare il controllo dell'attività edilizia, secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

2 - L'Amministrazione Comunale si avvarrà a tal fine dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi.

3 - Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, realizzare interventi di qualsiasi natura su edifici esistenti, procedere a Lottizzazione di aree libere, eseguire interventi di modifica del territorio in genere, deve inoltrare istanza o comunicazione al Sindaco al fine di ottenere apposita Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia od approvazione del Consiglio Comunale, a seconda delle procedure previste dalla Legge. Inoltre l'interessato deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche contenute nel presente Regolamento e deve partecipare agli oneri relativi a ciascun intervento, quando richiesti.

Capo 2° - Commissione Edilizia

ART. 3 - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1 - I compiti della Commissione Edilizia sono i seguenti:

- a) esaminare ed esprimere il proprio parere - dal lato tecnico ed estetico, dal lato urbanistico ed ambientale ed in genere da quello del decoro dell'ambiente urbano e della tutela del patrimonio storico - artistico - sulle opere soggette a Concessione o ad Autorizzazione;
- b) esaminare i piani di Lottizzazione ed attuativi in genere;
- c) esaminare ed esprimere il proprio parere, dietro specifica richiesta del Sindaco, sull'applicazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio.

2 - Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della Concessione od Autorizzazione Edilizia, che è riservato esclusivamente al Sindaco.

ART. 4 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1 - La Commissione Edilizia è nominata dalla Giunta Comunale ed è così composta:

- il Sindaco o un Assessore da lui delegato che la presiede;
- tre tecnici iscritti agli Albi Professionali degli Architetti, Ingegneri, Geometri, Periti Edili e/o diplomati e/o laureati delle stesse materie;
- un tecnico laureato qualificato in problemi di tutela ambientale, ai sensi del 4° comma dell'art. 11 della L.R. n. 57/85 e successive varianti;
- un rappresentante della minoranza consiliare;
- un rappresentante della maggioranza consiliare;
- il Tecnico comunale, con funzioni di segretario, senza diritto di voto.

2 - Si riterranno rinunciatari alla carica quei commissari di nomina elettiva che senza giustificati motivi risultassero assenti per più di tre sedute consecutive e si provvederà quindi alla loro sostituzione.

La Commissione Edilizia non ha rapporto temporale con il Consiglio Comunale.

3 - I commissari durano in carica 4 anni esclusi i rappresentanti dei gruppi consiliari che decadono con il Consiglio Comunale.

ART. 5 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1 - La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

2 - La Commissione viene convocata da Presidente con invito scritto. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei membri (di cui almeno due elettivi) oltre al Presidente.

3 - La Commissione esamina i progetti tenendo conto dell'ordine di annotazione nell'apposito registro di cui al successivo art. 16 ed esprime il proprio parere entro 60 gg dalla data dell'annotazione su detto registro.

4 - I pareri sono presi a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

5 - La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

6 - I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

7 - I processi verbali delle adunanze sono scritti nell'apposito registro e devono contenere la motivazione del parere dato, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le dichiarazioni di voto. I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Commissari presenti.

8 - Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sulla pratica relativa ad ogni domanda esaminata ed appone sul progetto la dicitura "Commissione Edilizia" completando con la data e la firma del Presidente e del Segretario della Commissione, oltre agli estremi di riferimento del relativo provvedimento di concessione od autorizzazione.

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

CAPO 1°

Definizione degli interventi

ART. 6 - NUOVE COSTRUZIONI

1 - Sono da considerare nuove costruzione gli interventi di edilizia pubblica e privata, le strutture tecnologiche ed industriali, le opere di urbanizzazione ed ogni manufatto, in sottosuolo e soprassuolo, anche non comportante manomissione del suolo medesimo, involucri mobili insistenti sul terreno, anche se privi di collegamento ed ormeggio fisso con lo stesso, costruzioni leggere, anche prefabbricate, tendoni e vetture, aerostati, imbarcazioni e simili non utilizzati come mezzo di trasporto.

2 - Sono da considerare altresì nuove costruzioni gli interventi di ricostruzione ottenuti conseguentemente a demolizione di edifici preesistenti.

ART. 7 - INTERVENTI DI RECUPERO

1 - Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologiche, sempre che non alterino i volumi e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli interventi tecnologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovamento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico degli interventi edilizi anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Capo 2°

Richiesta di Concessione o Autorizzazione Edilizia

ART. 8 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

- 1 - Sono soggette a Concessione Edilizia le seguenti opere:
- a) realizzazione di nuove costruzioni, anche prefabbricate;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
 - c) ampliamenti, soprelevazioni, costruzioni anche parziali;
 - d) interventi di demolizione, con o senza ricostruzione;
 - e) realizzazione di opere di urbanizzazione;
 - f) costruzione di autorimesse nel sottosuolo o al piano terreno di edifici esistenti;
 - g) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
 - h) muri di sostegno e rilevati in genere;
 - i) insediamenti mobili quali: roulotte, case mobili e coperture pneumatiche (che in ogni caso devono rispettare le norme di P.R.G.);
- 1) modifiche di destinazione d'uso con opere edilizie.

ART. 9 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

- 1 - Sono soggette ad Autorizzazione edilizia le seguenti opere:
- a) chioschi permanenti e provvisori;
 - b) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande anche provvisorie, tende all'esterno degli edifici prospettanti spazi pubblici;
 - c) installazione di condutture elettriche, telefoniche, ecc, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
 - d) taglio piante.

ART. 10 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1 - In alternativa alla presentazione di istanza di concessione edilizia, per gli interventi di seguito elencati, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, e ferma restando la necessità delle altre autorizzazioni da queste richieste, gli interessati possono effettuare denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come sostituito dall'art. 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993, n. 537; tale facoltà non è ammessa per gli immobili soggetti a vincolo conservativo dalle norme urbanistiche vigenti, ovvero compresi nella zona di tipo A di cui all'art. 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici del 2 aprile 1968:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- b) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza esecuzione di opere a ciò preordinate nei casi in cui esista regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come sostituito dal comma 13 del presente articolo;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazioni di volumi;
- h) opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici, che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- l) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- m) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- n) le altre opere individuate da Leggi regionali o provinciali.

2 - Non sono inoltre soggette ad alcuna approvazione:

- a) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale in applicazione del codice della strada;
- b) le opere di ordinaria manutenzione interna che non comportino alcuna delle modificazioni ai fabbricati previste dai precedenti articoli;
- c) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata ordinate dal Sindaco.

ART. 11 - PROGETTISTI, DIRETTORI DEI LAVORI E COSTRUTTORI

1 - La progettazione degli interventi deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti, nell'ambito delle rispettive competenze. I predetti professionisti devono essere iscritti ai rispetti Albi Professionali.

2 - L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire sotto il controllo tecnico di un direttore dei lavori, iscritto ad uno degli Albi Professionali di cui al precedente primo comma.

3 - Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

ART. 12 - RESPONSABILITA'

1 - Il committente titolare della Concessione o Autorizzazione Edilizia, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alla norme generali di Legge e di Regolamento Edilizio, come previsto dall'art. 6 della L.N. 47/85 e successive modificazioni.

2 - Le eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere comunicate entro 7 gg. all'Amministrazione Comunale. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di Concessione e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

ART. 13 - DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

La domanda di Concessione o di Autorizzazione deve essere diretta al Sindaco (utilizzando gli appositi moduli a disposizione presso l'Ufficio Tecnico).

La domanda deve contenere:

- Generalità, residenza ed indirizzo (se persona fisica) e codice fiscale di tutti i proprietari richiedenti; ragione sociale, partita iva (se società).
Firma del proprietario dell'area, qualora questi sia persona diversa dal committente.
- Generalità, codice fiscale, residenza ed indirizzo del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Costruttore. Qualora il Direttore dei Lavori e il Costruttore non fossero ancora designati all'atto della presentazione della domanda, l'apposizione delle rispettive firme dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori.
- Titolo di proprietà dello o degli immobili oggetto di intervento (terreni e fabbricati) o atto legittimante.
- Ubicazione catastale e toponomastica, descrizione e uso dell'opera oggetto di richiesta.
- Dichiarazione incondizionata di impegno a stipulare, prima del rilascio del decreto di abitabilità o agibilità dell'opera, atto debitamente trascritto di vincolo "Non Aedificandi" sull'area asservita per volumetria e destinazione d'uso alla costruzione.
- La domanda di cui sopra deve essere firmata da tutti i soggetti sopra elencati

ART. 14 - ALLEGATI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

La domanda di Concessione o di Autorizzazione deve essere corredata da:

Progetto in triplice copia di cui una vistata dai Vigili del Fuoco del Comando Provinciale di Varese (qualora l'opera non fosse soggetta al visto di cui sopra occorre produrre dichiarazione in tal senso, firmata dal progettista).

