

Regolamento edilizio

ARTICOLO 33, LEGGE 17 AGOSTO 1942 ESTENSORE: DOTT. ARCH. ANGELO BEDUSCHI

Art.1 Oggetto del regolamento edilizio

Il presente Regolamento Edilizio, di seguito indicato con R.E., disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nonché le modifiche dello stato dei luoghi del territorio comunale in tutte le sue forme, il controllo sull'esecuzione delle attività stesse e il decoro urbano e territoriale.

Art.2 Competenze

La Commissione Edilizia Comunale, di seguito indicata con C.E., è l'organo consultivo tecnico del Comune in materia edilizia ed urbanistica.

Essa esprime parere sugli aspetti inerenti la qualità architettonica, urbanistica ed ambientale riguardanti:

- 1 - Strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- 2 - Strumenti attuativi del P.R.G. e loro varianti;
- 3 - Regolamento Edilizio e sue varianti;
- 4 - su tutte le questioni di competenza di urbanistica ed edilizia per le quali il Sindaco ritenga utile acquisire il parere della stessa.

La C.E., pur rispettando lo stile del progettista, verifica che i criteri estetici dei progetti siano adatti alla località ed al tipo di edificio progettato, con speciale riguardo al rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del contesto in cui si inserisce l'intervento.

Il parere della C.E. che è consultivo, preventivo, obbligatorio secondo le norme di Legge e non vincolante, deve essere basato sulla conformità alla normativa vigente, sul rispetto delle esigenze tecniche, igieniche e funzionali, sia urbanistiche che edilizie, nonché più ampiamente, sulle finalità generali che presiedono alla disciplina edilizia ed urbanistica.

Art. 3 Composizione

La C.E. è nominata dalla Giunta Comunale. Al suo interno un membro elettivo sarà riservato alle minoranze, con i criteri stabiliti dalla Delibera Consiliare n. 86 del 26.07.1993, relativa alla definizione degli indirizzi per la nomina e la designazione dei rappresentanti del Comune presso Enti, Aziende ed Istituzioni. In tal caso il Sindaco interpellerà i Capigruppo di minoranza che faranno la loro proposta.

E' composta:

- dal Sindaco o da un Assessore dallo stesso delegato, in qualità di Presidente;
 - da un architetto esperto in materia di Beni Ambientali,
 - da un altro esperto in materia di Beni Ambientali,
 - da un ingegnere,
 - da un geometra,
 - dal Responsabile del Servizio n. 1 dell'A.S.L.,
- tutti scelti da terne proposte dai rispettivi ordini o collegi professionali;
- dal Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;

Partecipano alla C.E., senza diritto di voto:

- Il Capo Settore Urbanistica;
- I tecnici comunali che hanno curato l'istruttoria delle pratiche all'ordine del giorno;

Le funzioni di segreteria della C.E. sono affidate a un dipendente del Settore Urbanistica, appartenente almeno alla 6° qualifica funzionale, designato dal Segretario generale. In caso di impossibilità della designazione di un dipendente del Settore Urbanistica, provvederà il Segretario Generale, nell'ambito di scelta di dipendenti appartenenti almeno alla 6° qualifica funzionale.

Per i membri della C.E. valgono, in materia di incompatibilità, le stesse norme in vigore per i membri della Giunta Comunale.

I membri elettivi della C.E. durano in carica fino alla decadenza dell'organo che li ha nominati e sono rieleggibili una sola volta consecutiva. Essi restano comunque operativi fino alla nomina dei successori.

Si ritengono decaduti dall'incarico quei membri che, senza giustificazione, risultino assenti per tre sedute consecutive. In tal caso, l'organo predisposto ne dichiara la decadenza e nomina il successore. Dalla decadenza e fino alla nomina del successore, il numero legale verrà computato tenendo conto della avvenuta decadenza.

La C.E., nella sua prima seduta utile, nomina un Vice-Presidente.

Art. 4 Funzionamento

La C.E. si riunisce ogni volta che viene convocata e comunque almeno una volta ogni 30 giorni.

Per la validità delle sue adunanze è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei membri con diritto di voto.

La convocazione va effettuata con invito scritto, da consegnare almeno 24 ore prima della convocazione.

I pareri della C.E. si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti presenti.

Sugli elaborati grafici dei progetti approvati, il Segretario della C.E. appone il timbro e la data, controfirmati dal Presidente. Il Segretario riporta il parere e gli eventuali interventi sul verbale.

I componenti della C.E. non possono presenziare all'esame ed alla discussione dei progetti da essi elaborati o in cui siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un progetto costituisce, per i componenti della C.E., motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, e la direzione lavori. La loro assenza deve sempre essere riportata sul verbale.

Art. 5 Manutenzione ordinaria

Si definiscono "interventi di Manutenzione Ordinaria", quelli che riguardano le opere di riparazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerarsi, indicativamente, tra gli interventi di Manutenzione Ordinaria, i seguenti:

- riparazione, rinnovo e sostituzione parziale di intonaci;
- riparazione con sostituzione parziale di pavimenti, loro levigatura e lucidatura;
- sostituzione parziale di impianti tecnologici che non consista nel loro totale rifacimento e che non comporti la demolizione delle finiture di interi locali;
- riparazione e sostituzione di canne fumarie esistenti;
- riparazione del manto di copertura con sostituzione del manto o ripasso dello stesso;
- riparazione di grondaie, converse con sostituzione degli stessi;
- pulitura, tinteggiatura, riparazione e sostituzione di serramenti, di scuri, persiane, inferriate, davanzali, cornici, zoccolature ecc.;
- pulizia, tinteggiatura, riparazione e sostituzione parziale delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, gradini, ecc. senza alterazione dei tipi esistenti e della forma;
- sostituzione o riparazione di vetrine esistenti senza modifica di prospetti e dei materiali.

Art. 6 Manutenzione straordinaria

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria, sono caratterizzati da un duplice limite: uno di ordine funzionale, costituito dalla necessità che i lavori siano diretti alla sola sostituzione o al puro rinnovo di parti dell'edificio e l'altro di ordine strutturale, consistente nella proibizione di alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o di mutarne la loro destinazione:

Sono da considerarsi indicativamente Manutenzione Straordinaria i seguenti interventi:

- installazione di nuove canne fumarie e di aspirazione;
- sostituzione di solai;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica;

- opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione interne;
- sottomurazioni;
- sostituzione totale di intonaci ;
- sostituzione totale di pavimenti;
- sostituzione di serramenti con modifica dei materiali;
- sostituzione totale o nuova installazione di impianti tecnologici che comporti la demolizione ed il rifacimento delle finiture interne dei locali;
- tutte le opere elencate dalla C.M. del 16.11.1977 n. 1918 eseguite su edifici industriali e loro area di pertinenza;
- rifacimento totale delle coperture, ivi compresi singoli elementi strutturali ferma restando la quota di colmo e di gronda.
- pavimentazioni esterne;

Art. 7 Restauro e risanamento conservativo

Si definiscono "Interventi di restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico - funzionale", quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico delle opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso , ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili: tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e della superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie.

Sono da considerarsi, indicativamente, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo igienico - funzionale, i seguenti interventi:

- eliminazione di elementi superfetativi, anche di prospetto dimostrabile con riscontri oggettivi, che consenta di riportare i fabbricati alla loro originale immagine;
- ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue;
- accorpamento di unità immobiliari;

Art. 8 Ristrutturazione edilizia

Si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia" quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti, (es. scale di servizio esterne, vani ascensori esterni).

Art. 9 Destinazione d'uso

Ai fini edilizi ed urbanistici le categorie generali d'uso sono di seguito indicate con a fianco le corrispondenti categorie catastali che ad esse fanno riferimento:

- da A/1 ad A/9 :funzione abitativa;
- A/10 :funzioni direzionali;
- B/1:collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme;
- B/2:case di cura ed ospedali
- B/3: prigionieri, riformatori;
- B/4: uffici pubblici;
- B/5: scuole, laboratori scientifici;
- B/6:biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici di categoria A/9;
- C/1: negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
- C/2: magazzini e locali di deposito;
- C/3: laboratori per arti e mestieri;
- C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fini di lucro;
- C/6: autorimesse, rimesse, scuderie e stalle;
- C/7:tettoie chiuse od aperte;
- D/1: opifici;
- D/2: alberghi e pensioni;
- D/3: teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
- D/4: case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
- D/5: istituti di credito, cambio ed assicurazione;
- D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
- D/7: fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- D/8: fabbricati costruiti od adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- D/11:scuole e laboratori scientifici e privati;
- E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
- E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
- E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
- E/7: fabbricati destinati al culto;
- E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
- E/9: edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E;
- FABBRICATI RURALI
- F/1: abitazioni;
- F/2: locali di servizio rustico aziendali ed interaziendali;

- F/3: allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali;
- F/4: allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali per zootecnia minore (avicunicoli);
- F/5: allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali superiori ai 150 capi suini equivalenti;
- F/6: allevamenti suinicoli aziendali ed interaziendali inferiori ai 150 capi suini equivalenti;
- F/7: allevamenti intensivi bovini;
- F/8: allevamenti intensivi suini;
- F/9: allevamenti intensivi di zootecnia minore;
- F/10: impianti aziendali ed interaziendali di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- F/11: serre intensive;
- F/12: lagoni di accumulo liquami, pozzi neri, concimaie, impianti e strutture di depurazione e di reflui zootecnici;
- F/13: altre opere di trasformazione del suolo necessarie alla conduzione agricola;
- F/14: spacci e punti di vendita per produzioni aziendali;
- F/15: strutture a servizio della meccanizzazione agricola;
- F/16: strutture per attività agrituristiche diverse da quelle già indicate nel presente articolo.