Per gli edifici vincolati e/o ricadenti in zona sottoposta a vincolo ex Legge n. 1497 del 29/06/1939 e n. 1089 del 01/06/1939 la modalità di presentazione per la richiesta al Servizio Beni Ambientali della Regione Lombardia seguirà le disposizioni di cui alla circolare pubblicata nel terzo supplemento straordinario al n. 38/93 del B.U.R.L. disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le opere sub delegate secondo quanto previsto dalla L.R. n. 57 del 27/05/1985, n. 54 del 12/09/1986 e n. 31 del 28/04/1995 la presentazione dovrà prevedere due ulteriori copie di tutti gli elaborati.

Il progetto dovrà essere conforme al vigente regolamento di Igiene Regionale Tipo.

Gli elaborati di progetto dovranno essere tali da documentare con precisione le opere in Concessione, con facoltà dell'Amministrazione comunale di richiedere, in sede di istruttoria della pratica, ulteriori precisazioni o documentazioni con relazione esplicativa, nuove tavole più dettagliate di progetto, plastici o modelli (per volumi di oltre 500 mc.), campionatura dei materiali, sopralluoghi.

Tutti gli elaborati di progetto dovranno essere firmati dal proprietario dell'area e/o chi abbia titolo per richiedere la concessione, dal tecnico progettista, regolarmente iscritto al rispettivo Albo Professionale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere ai Tecnici Progettisti e ai Direttori dei Lavori la Certificazione dell'iscrizione all'Albo Professionale.

Per le imprese costruttrici potrà essere richiesto il deposito di certificato comprovante la regolare iscrizione ai registri della Camera di Commercio con nominativi dei legali rappresentanti e dei Tecnici responsabili di Impresa.

Il progetto dovrà contenere i seguenti elaborati:

- a) Estratto di mappa catastale aggiornato in scala 1:2000 (esteso fino a comprendere tutte le proprietà confinanti e la strada comunale dalla quale la proprietà ha accesso) recante l'indicazione dell'edificio in progetto nell'esatta posizione e sagoma, orientamento, comune censuario, foglio e scala grafica.
- b) Estratto P.R.G. con indicazione delle caratteristiche previste dalle N.T.A. e loro rapporto con i dati di progetto;
- c) Planimetria indicante la dotazione delle opere di urbanizzazione al servizio del lotto;
- d) Eventuale copia del Piano Attuativo corredato dagli estremi di approvazione.

- e) Planimetria (in scala 1:200 e 1:500) orientata, con l'indicazione delle larghezze stradali, degli accessi, dei fabbricati a confine della proprietà o siti nelle vicinanze, delle quote del terreno riferite ad un caposaldo posto possibilmente all'accesso della strada comunale con rilievo degli eventuali edifici e delle recinzioni, opere di sistemazione, siepi ed alberature di alto fusto esistenti.
- f) Planimetria in scala 1:200 con rappresentata la planoaltimetria delle opere da eseguire con tutte le distanze dai confini, dalle costruzioni esistenti circostanti, le eventuali opere di sistemazione del terreno, le piantumazioni esistenti e di progetto, i viali, i passi carrai e pedonali, i parcheggi e spazi di manovra, lo schema di smaltimento delle acque nere e meteoriche e relativi recapiti finali, i calcoli planovolumetrici a dimostrazione del rispetto di tutti i parametri ed indici di zona previsti in P.R.G.

Nel caso di terreno in declivio sono necessarie più sezioni quotate con indicati i movimenti di terra previsti e le eventuali opere di contenimento del terreno.

- g) Piante orientate in scala 1:100 (1:50 per gli immobili ricadenti nei nuclei antichi) dei singoli piani costituenti l'edificio in progetto, compresa la copertura con indicazione delle quote, delle destinazioni d'uso di tutti gli ambienti, i rapporti aeroilluminati, le superfici utili e non residenziali.
Per i progetti di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e per le varianti in corso d'opera gli elaborati di cui sopra dovranno essere completati da un rilievo dello stato di fatto di tutti i piani, compresa la copertura, e dalle tavole di ciascun piano con indicate in giallo le demolizioni, in rosso le nuove costruzioni.
- h) Almeno due sezioni quotate, in scala 1:100 (1:50 per gli immobili ricadenti nei nuclei antichi) con riferimento al caposaldo di cui al punto e, con indicazione di eventuali scavi e riporti, delle altezze dei locali e delle facciate.
- i) Prospetti scala 1:100 (1:50 per gli immobili ricadenti nei nuclei antichi) di tutto il perimetro dell'edificio, con l'indicazione dei materiali e colori di finitura esterni, copertura compresa.
Per i progetti di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e le varianti in corso d'opera, gli elaborati di cui sopra dovranno essere completati da un rilievo dello stato di fatto di tutti i prospetti e dalle tavole di ciascun prospetto con indicate in giallo le demolizioni, in rosso le nuove costruzioni.
- l) I particolari costruttivi di ogni facciata in scala adeguata (1:20; 1:10; 1:5; 1:2), rappresentanti in prospetto e in sezione, con specificazione dei materiali di impiego, dei relativi colori e sistemi costruttivi adottati.
- m) relazione tecnica illustrante il progetto e contenente:
 - la documentazione fotografica comprendente almeno 3 fotografie a colori formato 18 x 24 con indicazione dei punti di ripresa;

- n) la documentazione prevista dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, da predisporci in base al tipo di intervento, secondo le prescrizioni delle normative stesse, corredata da un relazione tecnica del Progettista e nei casi previsti dalla Legge, da elaborati grafici rappresentanti le soluzioni di adattabilità/visibilità/accessibilità dell'edificio da parte dei soggetti portatori di handicap;
- o) la dichiarazione di conformità della documentazione di cui sopra alle normative vigenti;
- p) la dichiarazione di rispetto delle norme igienico-edilizie con la quale il titolare della concessione edilizia si assume ogni responsabilità in merito all'osservanza delle norme stesse e di quant'altro previsto nella vigente normativa di legge per ogni aspetto non specificatamente indicato in progetto;
- q) il computo metrico estimativo, redatto utilizzando i prezzi del Bollettino C.C.I.A.A. di Milano aggiornati al momento della richiesta, qualora il computo dei contributi sul costo di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione debba essere effettuato in relazione al costo dell'opera;
- r) la dichiarazione attestante l'esenzione dall'obbligo di presentazione del progetto degli impianti di cui alla L. 46/90, per impianti non soggetti all'obbligo di presentazione del progetto, in base ai limiti dimensionali previsti dall'art. 4 del D.P.R. 447/91;
- s) progetto degli impianti di cui alla Legge 46/90, per gli edifici i cui impianti siano soggetti all'obbligo di presentazione del progetto, in base ai limiti dimensionali previsti dall'art. 4 del D.P.R. 447/91. Il progetto sarà depositato presso gli organismi competenti. La dichiarazione di deposito dello stesso dovrà essere allegata all'istanza di concessione.

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere depositati:

- le firme del Direttore dei Lavori e del Costruttore, secondo quanto sopra richiamato;
 - gli estremi della presentazione al Genio Civile della notifica di esecuzione della opere in c.a. in c.a.p. e in struttura metallica; infatti ai sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5/11/1971 relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo al costruttore presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in c.a., ed al committente di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere, vistato dal Genio Civile, preliminare e indispensabile all'ottenimento della licenza d'uso.
 - la documentazione dimostrante la rispondenza dell'isolamento termico dell'edificio ai sensi della L. n. 10 del 09/11/1991 e del relativo regolamento di attuazione di cui a D.P.R. n. 412 del 26/08/1993;
 - richiesta di intervento dell'Ufficio Tecnico per la apposizione dei punti fissi planoaltometrici.
- Per gli edifici industriali ed artigianali con tipo di attività già definita all'atto di richiesta di Concessione Edilizia, occorrerà altresì predisporre:

- notifica insediamenti produttivi sull'apposita modulistica predisposta dall'USSL competente;
- planimetria con indicazione delle disposizioni dei macchinari e degli impianti, dei punti di emissione, con descrizione ed ubicazione delle canne fumarie e di ventilazione;

Inoltre, per le attività soggette:

- dichiarazione di compatibilità ambientale ai sensi del Regolamento Locale di Igiene;
- copia della richiesta di autorizzazione o della comunicazione al Ministero o alla Regione relativa alla normativa di cui a D.P.R. 175/88;
- copia completa della domanda di autorizzazione ai sensi del D.P.R. 203/88.

ART. 15 - PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

1 - La domanda di Concessione o autorizzazione, corredata dai documenti di cui al precedente art. 14, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale svolge le funzioni di responsabile ai sensi della Legge n. 241/90.

2 - Il responsabile del procedimento potrà consentire che parte della documentazione precedentemente specificata possa essere presentata successivamente all'inoltro della richiesta ma comunque prima del rilascio della Concessione o Autorizzazione, a condizione che si tratti di documenti non determinanti ai fini dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia o degli altri enti preposti.

ART. 16 - PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI E PARERE

1 - Al momento della presentazione della domanda di Concessione o di Autorizzazione l'Ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990 n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2 - Entro 60 gg dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 gg. dalla presentazione della domanda, integrazioni documenti e decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro 10 gg. dalla scadenza del termine il respon-

sabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

3 - In ordine ai progetti presentati il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di 60 gg. dalla presentazione della domanda, il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare comunque la proposta di cui al punto 2 e a redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

4 - La Concessione Edilizia è rilasciata entro 15 gg, dopo l'esame della Commissione Edilizia, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

5 - Trascorsi inutilmente i gg. 15 dal termine di cui al paragrafo 4 per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato e trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere di adempiere entro 15 gg. dal ricevimento della richiesta.

6 - Decorso inutilmente anche il termine di cui al paragrafo precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro 15 gg. successivi un commissario ad acta che, nel termine di 30 gg., adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Il Commissario ad acta non può richiedere il parere della commissione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune.

7 - Sono in ogni caso fatte salve altre disposizioni di Leggi più favorevoli per il richiedente la Concessione o l'Autorizzazione Edilizia.

ART. 17 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA O DELL'AUTORIZZAZIONE

1 - Il Sindaco, esaminata la relazione del responsabile del procedimento, compete il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione. L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.

2 - Nel provvedimento di Concessione se dovuto è determinato il contributo relativo al costo di costruzione nonché quello relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondo quanto stabilito.

3 - Dall'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione il Sindaco darà avviso agli interessati, invitandoli a versare al comune, se dovuti, l'importo relativo al costo di costruzione e quello relativo agli oneri di urbanizzazione. Il rilascio della Concessione è subordinato al pagamento di detti importi con le modalità stabilite dal Consiglio Comunale.

4 - La Concessione o l'Autorizzazione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati e debitamente vistati in Comune.

5 - Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle Leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

6 - Dell'avvenuto rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione viene data contestualmente notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di 15 gg. consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

7 - Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della Concessione o dell'Autorizzazione, dei relativi atti di progetto, della domanda e dei disegni; qualora il rilascio risultasse in contrasto con le disposizioni di Legge, con i regolamenti o con le prescrizioni del P.R.G. è facoltà di chiunque ricorrere contro il rilascio dell'atto.

8 - L'accesso ai documenti avviene secondo il Regolamento Comunale in vigore all'atto della richiesta.

ART. 18 - VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

1 - Nell'atto di Concessione sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

2 - Il termine per l'inizio dei lavori è di un anno e l'ultimazione degli stessi deve avvenire entro tre anni. La proroga può essere concessa solo nei casi previsti dall'art.4 della Legge 10/1977.

3 - La decadenza della Concessione si verifica nel caso previsto dall'art. 31 della L. 1150 del 17/08/1942 con successive modifiche ed integrazioni, qualora i lavori non siano stati iniziati all'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche in contrasto con la Concessione.

ART. 19 - VARIANTI DI PROGETTO

1 - Qualora si manifesti la necessità di varianti di progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita

per il progetto originario.

2 - Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

3 - Le opere in variante potranno essere eseguite solamente a seguito all'emanazione della Concessione di Variante.

Capo 3°

Esecuzione della Concessione o Autorizzazione

ART. 20 - INIZIO DEI LAVORI - PUNTI FISSI - ALLACCIAMENTI

1 - Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed ai punti di presa dell'acquedotto.

2 - Le determinazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette determinazioni l'Ufficio Tecnico Comunale redige apposito verbale in doppio esemplare firmato dalle parti. In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

ART. 21 - DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

1 - Il titolare della Concessione, prima di dare inizio alle opere deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei Lavori non che il nominativo e la residenza del costruttore.

2 - Il Direttore dei Lavori ed il costruttore, a loro volta anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

ART. 22 - ORDINE DI CANTIERE

1 - Il cantiere deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale fornite e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

2 - Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile dalla pubblica via con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della Concessione, del progettista, del Direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato e del costruttore.

3 - La Concessione e la copia dei disegni approvati devono essere conservati in cantiere a disposizione degli enti e delle autorità preposti al controllo dei lavori.

ART. 23 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

1 - Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la Concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

2 - La Concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino dei luoghi.

3 - Trascorsi novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero od in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno, secondo relazione dell'Ufficio Tecnico.

ART. 24 - VISITE DI CONTROLLO

1 - Il titolare della Concessione nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazione, ricostituzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- a) all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- b) alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- c) alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

2 - In tutti gli altri casi il titolare della Concessione o Autorizzazione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- a) all'inizio dei lavori;
- b) alla fine dei lavori.

3 - Il titolare della Concessione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione delle visite di competenza comunale. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui uno deve rimanere in cantiere. La mancata visita da parte del comune non esime il titolare della Concessione, il Direttore dei lavori ed il costruttore dalle loro responsabilità circa l'inosservanza delle norme generali di Legge e di regolamento come dalle modalità esecutive che siano fissate nella Concessione Edilizia.

ART. 25 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI

1 - Si richiamano espressamente:

- a) le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza dalle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e dei macchinari;
- b) le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- c) l'obbligo, a termine di legge, della denuncia degli eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- d) la responsabilità relativa a danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

2 - I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere secondo le modalità di legge.

Capo 4° - Abitabilità / Agibilità

ART. 26 - NECESSITA' DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

1 - Ultimati i lavori nessuna nuova costruzione potrà essere occupata parzialmente o totalmente senza certificato di abitabilità o agibilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425 del 22 aprile 1994.

2 - Il certificato è altresì necessario per gli edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione, di mutamenti della destinazione d'uso tra loro non compatibili, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati antigienici o inabitabili ai sensi degli artt. 3.1.12 e 3.1.13 del Regolamento locale d'Igiene tipo della Regione Lombardia.

ART. 27 - DOMANDA PER CERTIFICATO DI ABITABILITA'

1 - Le domande intese ad ottenere il certificato di abitabilità/ agibilità di un edificio devono essere dirette al Sindaco e corredate dalla seguente documentazione:

- a) Dichiarazione del Direttore dei Lavori che certifica sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, così come previsto dall'art. 4 comma 1 del D.P.R. 425/94
- b) Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della Legge n. 1086 del 5/11/71, con l'attestazione del Genio Civile dell'avvenuto deposito del Certificato stesso ai sensi degli artt. 7 - 8 della citata Legge 1086/71 e dell'art.2 del D.P.R. 425;
- c) Copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.
- d) Nulla osta e certificazioni dei collaudi richiesti dalla normativa vigente ai fini della Prevenzione Incendi, ascensori e impianti di sollevamento.
- e) Certificato/Dichiarazione del DD.LL. attestante il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dell'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato.
- f) Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici rilasciata dall'impresa installatrice ai sensi dell'art. 9 della Legge 46/90;
- g) Certificato di Collaudo, ove previsto dalle norme vigenti e dal regolamento di attuazione di cui all'art. 15 della Legge 46/90 approvato con D.P.R. 6/12/1991 n. 447, degli impianti tecnologici installati, ai sensi della stessa

Legge 46/90;

- h) Nulla osta all'utilizzo rilasciato dall'Azienda Sanitaria U.S.S.L. n. 1 di Varese per impianti termici con potenzialità inferiore a 30.000 kcal/h, quando vengano impiegati combustibili gassosi (G.P.L. o gas metano) secondo i criteri di prevenzione di cui all'art. 20 della L. n. 883 del 23/12/1978 e la lettera del Ministero dell'Industria, Commercio ed Artigianato n. 162039 del 26/03/1978;
- i) Dichiarazione redatta dal Tecnico abilitato (progettista delle opere e/o degli impianti tecnici, resa sotto forma di perizia giurata con la quale si attesta che le opere e/o gli impianti tecnici eseguite/i sono state/i realizzate/i nel rispetto della Legge 09/01/1989 n. 13 e successive modificazioni e del D.M. 14/06/1989 n. 236 in materia di "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"
- 1) atto di vincolo non aedificandi

2 - Entro 30 gg. dalla data di presentazione dalla presentazione il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità / agibilità; entro questo termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile / agibile.