Art. 10 Cambio della destinazione d'uso

Si definisce cambio della destinazione d'uso, delle singole unità immobiliari, la modificazione da una ad un'altra delle categorie generali d'uso descritte dall'art. 9 del presente R.E., indipendentemente dalla esecuzione o meno di opere.

Art. 11 Nuova costruzione

Si definiscono "nuova costruzione", le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti, sia fuori che entro terra;

Sono inoltre da comprendere nella categoria:

- gli interventi di nuova costruzione previa demolizione di edifici esistenti;
- gli ampliamenti su edifici esistenti;
- gli edifici di carattere prefabbricato, anche mobili, qualora collegati ai servizi e comunque inamovibili senza opere demolitorie.

Art. 12 Deposito di materiali a cielo aperto

Si definiscono "depositi di materiali a cielo aperto" gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita.

Art. 13 Scavi e reinterri

Si definiscono "scavi e reinterri" quegli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori connessi alla sistemazione di spazi verdi;

Art .14 Demolizioni

Si definisce "demolizione" un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Art. 15 Manufatti temporanei o stagionali

Si definiscono "manufatti temporanei o stagionali" quelle strutture di facile asportabilità, atti a fare fronte a esigenze temporanee, compresi striscioni, cartelli promozionali, serre mobili e le costruzioni temporanee funzionali ai cantieri edili.

Art. 16 Opere minori

Si definiscono opere minori i seguenti interventi:

- a - opere di arredo urbano;
- b - cartelloni insegne ed altri indicatori pubblicitari;
- c - vetrinette o bacheche, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- d - lapidi e cippi commemorativi;
- e - manufatti esterni al servizio delle reti;
- f - installazione di inferriate;
- g - installazione di tende di ogni tipo;
- h - installazione di antenne di grandi dimensioni;
- i - installazione di padiglioni e arredi vari da giardino privi di copertura;
- l - recinzioni;
- m - arredi vari da giardino con copertura permeabile e altezza massima di m 2.50, a condizione che:

- 1 - la superficie coperta non superi i 12 mq,
- 2 - che la superficie non sia superiore al 20% della superficie del fabbricato principale;

n - volumi tecnici così individuati:

- 1 - manufatti tecnologici a servizio del territorio, di modesta entità, quali cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione, rete del gas;
- 2 - manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili quali sovrappassi e relative rampe, percorsi pedonali;
- 3 - strutture pubbliche di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine, opere artistiche).

Art. 17 Definizione

L'avente titolo a una Concessione Edilizia, prima della presentazione della domanda, può richiedere al Sindaco un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione.

Lo schema di progetto deve contenere:

- 1 - planimetria catastale in scala 1:1000 con l'individuazione dell'intervento;
- 2 - estratto di P.R.G.C. con l'individuazione dell'intervento;
- 3 - relazione illustrativa dell'intervento;
- 4 - planovolumetrico dello stato di fatto e di progetto.

Il parere preventivo, sentita la C.E., é espresso su indicazioni progettuali di massima e pertanto non può essere considerato vincolante per il successivo parere sulla richiesta di Concessione Edilizia.

Il parere preventivo potrà contenere indicazioni particolari o riserve su aspetti non sufficientemente approfonditi nella richiesta.

Art. 18 Piani attuativi del P.R.G.C.

La richiesta di Piani Attuativi del P.R.G.C., di seguito indicati con P.A., dovrà essere supportata dalla seguente documentazione:

A - Piani Attuativi in aree libere:

- 1 - 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 vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del P.A.;
- 2 - Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate, nonché lo stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- 3 - estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- 4 - planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione degli eventuali vincoli apposti in forza della normativa vigente, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;

5 - Progetto planovolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'individuazione delle opere di sistemazione delle aree libere;

6 - 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;

7 - Convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita, qualora richiesta dall'Amministrazione Comunale, delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare garanzia delle urbanizzazioni, le modalità e i tempi di attuazione.