Il termine dei 30 gg. può essere interrotto una sola volta esclusivamente per la richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata.

3 - In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 gg dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata.

In tal caso, il Sindaco nei successivi 180 gg, può disporre l'ispezione di cui sopra ed eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile / agibile.

Capo 5° - Piani attuativi

ART. 28 - OPERE SOGGETTE AD APPROVAZIONE DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

1 - Sono soggette ad approvazione da parte del Consiglio Comunale le istanze relative a piani di Lottizzazione od attuativi in genere, siano essi interessanti aree libere che aree già edificate.

2 - L'iter di approvazione è quello definito dalla L.R. n. 14/84.

ART. 29 - DOCUMENTI A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

1 - La domanda per l'approvazione dei piani attuativi, da indirizzare al Sindaco, deve essere corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:

- a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- b) stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- c) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- d) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- e) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500 con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- f) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
- g) nel caso di Piano di Lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

2 - Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla legge 1497/39 o che siano riconosciute dal P.R.G. come meritevoli di tutela ambientale, il progetto planivolumetrico di cui alla precedente lettera e) deve anche essere definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici, delle strade della pubblica illuminazione, degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe. La progettazione deve avere come fine attraverso particolari prescrizioni, la necessità di salvaguardare i più importanti con visivi percepibili dagli spazi pubblici.

3 - Nel predetto caso il piano attuativo deve contenere anche norme di attuazione disciplinanti:

- a) le sistemazioni esterne, con particolare riguardo ai materiali e alle essenze vegetali impiegate;
- b) le caratteristiche dei singoli manufatti edilizi, con particolare riguardo ai materiali, ai caratteri costruttivi, ai rapporti dimensionali, alle forme ed ai colori;
- c) documentazione fotografica, preferibilmente a colori che rappresenti da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area sia rapporti paesaggistici intercorrenti fra l'area e il territorio circostante.

4 - Qualora il piano interessi aree già edificate si farà riferimento all'elenco allegato alla deliberazione della Giunta Regionale Lombarda n. 38054 del 10/04/84 e successive modificazioni.

ART. 30 - SCHEMA DI CONVENZIONE

1 - Lo schema di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art 22 della L.R. 15/04/1975 n. 51 nella misura stabilita da quest'ultima norma, salvo che il P.R.G. stabilisca misure più elevate; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento e qualora il P.R.G. lo consenta, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione delle altre aree;
- b) la realizzazione a cura di proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi delle Leggi vigenti, dovrà essere corrisposta la differenza.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla Lottizzazione nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri stabiliti dal Comune;

- c) il termine non superiore a dieci anni dalla data di adozione della Lottizzazione entro il quale dovrà essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che dovrà avvenire parallelamente alla costruzione degli edifici da servire;
- d) l'impegno di effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolata a favore del Comune, per un valore non inferiore al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria ed al 100% della quota di competenza, a carico del lottizzante, delle opere di urbanizzazione secondaria.
- e) eventuali riduzioni, dopo il 3° anno, potranno essere richieste dai lottizzanti e deliberate dalla G.M. previo sopralluogo del Tecnico Comunale che accerti le opere realizzate.

ART. 31 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTEZZAZIONE

1 - Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine un progetto di Lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio.

2 - Il progetto di Lottizzazione, una volta approvato dal Consiglio Comunale, è notificato ai proprietari delle aree fabbricabili con l'invito a dichiarare, entro 30 gg dalla notifica, se l'accettino e se intendano attuarlo. Ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

3 - Le disposizioni di cui ai precedenti comma sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato salvo eventuali proroghe concordate con il Comune.

TITOLO III

NORME RIGUARDANTI LE COSTRUZIONI

ART. 32 - PREMESSA

1 - Per quanto riguarda le caratteristiche degli alloggi e delle costruzioni in genere si applicano le disposizioni del titolo III del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia, nonché tutta la normativa nazionale e regionale inerente l'argomento.

2 - Il presente Regolamento riprende gli elementi principali definiti da dette disposizioni normative, rimandando ad esse per una più completa specificazione.

Capo 1°

Aree edificabili e norme generali per le costruzioni

ART. 33 - SALUBRITA' DEI TERRENI EDIFICABILI

1 - E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente. Ai sensi dell'art. 98 del D.P.R. 803/75 è altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

2 - Il giudizio di risanamento è dato dal Responsabile del Servizio n. 1 entro 60gg. dalla richiesta. Il silenzio equivale ad assenso. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e/o strutture sovrastanti.

3 - In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità, inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguamento.

ART. 34 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

1 - Se su un terreno da coprire con nuove costruzioni scorrono corsi d'acqua o vi siano invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

2 - Il terreno per essere fabbricabile deve avere i mezzi di scolo delle acque luride e meteoriche ovvero di difesa dalla eventuali invasioni di acqua superficiali o di sottosuolo.

ART. 35 - DISTANZE E SUPERFICIE SCOPERTA

1 - Per quanto concerne il rapporto fra superfici aperte e scoperte, larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti dei fabbricati, i distacchi fra edifici contigui, l'altezza massima degli edifici e ogni altra condizione concernente i rapporti tra fabbricati stessi è fatto richiamo e rinvio allo strumento urbanistico generale.

2 - L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore ad $1/3$ per i complessi residenziali e misti e ad $1/6$ per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali rispetto alla relativa superficie fondiaria.

3 - Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.

ART. 36 - SISTEMAZIONE DELL'AREA

1 - Prima del rilascio del Certificato di abitabilità / agibilità tutta l'area di pertinenza del fabbricato, ultimati i lavori, dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta e dalle attrezzature di cantiere; dovrà inoltre essere sistemata secondo quanto previsto in progetto.

2 - L'area dovrà essere opportunamente delimitata.

3 - Per i locali destinati ad abitazioni e di non diretto accesso a spazi pubblici, il piano del pavimento soprastante deve essere ad una quota maggiore di cm. 15, minimo, dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente e comunque dalla superficie del marciapiede esistente.

ART. 37 - DIVIETO DI RIUSO DI MATERIALI

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

2 - E' altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinanti.

ART. 38 - INTERCAPEDINI E VESPAI

1 - I muri dei locali di abitazione non possono essere ad-

dossati al terreno, costruendo, ove occorra, intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque fil-tranti.

2 - Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, l'edificio deve essere pro-tetto dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie di vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria; l'intercapedine areata deve avere uno spessore minimo pari a 30 cm.

ART. 39 - MURI PERIMETRALI

1 - I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico, secondo la normativa vigen-te.

2 - Le pareti perimetrali degli edifici devono essere imper-meabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

3 - Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter eva-cuare le acque di edificazione e le eventuali acque di con-densa e permanere asciutti.

ART. 40 - PARAPETTI

1 - Le finestre devono avere parapetti di altezza non infe-riore a cm. 90 per i primi due piani fuori terra e di cm. 100 per tutti gli altri piani.

2 - I balconi e le terrazze devono avere parapetti di altez-za non inferiore a cm. 100 per i primi due piani fuori terra e cm. 110 per tutti gli altri piani.

3 - In ogni caso i parapetti, fermo restando che devono ga-rantire sufficiente resistenza agli urti, devono essere rea-lizzati con aperture che non abbiano larghezza libera supe-riore a cm. 11 e in modo da non favorire l'arrampicamento.

4 - E' prescritta l'adozione di parapetti o comunque di ope-re di riparto, per i lati di cortili, altane, ballatoi, ter-razze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici posti ad una quota inferio-re con dislivello maggiore di cm. 40.

ART. 41 - GRONDE E PLUVIALI

1 - Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta

sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.

2 - Nel caso di condotte di scarico interno, queste devono essere facilmente riparabili.

3 - Le tubazioni non devono avere nè aperture nè interruzioni di sorta nel loro percorso. Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.

4 - Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.

5 - E' fatto divieto di immettere nei condotti delle gronde qualunque altro tipo di scarico.

6 - Le falde dei tetti verso strada debbono essere provviste di mezzi antineve.