B- Piani Attuativi in aree edificate:

Oltre ai documenti di cui ai precedenti numeri 1.2.3.4.:

1 - planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti in scala almeno 1:500;

2 - profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni;

3- progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi destinati ad opere pubbliche, nonché degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;

4 - profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;

5 - relazione previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;

6 - schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 12 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 60.

A tutti i Piani Attuativi dovrà essere allegata anche la documentazione eventualmente prevista dalla Legge.

Art. 19 Oggetto

La Concessione Edilizia deve essere richiesta per tutte le opere edilizie per le quali sia prevista per Legge, con esclusione degli interventi di cui al successivo Art. 22 del presente R.E.

La Concessione Edilizia non è dovuta per le opere pubbliche comunali.

La richiesta di Concessione Edilizia deve essere indirizzata al Sindaco in competente bollo a mezzo degli appositi moduli predisposti dall'Ufficio Urbanistica e deve essere firmata, insieme a tutti gli allegati, dal committente e dal progettista.

Le firme del costruttore e del direttore dei lavori possono essere apposte anche successivamente, ma comunque prima dell'inizio dei lavori.

Eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'esecutore devono essere immediatamente comunicate al Sindaco. L'eventuale vacanza del direttore dei lavori comporta che gli stessi siano sospesi a tutti gli effetti.

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere tecnici abilitati in relazione al tipo di opera per cui è richiesta la Concessione Edilizia.

L'Ufficio Urbanistica, al ricevimento della richiesta di Concessione Edilizia, comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco, ai sensi dell'Art. 38 della L. n. 142/1990, non è richiesta la Concessione Edilizia, limitatamente alle opere ingiunte.

Art. 20 Documenti da allegare

La richiesta di Concessione Edilizia dovrà contenere: generalità, residenza, codice fiscale e titolo del richiedente risultante da dichiarazione sostitutiva di atto notorio, sottoscritto dallo stesso.

Alla richiesta, da presentare su modello prestampato predisposto dall'Ufficio Urbanistica e sottoscritto, devono essere sempre allegati i seguenti documenti:

- 1 - estratto di mappa con l'identificazione dei mappali oggetto d'intervento;
- 2 - estratto del P.R.G. con l'identificazione dell'intervento.
- 3 - elaborato grafico in scala 1:200, o in scala opportuna, con l'indicazione delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, nonché del conteggio dell'area del lotto interessato, della volumetria eventualmente esistente e di progetto. Il conteggio della volumetria deve essere eseguito con la dimostrazione della sommatoria dei vari volumi e con un'indicazione grafica di riferimento;
- 4 - relazione a firma del progettista che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie;
- 5 - documentazione prevista dalla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 6 - 2+1 copie degli elaborati di progetto riducibili in formato UNI A4. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere la data di presentazione, la firma del richiedente, la firma ed il timbro del progettista.
Tali elaborati consistono in:
 - a - piante in scala 1:100 o 1:50 debitamente quotate, di tutti i livelli dei fabbricati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali e della relativa superficie utile e di servizio;
 - b - planimetria generale in scala 1:200 dei servizi e delle opere di urbanizzazione, dalla quale risulti, per l'area e le costruzioni, la dotazione di strade e parcheggi conteggiati ai sensi di legge, acqua, fognature o, in assenza di queste ultime, di altri sistemi di smaltimento;
 - c - sezioni in scala 1:100, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio e comunque non meno di due;
 - d - prospetti in scala 1:100 di tutti i fronti degli edifici. Quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli ingombri degli edifici contermini;
- 7 - relazione tecnica.

Documenti integrativi da allegare nel caso di richieste di Concessione Edilizia su fabbricati esistenti:

f - planimetrie, sezioni e prospetti in scala 1:100 dello stato attuale con l'indicazione dettagliata delle parti da demolire (in giallo), delle parti di nuova costruzione (in rosso) e di quelle che non subiranno modifiche (in azzurro);

g - planimetrie catastali dello stato di fatto;

h - fotografie;

Altri documenti supplementari:

Per fabbricati di nuova costruzione :

l - modello ISTAT debitamente compilato;

m - dichiarazione sostitutiva di atto notorio, sottoscritta dal richiedente, che impegni lo stesso a vincolare l'area necessaria per la costruzione del fabbricato, con l'individuazione dell'area oggetto di vincolo e della sua superficie;

n-eventuali documenti integrativi che siano ritenuti necessari o importanti per l'esame della richiesta sia dal punto di vista normativo che estetico.

I documenti previsti rispettivamente dalla Legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni e dalla Legge sul contenimento del consumo energetico, potranno essere presentate prima dell'inizio lavori degli impianti.