ART. 42 - MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DEI VOLATILI ANIMALI IN GENERE

1 - Nella realizzazione degli edifici devono essere adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione dei volatili e degli animali in genere.

2 - Nei sottotetti vanno rese impenetrabili con griglie o reti le finestre e tutte le aperture di aerazione.

3 - Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare aerazione tutte le aperture in genere.

4 - Nel caso di solai o vespai con intercapedine ventilata, i fori di aerazione devono essere sbarrati con reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche nel tempo.

5 - Negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, le aperture devono essere munite di reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche nel tempo.

6 - All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

7 - Deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature dell'edificio nell'attraversamento di murature e locali e tra gli elementi che collegano le fognature dell'edificio con quelli stradali.

8 - I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per illuminazione pubblica devono essere posti (di norma), in canalizzazioni protette.

Capo 2° - Requisiti degli alloggi

ART. 43 - PRINCIPI GENERALI

1 - Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività del nucleo familiare e i locali in cui essi si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o per lo meno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

2 - Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienici - sanitari e anche le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono, secondo la normativa vigente.

ART. 44 - TIPOLOGIA DEI LOCALI

1 - In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitato nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.);
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

ART. 45 - SUPERFICI MINIME

1 - L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a seconda che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi.

2 - Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 25 per la prima persona e mq. 10 per ogni successiva persona.

3 - La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui al punto a) del precedente art. 44 ad eccezione del bagno, la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto e le cui caratteristiche saranno quelle descritte ai successivi art. 59 e 60. La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di mq. 9.00.

ART. 46 - VOLUMI MINIMI AMMISSIBILI PER I SINGOLI LOCALI

1 - Dove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, i locali destinati ad abitazione o accessori non dovranno avere meno di 21 mc.

2 - Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovrà assicurare almeno mc. 24 se destinato ad una sola persona ed almeno mc. 38 se per due persone.

ART. 47 - ALTEZZE MINIME

1 - Fermo restando gli indici minimi e massimi di cui ai successivi commi, ai fini del presente articolo l'altezza è definita quale rapporto tra i volumi e la superficie del singolo spazio.

2 - L'altezza netta media interna degli spazi di abitazioni di cui alla lettera a) del precedente art. 44 non deve essere inferiore a mt. 2.70.

3 - In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore mt. 2.10.

4 - Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) dell'art. 44 l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a mt. 2.40, ulteriormente riducibile a mt. 2.10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.

5 - In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a mt. 1.80

6 - Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono in relazione all'uso del locale essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito.

ART. 48 - SOLEGGIAMENTO

1 - 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 in un angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est - ovest inferiore a 30°.

ART. 49 - AEROILLUMINAZIONE NATURALE

1 - Tutti gli spazi degli alloggi di cui all'art. 44 lettera a) e b) devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

2 - Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone; l'illuminazione diurna dei locali deve essere di massima naturale e diretta.

3 - Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purchè, delimitati da pareti perimetrali dotati di parti trasparenti non inferiori a 1/2 delle medesime;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché, i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali destinati a servizi igienici nel rispetto di quanto previsto all'art. 57, gli spogliatoi e i ripostigli;
- e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

4 - In tal caso gli spazi di cui alle lettere a), b), c) e), f), devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientale stabiliti dalle norme.

ART. 50 - REQUISITI MINIMI DI ILLUMINAZIONE NATURALE DIRETTA

1 - La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0.018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di mt. 0.90 dal pavimento.

2 - Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore a 12.5% (1/8) della superficie di pavimento dello spazio abitativo. Tale superficie, in relazione a particolari condizioni climatiche può essere ridotta a non meno di 1/10.

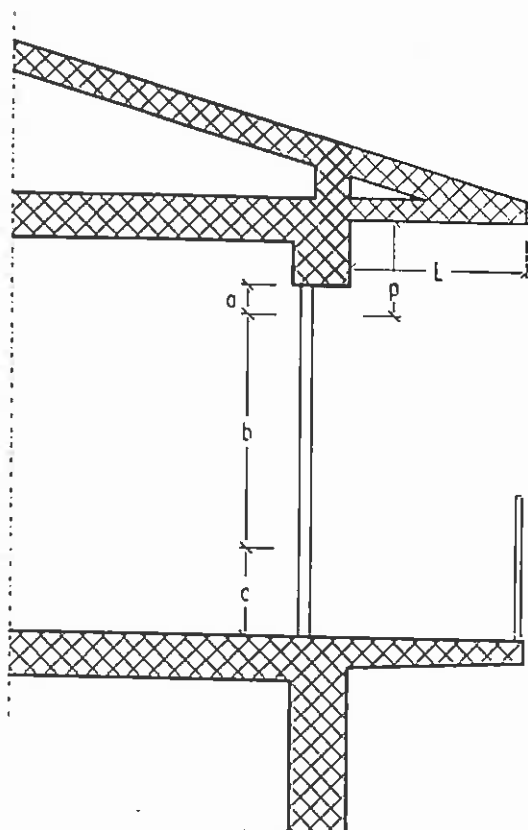
3 - Tale norma vale solo per i locali la cui profondità non superi di 2.5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli.

ART. 51 - SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE

1 - Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata in tabella sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino ad una altezza di cm. 60 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, vele, (balconi, coperture, ecc.) superiore a cm. 120 calcolata per un'altezza $p = L/2$ (ove p=proiezione della sporgenza sulla

parete ed L = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare).

2 - La porzione di parete finestrata che si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per $1/3$ agli effetti illuminanti (vedi schema esemplificativo).



LEGENDA

L = lunghezza dell'aggetto superiore

p = proiezione dell'aggetto = $L/2$. Si calcola solo per L maggiore di cm. 120

a = sup. finestrata utile per $1/3$ agli effetti della aeroilluminazione

b = sup. utile agli effetti dell'aeroilluminazione

c = sup. anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'aeroilluminazione (c =cm. 60)

La superficie finestrata utile è uguale a: $b + 1/3$ di a .

ART. 52 - PRESENZA DI OSTACOLI ALL'AEROILLUMINAZIONE

1 - Di regola la distanza tra le pareti finestate di edifici deve essere maggiore dell'altezza (misurata dal piano del marciapiede perimetrale al colmo del tetto) dell'edificio più alto.

2 - Per le situazioni ove ciò non si verifichi e qualora la retta congiungente il baricentro della finestra e il punto più alto di un ostacolo esterno formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 30° , la superficie finestrata degli spazi di abitazione primaria deve essere proporzionalmente aumentata al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione richieste.

ART. 53 - REQUISITI DELLE FINESTRE.

1 - Le superfici finestate o comunque trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture devono poter consentire idonee condizioni di riservatezza per gli occupanti.

2 - Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne debbono essere progettate e posizionate in modo da permettere l'illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana".

3 - Al fine del proseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento ed isolamento acustico, i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti, che consentano il raggiungimento di uguali risultati.

4 - Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili alle pulizie, anche per la parte esterna.

ART. 54 - ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

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

2 - L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

3 - L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.

4 - L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed, in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici, debbono essere assicurate anche di notte.

ART. 55 - ILLUMINAZIONE NOTTURNA ESTERNA

1 - Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

2 - I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

ART. 56 - SUPERFICIE APRIBILE E RICAMBI MINIMI D'ARIA

1 - Gli alloggi devono essere progettati e realizzati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotti dalle persone e da eventuali processi di combustione non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone, ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.

2 - Si ritiene che tali condizioni siano in ogni caso assicurate quando sia previsto per ogni alloggio il doppio riscontro d'aria e siano assicurate le superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 1/10 del pavimento.

ART. 57 - STANZE DA BAGNO E W.C.: SUPERFICIE APRIBILE MINIMA PER IL RICAMBIO D'ARIA, VENTILAZIONE FORZATA.

1 - La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile dall'esterno, della misura non inferiore a mq. 0.50 per il ricambio d'aria.

2 - Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

ART. 58 - CORRIDOI, DISIMPEGNI, ECC: SUPERFICIE MINIMA APRIBILE PER IL RICAMBIO D'ARIA, VENTILAZIONE FORZATA.

1 - Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10 o superficie non inferiore a mq. 20 non aperti su spazi di abitazione primaria, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte), deve essere assicurata una adeguata ventilazione forzata atta che assicuri il ricambio e la presenza dell'aria almeno per il periodo d'uso.

2 - Negli altri casi gli spazi di servizio, ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone, dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso di cui lo spazio è destinato.

3 - I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq. 0.80, per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra, purchè, venga assicurata l'aspirazione forzata dei fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare, secondo la normativa vigente.

ART. 59 - SERVIZI IGIENICI E STANZE DA BAGNO: DOTAZIONE MINIMA.

1 - La dotazione minima dei servizi igienico - sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, da un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.

2 - La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq. 4 se disposti in un unico vano.

3 - Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi diversi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.

4 - Gli ambienti di cui all'art. 44 devono essere dotati di adeguati servizi igienici di uso esclusivo con almeno un vaso ed un lavabo quest'ultimo ubicato eventualmente nell'antibagno.

ART. 60 - CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DESTINATI AI SERVIZI IGIENICI

1 - Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona, quali bagni, docce, latrine, anti - latrine, ecc. devono avere oltre ai requisiti generali le seguenti caratteristiche particolari:

- a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad una altezza di cm. 180 di regola piastrellate comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (anti-latrine, anti-doccia, ecc.); per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

ART. 61 - CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DESTINATI A CUCINA

1 - Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) avere le superfici delle pareti perimetrali a vista piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile ed impermeabile per una altezza di mt. 1.80;
- b) una dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi, cappa sopra ogni punto cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori che dovranno essere portati ad esalare oltre il tetto con apposita canalizzazione coronata da fumaio.

2 - Lo spazio di cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra, una superficie minima di mq. 3.00, nonché, regolamentare aerorecupero.

Capo 3°

Soppalchi, superficie ed altezza

ART. 62 - SOPPALCHI, SUPERFICIE ED ALTEZZA

1 - La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.

2 - L'altezza netta tra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2.10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà $1/3$ della superficie del locale.

3 - Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2.30, la superficie del soppalco potrà raggiungere $1/2$ della superficie del locale.

4 - Saranno ammesse gradazione intermedie, su parere favorevole del Responsabile dell'USSL; in ogni caso la superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non supererà mai gli indici di cui al comma precedente.

ART. 63 - AEROILLUMINAZIONE DEI SOPPALCHI

1 - Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra inferiore a mt. 1.00 di altezza.

2 - Il vano principale ed i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminata; debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche ed i requisiti di cui al capo 3° del presente Titolo ad eccezione dell'altezza. Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

ART. 64 - SEMINTERRATI E SOTTERRANEI: DEFINIZIONI

1 - Si intende per seminterrato quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato; per sotterraneo quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

2 - Sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

ART. 65 - CARATTERISTICHE D'USO DEI LOCALI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI

1 - I locali di cui all'articolo precedente possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali servizi igienici, 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 e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- b) dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di mt. 0.50 di altezza, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica pari o maggiore a $1 \text{ Kcal/mq/h/}^{\circ}\text{C}$ sia per i pavimenti che per le pareti;
- c) adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta come previsto nel Capo 2° del presente Titolo; alternativamente, qualora sia tecnicamente impossibile, condizionamento ambientale che assicuri i requisiti di Legge ed illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso;
- d) scarico regolamentare delle acque residue in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti;
- e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
- f) le condutture eventualmente presenti devono essere adeguatamente isolate e protette;
- g) in relazione alle specifiche destinazioni ottenere le previste autorizzazioni in materia di sicurezza, prevenzione, igiene del lavoro, ecc.

ART. 66 - SOTTOTETTI: ISOLAMENTO E ABITABILITA'

1 - I locali di abitazione posti sotto i tetti devono avere una camera d'aria di almeno 30 cm. interposta tra il soffitto e la copertura.

2 - può essere consentita la messa in opera nella copertura di strati di conveniente spessore di materiale avente speciali proprietà coibentanti tali da assicurare condizioni equivalenti a quelle stabilite nel precedente comma. In quest'ultimo caso il coefficiente di cui sopra non deve superare lo $0.5 \text{ Kcal/h/mq./}^{\circ}\text{C}$.

3 - I vani sottotetto o parti di esso che abbiano i requisiti di abitabilità previsti nel presente Regolamento Edilizio, possono essere autorizzati all'uso quali locali di abitazione principali, accessori e di servizio, in tal caso dovranno essere stati specificatamente previsti ed autorizzati in fase di Concessione Edilizia.

Capo 4° - Scarichi

ART. 67 - TIPI DI SCARICO

1 - Gli scarichi idrici di rifiuto, derivanti da fabbricati si distinguono in relazione all'origine in:

- a) acque meteoriche (bianche);
- b) acque luride civili (nere);
- c) acque di processo industriale.

ART. 68 - RETI INTERNE

1 - Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e tramite percorsi separati e distanti, in relazione alla loro origine devono essere conferiti al recapito finale ammissibile a norma della Legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni regionali.

2 - E' ammessa l'unificazione delle diverse reti immediatamente a monte del recapito finale, fermo restando la possibilità d'ispezione e prelievo campione delle singole reti.

ART. 69 - ACQUE METEORICHE

1 - Le acque meteoriche si possono recapitare in pubblica fognatura rispettando le norme dell'apposito regolamento comunale.

2 - E' ammesso il loro recapito sul suolo, e negli strati superficiali del sottosuolo per sub-irrigazione purchè la dispersione avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico.

3 - E' ammesso pure il loro recapito in acque superficiali.

4 - Nei casi di cui al comma secondo e terzo, quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiano una superficie immediatamente maggiore di 500 mq., si dovrà provvedere mediante appositi separatori a convogliare le acque di prima pioggia nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti, onde consentire il recapito sul suolo e sottosuolo e nelle acque superficiali esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo.

ART. 70 - ACQUE DI PROCESSO

1 - Per gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi e comunque non adibiti esclusivamente all'uso di abitazione, si fa rimando alle norme di cui al Titolo IV per le modalità costruttive che per i limiti di qualità degli stessi.

ART. 71 - ACCESSIBILITA' ALL'ISPEZIONE E AL CAMPIONAMENTO

1 - Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotate di idonee ispezioni, e prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento.

2 - Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm. 40 x 40: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche temporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.

ART. 72 - CARATTERISTICHE DELLE RETI E DEI POZZETTI

1 - Le condutture di scarico, i pozzetti e le eventuali vasche di trattamento devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta.

2 - I pezzi di assemblamento e giunzione devono avere le stesse caratteristiche.

3 - Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile: di regola devono essere interrate, salvo che per le ispezioni, e salvo casi particolari ove, a motivata richiesta, il responsabile del servizio n. 1, può prescrivere o ammettere, percorsi controllabili a vista.

4 - Le vasche non possono di regola essere ubicate in ambienti confinanti.

Capo 5°

Norme per gli impianti tecnologici

ART. 73 - CAMPO DI APPLICAZIONE

1 - Sono soggetti all'applicazione dei successivi articoli i seguenti impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione ed utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore, tutto ciò vale anche per gli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio ed al terziario, nonché gli impianti destinati ad uffici, scuole, magazzini e depositi, edifici di culto e luoghi di cura;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;
- d) Gli impianti idrosanitari, nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

2 - La normativa di riferimento è data dalla Legge 46/90 e relativi decreti di attuazione.

ART. 74 - PROGETTAZIONE

1 - Per la progettazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui alle lettere a),b),c),d),e),g), del precedente articolo, è obbligatoria la redazione di progetto da parte di professionisti, iscritti agli albi professionali, nell'ambito delle relative competenze. Il progetto è obbligatorio al di sopra dei limiti fissati dal D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447.

2 - Il progetto è depositato:

- a) presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazioni alla costruzione quando previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari

vigenti;

- b) presso gli uffici comunali, contestualmente al progetto edilizio, per gli impianti il cui progetto non sia soggetto per legge ad approvazione.

3 - I progetti devono contenere gli schemi dell'impianto e i disegni planivolumetrici, nonché una relazione tecnica sulla consistenza dell'impianto stesso, con riguardo all'individuazione dei materiali e componenti da utilizzare e sulla misure di prevenzione e di sicurezza da adottare.

4 - Qualora l'impianto a base del progetto sia variato in corso d'opera, il progetto presentato deve essere integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante tali varianti in corso d'opera, alle quali, oltre che al progetto deve far riferimento alla sua dichiarazione di conformità.

ART. 75 - INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI

1 - Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte.

2 - In particolare gli impianti elettrici devono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri schemi di protezione equivalenti.

ART. 76 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

1 - Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui al precedente articolo.