La mancanza o l'incompletezza dei documenti presentati viene comunicata al richiedente e al progettista. Se entro sessanta giorni dalla notifica non vengono prodotti i documenti richiesti, l'istanza viene archiviata. In tal caso viene comunicato al richiedente e al progettista il provvedimento di archiviazione.

Art. 21 Rilascio della concessione

Le domande di Concessione Edilizia, dopo l'esame da parte del responsabile del procedimento, che esprime un parere motivato nei tempi e nei modi previsti dalla legislazione vigente, sono trasmesse alla C.E. che esprime un parere in merito.

Il funzionario responsabile del procedimento, nei tempi e nei modi previsti dalla legge, formula una proposta al Sindaco il quale rilascia la Concessione Edilizia già corredata da altri eventuali pareri previsti dalla normativa in materia.

La Concessione Edilizia viene rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati.

La Concessione Edilizia onerosa deve essere ritirata entro sessanta giorni dagli adempimenti di pagamento, nei termini previsti dalla normativa vigente, dei contributi concessori di cui agli art. 3, 5, 6 e 10 della L. 28 gennaio 1977 n. 10.

Le concessioni edilizie gratuite devono essere ritirate entro 60 giorni dalla notifica dell'accoglimento della domanda.

Apposita procedura di decadenza ed archiviazione della Concessione Edilizia viene attivata nei seguenti casi:

- a - mancato ritiro della Concessione edilizia;
- b - entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche-edilizie, salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro tre anni dal rilascio.
- c - annullamento della Concessione Edilizia per mancanza di legittimità derivante da false o inesatte dichiarazioni contenute nella documentazione di progetto.

In caso di decadenza della Concessione Edilizia, dovrà essere inoltrata nuova istanza. Le Concessioni Edilizie, rilasciate con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicate in elenco all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

Chiunque può prendere visione della Concessione Edilizia e ricorrere contro il suo rilascio, in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o regolamenti, o con il P.R.G.C.

Il rilascio di Concessione Edilizia fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera gli interessati, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigenti in materia.

Art. 22 Definizione

Per i seguenti interventi, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti Edilizi e con le altre norme vigenti, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, dal decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985 n. 431 e dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, gli interessati devono effettuare denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni;

- 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 - occupazioni 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 della destinazione d'uso, senza opere a ciò preordinate, nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- f - opere come definite dall'Art. 16 lettere i, l, m del presente R.E.;
- g - aree destinate ad attività sportive senza creazioni di volumetrie o manufatti;
- h - opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma o 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 la destinazione 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 - altre opere individuate da leggi o disposizioni regionali o provinciali;

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo stabilito dalle leggi vigenti, così come gli obblighi derivanti dalla stessa.

Art. 23 Modalità di presentazione

Nei casi di cui all'art. 22, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato dovrà presentare, con la denuncia di inizio dell'attività, una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Qualora l'asseverazione venga utilizzata per un'anticipata e parziale esecuzione di opere che rientrano nei casi per i quali sia richiesta Concessione Edilizia, tali opere devono comunque essere considerate tutte facenti parte della Concessione Edilizia al fine del calcolo dei contributi concessori e non condizionano il rilascio della Concessione Edilizia stessa.

Eventuali Disposizioni legislative che apportassero modifiche e/o integrazioni alle norme del presente Capitolo, costituiranno automatica variante alle stesse.

Art. 24 Unitarietà e sistematicità degli interventi

Tutti gli interventi dovranno sempre essere considerati in termini di unitarietà. Non è cioè ammessa la suddivisione di un insieme sistematico di opere, effettuate su di un medesimo edificio, in diverse categorie di intervento, ciascuna soggetta ad una autonoma comunicazione, o concessione edilizia.

Qualora, in occasione di una comunicazione o richiesta di concessione edilizia, l'intervento oggetto dell'atto amministrativo dovesse configurarsi come parte di un insieme sistematico di opere eventualmente già realizzate sullo stesso edificio nel corso degli ultimi 3 anni, il richiedente è tenuto ad inquadrare l'intero complesso di opere in un'unica categoria di interventi, richiedendo l'atto amministrativo corrispondente a quest'ultima ed a versare gli eventuali contributi concessori relativi all'intero intervento.

Art. 25 Esclusione della concessione e di denuncia di inizio lavori

Non sono soggette a Concessione Edilizia né a denuncia di inizio lavori, ma a semplice comunicazione, per quanto riguarda gli obblighi derivanti dalla normativa urbanistica, i seguenti interventi:

a - opere di manutenzione ordinaria;

b - le opere di cui alle lettere a,b,c,d,e,f,g,h, dell'art 16 del presente R.E. per i quali va inoltrata richiesta di nulla osta che sarà vagliata dagli uffici competenti.

Per le opere di manutenzione ordinaria su immobili in zona "A" o classificati dal P.R.G.C. di interesse architettonico relativi alle parti prospicienti la pubblica via (ornati, intonaco, rivestimenti, colore infissi ecc...), prima di eseguire le opere è necessario acquisire il parere dell'ufficio urbanistica il quale risulta vincolante.

Sono esclusi dalla presentazione di qualsiasi atto gli interventi elencati dall'art. 15 del presente R.E..

Art. 26 Richiesta di apposizione punti fissi

Prima di iniziare i lavori concessionati, per le recinzioni e i cancelli, qualora esplicitamente indicato in concessione o comunicato per notifica, gli interessati devono chiedere la determinazione dei punti fissi di allineamento e di quota, ai quali devono poi esattamente attenersi in fase di esecuzione dei lavori.

L'ufficio Urbanistica, entro 15 giorni dal ricevimento della domanda, procede alla consegna dei punti fissi, alla presenza del direttore dei lavori.

Dell'avvenuta consegna viene redatto apposito verbale che, completo di tutti gli elementi grafici necessari, costituiscono complemento indispensabile della concessione. il verbale deve essere controfirmato dal direttore dei lavori.

Art. 27 Inizio e fine dei lavori

L'inizio dei lavori deve essere comunicato per iscritto al Sindaco.

Per le nuove costruzioni, la data di inizio lavori è quella in cui iniziano le opere murarie di fondazione.

Per le altre opere, si assume la data di messa in funzione del cantiere.

Quando, per qualsiasi motivo, i lavori vengono interrotti, gli interessati ne danno immediato avviso al Sindaco, il quale, sentiti gli uffici competenti, prescrive i provvedimenti necessari per garantire, per tutta la durata dell'interruzione, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro.

Tutti i provvedimenti suddetti devono essere attuati con tempestività a cura e spese del titolare della concessione. Se questi non provvede, il Sindaco procede d'ufficio, a termini di legge.

Al termine dei lavori, i concessionari devono denunciare al Sindaco la fine dei lavori e chiedere, prima dell'uso del fabbricato, il certificato di licenza d'uso.

Art. 28 Oggetto

Per tutte le concessioni edilizie, al termine dei lavori, deve essere richiesta licenza d'uso in competente bollo.

Il richiedente, all'atto dell'istanza, dovrà presentare sempre i seguenti documenti:

1 - Dichiarazione asseverata del direttore lavori o di un tecnico abilitato che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

2 - Collaudo statico delle strutture in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, qualora l'opera lo richieda. In tal caso comunque, sarà prescritto in Concessione Edilizia.

3 - Iscrizione al catasto dell'immobile;

4 - Certificazione sugli impianti, prevista dalla legge;

5 - Autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale o al sistema di smaltimento ai sensi della legislazione vigente in materia.

6 - Certificazione richiesta dalla legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche;

7 - Certificazione richiesta dalla legislazione sul contenimento del consumo energetico e da quella relativa alla sicurezza degli impianti;

Sono escluse dalla richiesta di abitabilità le modifiche di prospetti, quando non siano accompagnate da altre opere consistenti o da cambi d'uso e le opere cimiteriali.

L'iter di rilascio della licenza d'uso è normato dalla Legge.

Art. 29 Modalità

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella Concessione Edilizia.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico - edilizia, procedono ai sensi di legge.

Art. 30 Larghezza stradale

Per larghezza stradale si intende la media tra le larghezze della strada, compresi gli eventuali marciapiedi, misurate in corrispondenza degli estremi dei fabbricati posto in fregio alla strada medesima o ai confini si proprietà.

Art. 31 Superficie drenante

La superficie drenante è la porzione di terreno che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere.

Art. 32 Tetti

I tetti possono essere piatti o a falde.

Le falde possono avere una pendenza massima del 60%.

Piani Attuativi possono prevedere, in sintonia con l'ambiente circostante, tipi di copertura diversi.

Art. 33 Definizione di superficie utile e superficie di servizio nella funzione abitativa

Si definisce Superficie Utile, relativa alla residenza, la superficie di pavimento dei vani abitabili, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne e ascensori.

Si considera Superficie Utile quella dei locali abitabili come definiti dalle norme vigenti in materia. Si considera Superficie Utile anche quella di bagni, cucinotti, corridoi e locali di passaggio interni all'alloggio e a stretto servizio dei locali abitabili.