2 - La dichiarazione di conformità viene resa sulla base dei modelli predisposti con decreto dal Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

ART. 77 - DEROGHE

1 - Sono esclusi dagli obblighi di redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo, i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti di cui all'art. 73.

2 - Sono altresì esclusi dagli obblighi di redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo le installazioni per apparecchiature di usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo della dichiarazione di conformità.

ART. 78 - DOCUMENTI DA DEPOSITARE IN COMUNE

1 - Qualora i nuovi impianti tra quelli alle lettere a), b), c), e), g), dell'art. 73 vengano installati in edifici per i quali è già stata rilasciata licenza d'uso, l'impresa installatrice deposita presso il Comune, entro 30 gg. dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto.

2 - In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento. Nella relazione di cui all'art. 76 deve essere espressamente indicata la compatibilità con gli altri impianti preesistenti.

Capo 6°

Norme per il risparmio energetico

ART. 79 - PROGETTAZIONE

1 - Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

2 - La normativa di riferimento è data dalla Legge n. 10/91 e relativi decreti di attuazione.

3 - I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati a quanto previsto dal D.P.R. 26/08/1993 n. 412 e successivi aggiornamenti, che stabilisce anche i requisiti ed il dimensionamento degli impianti.

ART. 80 - DEPOSITO DEL PROGETTO E RELAZIONE TECNICA

1 - Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della L. 10/91.

2 - Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui ai precedenti commi non sono state presentate prima dell'inizio dei lavori, il Sindaco, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento di suddetto adempimento.

ART. 81 - VALORI MASSIMI DELLA TEMPERATURA AMBIENTALE

1 - Durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di climatizzazione invernale, la media aritmetica delle temperature dell'aria dei singoli ambienti degli edifici non deve superare i seguenti valori, con tolleranze a fianco indicate:

- a) 18°C + 2°C di tolleranza per gli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali assimilabili;
- b) 20°C + 2°C di tolleranza per gli altri edifici.

2 - Il mantenimento della temperatura dell'aria negli ambienti entro i limiti fissati dal comma 1 deve essere ottenuto con accorgimenti che non comportino spreco ed energia.

Capo 7°

Requisiti di fruibilità a persone fisicamente impedite

ART. 82 - APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA VIGENTE

1 - I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, nonché, agli interventi di ristrutturazione edilizia e/o risanamento conservativo di fabbricati esistenti, siano essi di proprietà privata o pubblica, devono essere redatti in totale conformità alla normativa vigente in materia di abolizione delle barriere architettoniche. In particolare modo occorre fare riferimento alle seguenti Leggi:

- a) D.P.R. 27/01/1978 n. 384 "Regolamento concernente norme di attuazione dell'art. 27 della Legge 30 marzo 1971 n. 118" (riguardante i fabbricati pubblici)
- b) L.N. 09/01/1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" (riguardante i fabbricati privati)
- c) L.R. 20/02/1989 n. 6 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione" (riguardante i fabbricati pubblici e privati)
- d) D.M. 14/06/1989 n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" (in attuazione della L.N. 13/89 e quindi per soli fabbricati privati)
- e) L.N. 05/02/1992 n. 104 "Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate" (riguardante l'applicabilità della normativa nazionale ai fabbricati pubblici e/o di uso pubblico).

2 - Ai sensi della "Prima circolare regionale esplicativa della L.R. 6/89 e sue connessioni con la Legge 13/89" di cui alla deliberazione G.R. 4/56052, le disposizioni nazionali hanno valore di norma di principio, mentre quelle regionali sono prescrizioni tecniche che prevalgono su quelle statali. Per i casi non disciplinati dalla L.R. 6/89 si applicano le prescrizioni di cui al D.M. 236/89 ed al D.P.R. 384/78.

3 - Le disposizioni dettate dalla normativa sono da intendersi come requisiti prestazionali minimi da garantire: è quindi facoltà del progettista di prevedere soluzioni con standards superiori a quelli prescritti dalle Leggi.

ART. 83 - DEFINIZIONI

1 - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire spa-

zi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

2 - Per visitabilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

3 - Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

4 - Di norma ogni unità immobiliare, qualunque sia la sua destinazione deve essere adattabile per tutte le parti e le componenti per le quali non è già richiesta l'accessibilità e/o la visitabilità, salve le deroghe consentite dalla Legge per gli edifici esistenti.

ART. 84 - PRESCRIZIONI OBBLIGATORIE

1 - La progettazione deve in ogni caso prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di edifici privati con più di tre piani fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

2 - E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione, resa da professionista abilitato, di conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni delle vigenti normative in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

ART. 85 - INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE ABITATIVA

1 - Nelle Concessioni che riguardano interventi di nuova costruzione, ristrutturazione di interi edifici o di parti significative di essi, deve essere garantita la visitabilità e l'adattabilità degli alloggi. In tal caso bisogna garantire le prestazioni di cui al successivo art. 86.

2 - Nel caso di edifici destinati ad abitazioni unifamiliari o con più di quattro alloggi non è obbligatoria l'applicazione degli standards per le parti comuni. E' comunque sempre da rispettare quanto stabilito al precedente art. 84.

3 - L'adattabilità dell'alloggio deve essere dimostrata, in sede di presentazione del progetto per la Concessione, allegando disegni supplementari che affianchino alle soluzioni tipo proposte per gli alloggi della costruzione le soluzioni di variante degli alloggi stessi alle esigenze dei disabili, e pertanto rispondenti alle prescrizioni minime di cui al successivo art. 86.

4 - Tali elaborati grafici dovranno essere integrati da una idonea relazione esplicativa.

5 - Negli interventi di edilizia sovvenzionata deve essere reso accessibile almeno il 5% del totale degli alloggi in progetto, con un minimo di una unità immobiliare per ogni intervento.

ART. 86 - REQUISITI DI VISITABILITA' ED ADATTABILITA' NEGLI ALLOGGI

1 - Visitabilità. Per garantire la visitabilità di un alloggio alle persone disabili è necessario siano rispettate le seguenti minime prestazioni:

- a) le porte di ingresso alla unità abitative devono permettere il passaggio di una carrozzina e comunque deve avere una larghezza non inferiore a mt. 0.90;
- b) le porte interne di accesso alla zona a giorno e ad un servizio igienico devono avere una dimensione non inferiore a mt. 0.80.

2 - Adattabilità. Gli alloggi si dicono adattabili quando tramite l'esecuzione di lavori che non modificano né la struttura, né, la rete gli impianti comune degli edifici, possono essere resi idonei alle necessità delle persone disabili garantendo le seguenti minime prestazioni:

- a) corridoi: larghezza non inferiore a mt. 1.20 in caso di corridoi lungo i quali si aprono porte ed in corrispondenza ad un angolo retto del corridoio stesso;
- b) cucina: larghezza di passaggio interno di mt. 1.50 oppure spazio libero interno di almeno mt. 1.35 x 1.50 tra i mobili, le apparecchiature e l'ingombro di apertura delle porte;
- c) bagno: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a mt. 1.35 x 1.50 tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura delle porte; porte apribili preferibilmente verso l'esterno o scorrevoli; spazio per l'accostamento laterale della carrozzina alla vasca da bagno ed alla tazza del gabinetto;
- d) camere: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina e larghezza di passaggio di mt. 0.90 sui due lati di un letto a due piazze ed almeno ad un lato di un letto ad una piazza e di mt. 1.10 ai piedi del letto stesso.

Capo 8°

Aspetto esterno degli edifici Prescrizioni varia

ART. 87 - DECORO GENERALE

1 - Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le mostre dei negozi, le vetrine e le insegne, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da corrispondere a requisiti di ordine e di decoro e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

2 - Per l'esecuzione di opere in zone definite "di Recupero" dal Piano Regolatore Generale, si applicano le disposizioni contenute nelle norme specifiche di Piano, relativamente ai materiali, caratteristiche costruttive, insegne pubblicitarie, e tutto quanto può riguardare in genere l'aspetto degli edifici.

ART. 88 - MANUTENZIONE - OBBLIGHI DEI PROPRIETARI

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

2 - I proprietari sono obbligati a mantenere gli stabili nelle condizioni di abitabilità e di decoro sancite nelle Leggi e nei regolamenti comunali di edilizia e di igiene; quando tali condizioni manchino devono apportare le opportune riparazioni, complementari o rifacimenti nei termini fissati dall'Amministrazione Comunale.

3 - Nel caso che il proprietario non provveda, e così anche in ogni ipotesi in cui un edificio o parte di esso minacci rovina, ovvero si compiano lavori pericolosi, il Sindaco interviene nei modi di legge anche in via contingibile e urgente.