Si definisce Superficie di servizio, relativa alla residenza, la superficie di pavimento dei locali accessori, quali:

- cantine, centrali termiche, ripostigli, e lavanderie con superficie non superiore a mq 9.00 o con rapporto di aeroilluminazione o altezza inferiori a quelle minime previste per i locali abitabili;
- locali per impianti tecnologici, centrali termiche, idriche, lavatoi comuni, cabine elettriche, locali contatori, centrali di climatizzazione, interrati e non, locali di uso comune;
- autorimesse, singole e comuni, fuori ed entro terra;
- porticati ad uso privato.
- logge e balconi;
- scale e pianerottoli intermedi;
- autorimesse, singole e comuni, fuori ed entro terra;
- vani e androni di ingresso comune e porticati.

Sono esclusi dal computo della Snr i porticati e le gallerie per i quali sia previsto l'uso pubblico;

Art. 34 Definizione di superficie lorda complessiva di pavimento

Si definisce Superficie lorda di Pavimento (SP), la somma delle superfici lorde di tutti i piani (compresi i vani scala e i muri), dei vani fuori terra e degli interrati, nonché i soppalchi, con esclusione delle parti non accessibili, dei porticati di uso pubblico, delle cornici di gronda con sporgenza non superiore a m. 1.50.

Art. 35 Costruzioni a confine

La costruzione sul confine è obbligatoria per una profondità massima di m 15.00 dagli spazi pubblici:

- a - nel centro storico;
- b - nelle zone in cui è prevista dal P.R.G.C. la costruzione in cortina;
- c - ove lo prescrivano piani attuativi;

La costruzione sul confine è pure consentita:

- a - quando fra i privati confinanti sia stipulata una convenzione, nella quale sia prevista la sagoma da porre in aderenza, nel rispetto di tutte le norme vigenti;
- b - quando il privato confinante abbia già edificato sul confine una costruzione. In tal caso la nuova costruzione può insistere sul confine in aderenza al fabbricato esistente e non oltre i limiti sagomali della costruzione preesistente nel rispetto delle norme vigenti;
- c - ove piani attuativi del P.R.G.C. ne diano facoltà.

Le costruzioni in confine sono sempre e comunque soggette alle norme sulle distanze previste dal presente R.E..

Nel caso di costruzioni con altezza massima pari a m 10.00, non poste sul confine, la distanza minima dal confine deve essere non inferiore a m 5.00. Per costruzioni con altezza superiore a m 10.00, la distanza minima deve essere incrementata della maggiore altezza oltre i m. 10.00.

Sono ammesse distanze inferiori, o distribuzioni diverse dei fabbricati, rispetto a quelle indicate nel presente articolo, nel caso di edifici che formino oggetto di Piano Attuativo del P.R.G.C., compatibilmente con la legislazione vigente in materia.

Sono ammesse altresì costruzioni a confine, senza obbligo di convenzione, per un'altezza massima pari a m 2.50.

La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici a servizio del territorio, di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione rete del gas, ecc...)

- b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, percorsi pedonali);
- c) strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc...)
- d) ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- e) ai muri di cinta fino a m. 2.50 di altezza;

Per le distanze dettate da normative statali o da altri enti, eventuali deroghe debbono essere chieste agli enti interessati.

Art. 36 Distanze tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli

Le distanze minime tra nuovi fabbricati situati all'interno del Centro Abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada, tra i quali siano interposte strade pubbliche o ad uso pubblico, destinate al traffico di veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco, al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale (comprensiva dei marciapiedi), maggiorata di:

- m. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7.00;
- m. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7.00 e m 15.00;
- m. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore ai m 15.
- m. 10.00 per lato, per strade interne di scorrimento.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo nei seguenti casi:

- edifici per i quali il P.R.G.C. preveda la costruzione in cortina;
- edifici che siano oggetto di Piano Attuativo, compatibilmente con la legislazione vigente in materia. Tale deroga vale solo all'interno del Piano Attuativo e non anche nei confronti di fabbricati limitrofi, esterni allo stesso;
- edifici su lotti prospicienti strade a fondo cieco.

Le distanze minime tra fabbricati situati all'esterno del Centro Abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale, comprensiva di eventuali marciapiedi, maggiorata di:

- m. 10.00 per lato, per le strade vicinali;
- m. 20.00 per lato, per le strade locali;
- m. 30.00 per lato, per strade extraurbane secondarie;
- m. 40.00 per lato, per le strade extraurbane principali;

Le recinzioni di nuova costruzione, esterne al perimetro del Centro Abitato come definito dal Nuovo Codice della Strada, dovranno distare dal ciglio stradale:

- m. 5.00 per le Strade Statali;
- m. 3.00 per le Strade Provinciali e Locali.