4 - Il Sindaco può far eseguire, in ogni momento, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune.

ART. 89 - TABELLE STRADALI, NUMERI CIVICI, INSEGNE PUBBLICITARIE

1 - Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

2 - I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

ART. 90 - INDICATORI ED APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI

1 - Il comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

2 - I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino in caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

ART. 91 - USCITE DELLE AUTORIMESSE E RAMPE

1 - Le uscite delle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate.

2 - Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno mt. 10.00 misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata la buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

3 - Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno mt. 2.00 di lunghezza.

ART. 92 - ZOCCOLATURE

1 - Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

ART. 93 - ELEMENTI AGGETTANTI

1 - Nessun oggetto superiore a cm. 6 ne apertura di persiane esterne, può essere ammesso sotto la quota di mt. 4.00 su aree pubbliche o di pubblico passaggio.

2 - E' vietata la costruzione di balconi, pensiline e Bow-windows

che si affacciano su spazio stradali o spazi pubblici di larghezza inferiore a mt. 8.00.

3 - Per le strade di maggior larghezza la sporgenza deve essere contenuta nella misura di un decimo della larghezza stradale fino ad un massimo di mt. 1.20. La loro altezza dal piano stradale, qualora eccedano la larghezza del marciapiede o questo non esista, non potrà essere inferiore a mt. 4.50.

ART. 94 - INTERCAPEDINI

1 - Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

2 - Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza unitaria di 5.000 Kg/mq. e devono avere caratteristiche tali da non consentire pericolo per i pedoni.

ART. 95 - COPERTURE - PLUVIALI

1 - Le coperture ed i volumi da esse sporgenti, con esclusione dei soli volumi tecnici, devono essere contenute in una pendenza del 50%.

2 - Qualora i pluviali siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. 2.00. Su suolo pubblico non potranno sorgere al di sotto dei mt. 4.00 a partire dal suolo. Nel caso di rottura verso il suolo pubblico di canali di gronda o pluviali, il proprietario dovrà provvedere alla riparazione entro il termine di 15 giorni.

ART. 96 - RECINZIONI E SIEPI

1 - Lungo gli spazi pubblici o privati (o privati aperti al pubblico) e lungo tutti i lotti edificati sono consentite recinzioni di altezza non superiore a mt. 2.00 costituite da strutture trasparenti (rete metallica, inferriata, elementi di cemento prefabbricato, ecc.) in cui la parte piena non superi mediamente l'altezza di cm. 50 fuori terra.

2 - Nel caso di confine tra strada e terreno di cui questi siano a livello differente, la parte piena non potrà superare mediamente mt. 0.50 il livello più alto.

3 - Le recinzioni di cui sopra devono essere poste lungo gli allineamenti fissati dal P.R.G. e dai suoi strumenti attuativi, e con le prescrizioni dell'U.T.C. in sede di assegnazione dei punti fissi. In ogni caso lungo tutte le strade (comprese quelle private aperte al pubblico transito) esterne alla zona A, di sezione inferiore a mt. 6.00, la recin-

zione deve rispettare la distanza minima di mt. 3.00 dalla mezzaria stradale esistente.

Arretramenti diversi da quello sopra indicato, potranno essere imposti solo in presenza di progetto, anche di massima, relativo agli allineamenti della strada interessata, debitamente approvato dalla Giunta Comunale.

4 - L'apertura degli ingressi carrai deve essere arretrata rispetto all'allineamento fissato per le recinzioni di ulteriori mt. 3.00: il raccordo con l'eventuale recinzione deve essere eseguito con opportuna angolazione su indicazione dell'U.T.C.

5 - Eventuali siepi correnti in fregio alle recinzioni dovranno essere contenute nell'altezza massima di mt. 2.00. Un'altezza inferiore potrà essere imposta dall'Amministrazione Comunale per esigenze di viabilità e/o panoramiche.

Per la formazione delle siepi è obbligatorio usare essenze arbustive (es: lauro, crategus, ligustro, carpino, ecc.) con esclusione di alberi di altofusto (es. noci, castagni, querce, pini, cipressi, olmi, pioppi, platani e simili).

Per le distanze dai confini si fa riferimento all'art. 892 del Codice Civile.

6 - Nell'ambito di una lottizzazione non sono ammesse recinzioni interne, ma solo eventuali delimitazioni di proprietà in siepe sempreverde di altezza non superiore a mt. 1.50 con interposta rete metallica.

L'eventuale recinzione esterna nonché l'apertura degli accessi carrai della lottizzazione dovranno essere rispettose di quanto prescritto ai precedenti capoversi.

7 - Nella zona di interesse storico ambientale (zona A), non sono ammesse recinzioni all'interno dei cortili esistenti.

Lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico transito ricadenti nella medesima zona A, le recinzioni devono mantenere l'allineamento esistente salvo diversa prescrizione del Piano Attuativo.

8 - Nella zona agricola E1 le recinzioni dei fondi dovranno essere di altezze limitate a mt. 1.50, aperte e libere fino a 20 cm. dal suolo. Esse dovranno essere costituite da paletti e rete metallica oppure da steccati in legno.

9 - Nella zona a Verde naturale E2 le recinzioni permanenti sono vietate. Sono ammesse quelle stagionali aventi le caratteristiche di cui al punto 8.

10 - Nella zona di Rispetto Cimiteriale sono consentite solo recinzioni di tipo ed entità prescritte al precedente punto 8.

- in caso di prolungamento e/o ricostruzione di recinzioni esistenti aventi particolari pregi artistici, architettonici e/o ambientali, riconosciuti come tali dal P.R.G.;
- in caso di recinzione di impianti pubblici e/o di interesse generale ammessi nelle zone F1, F2, F3.

12 - Qualsiasi tipo di recinzione ammessa non dovrà impedire l'esercizio di passo pedonale (da disciplinarsi dall'Amministrazione Comunale) lungo i tracciati pedonali esistenti o in previsione, indicati nella tavola di P.R.G.

ART. 97 - MARCIAPIEDI E PORTICATI

1 - I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati, quando siano eseguiti da privati, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 98 - ZONE VERDI

1 - Le zone verdi e i complessi di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante e delle siepi, sostituzione delle medesime in casi di deperimento.

2 - Le piante di medio ed altro fusto e le cortine di piante o di arbusti pregiati esistenti nel territorio comunale non potranno essere abbattute senza l'autorizzazione specifica del Sindaco che si avvarrà, a tale proposito, del parere della Commissione Edilizia e quello dell'Ispettorato Forestale.

3 - Non potranno essere in ogni caso rilasciate Concessioni o Autorizzazioni Edilizie su aree che siano state manomesse o abbattute dette piantumazioni senza la preventiva Autorizzazione di cui sopra.

ART. 99 - DEPOSITI DI MATERIALE

1 - I depositi di materiale, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati.

2 - A giudizio del Sindaco sono autorizzati invece nelle zone produttive, qualora con costituiscano brutture o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità pubblica e privata e siano in ogni caso schermati.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 100 - OPERE GIA' AUTORIZZATE

1 - L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta la decadenza delle Concessioni o autorizzazioni in contrasto con le previsioni e le norme in esso contenute, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART. 101 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1 - Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l'approvazione di cui all'art. 36 della Legge Urbanistica del 17/08/1942 n. 1150 e dopo la pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

2 - Dalla data in vigore del presente Regolamento, tutte le richieste di Concessione o di Autorizzazione, anche se già presentate presso gli uffici comunali ed in corso di esame, dovranno attenersi alle norme in esso contenute, ferma restando la decadenza delle Concessioni o Autorizzazioni già rilasciate qualora i lavori non siano stati iniziati.

ESTREMI DI APPROVAZIONE.

Adottato con Delibera di C.C. n. 21 del 02/05/96

Esecutiva CO.RE.CO n. 30607 del 10/06/'96

Delibera Giunta Regionale n. 31951 del 24/10/97

Pubblicazione Albo Pretorio per 15 gg.

dal 19/11/97 al 03/12/97 (giorno di entrata in vigore)

ESTREMI DI APPROVAZIONE.

Adottato con Delibera di C.C. n. 21 del 02/05/96

Esecutiva CD.RE.CO n. 30687 del 10/06/'96

Delibera Giunta Regionale n. 31951 del 24/10/97

Pubblicazione Albo Pretorio per 15 gg.

dal 19/11/97 al 03/12/97 (giorno di entrata in vigore)