Art. 37 Altezza dei fabbricati in rapporto alla larghezza stradale

Il rapporto fra la larghezza delle strade pubbliche ed altezza dei fabbricati in fregio alle strade, qualora sia acconsentita la loro costruzione, fatte salve tutte le prescrizioni di cui al presente R.E., è soggetto alle seguenti norme specifiche:

- in tutto il territorio comunale l'altezza massima dei nuovi fabbricati, non può superare la larghezza stradale.
- in caso di edifici ad angolo, l'altezza massima è calcolata rispetto alla strada più larga e con la medesima altezza è consentito risvoltare sulla strada più stretta, per una profondità massima di m. 15.00;

quando è consentito, l'arretramento di un fabbricato dal filo stradale non dà diritto di aumentare l'altezza massima consentita dalla larghezza stradale.

Le presenti disposizioni, possono essere derogate per i fabbricati oggetto di Piano Attuativo e compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti.

Art.38 Sistemazione dei cortili e delle aree scoperte

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% della superficie fondiaria, non computando la superficie coperta.

Tale disposizione non è applicabile nella zona omogenea A.

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

Art. 39 Marciapiedi e porticati

La costruzione di marciapiedi in fregio ad edifici prospettanti su strade e piazze pubbliche può essere eseguita solo in base ad autorizzazione del Sindaco.

Qualora sia modificata la larghezza o la forma della strada i proprietari dei marciapiedi sono obbligati a modificarli di conseguenza, previo accordo col Comune.

I marciapiedi costruiti su aree private soggette ad uso pubblico, sono realizzati a totale carico dei proprietari.

L'altezza minima dei porticati pubblici, o ad uso pubblico, non può essere inferiore a ml 2.70 e la loro larghezza non inferiore a ml 1.50.

Dimensioni diverse, anche inferiori, possono essere adottate solo quando il portico debba conformarsi a preesistenti porticati limitrofi.

Art. 40 Recinzioni

Salvo quanto già prescritto dai precedenti articoli 41 e 42, le recinzioni verso le strade non possono superare l'altezza di m. 2.50. E' ammessa la recinzione in muratura fino all'altezza massima di 2.50.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità in prossimità di incroci. In caso di recinzioni costruite in fregio alla via pubblica sarà necessario richiedere sopralluogo prima dell'inizio dei lavori.

All'interno del Parco dell'Oglio valgono le disposizioni normative dello stesso.

Art. 41 Decoro degli edifici

Tutte le parti degli edifici devono rispondere alle esigenze del decoro edilizio, per quanto riguarda la composizione architettonica dei volumi e delle superfici, gli elementi decorativi, i materiali da rivestimento, le tinteggiature.

Relativamente alle facciate, il Sindaco, su indicazione della Commissione Edilizia può disporre che i proprietari provvedano alla manutenzione delle stesse e al loro tinteggio. disponendo, in caso di inerzia, autonomamente con conseguente addebito a carico degli interessati.

I colori, in centro Storico, dovranno attenersi al Piano del Colore e fino alla approvazione dello stesso, dovranno essere concordati con l'ufficio urbanistica.

Art. 42 Aggetti e sporgenze sul suolo d'uso pubblico

Le cornici di gronda e sporti di qualsiasi natura, possono sporgere per una misura massima di m. 1.50.

Nelle strade di larghezza inferiore a m. 6.00, sporti e balconi non sono mai ammessi: nelle strade comprese fra m. 6.01 e m. 8.00 sporti e balconi non possono superare la profondità' di m. 0.60; nelle strade di larghezza superiore, si può' raggiungere la profondità' massima di m. 1.50.

Gli sporti ed i balconi, quando consentiti, non devono essere posti ad altezze inferiori a m. 4.50 dal piano stradale in assenza di marciapiede, od a m. 4.00 dal piano del marciapiede, con un arretramento di almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede stesso. Per gli edifici pubblici, il Sindaco può, sentita la Commissione Edilizia, consentire sporgenze maggiori di quelle sopra prescritte.

Le decorazioni degli edifici, gli zoccoli, gli infissi, le vetrine, le decorazioni mobili delle botteghe, i davanzali, le inferriate, non possono sporgere sull'area d'uso pubblico per più' di 10 cm, fino ad una altezza di m. 4.00.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere deroga a tale disposizione, in circostanze speciali, solo per strade pari o superiori ad 8 metri. Su vetrine, porte e finestre di locali destinati ad attività commerciali, al piano terra, è consentito apporre tende aggettanti sugli spazi pubblici provvisti di marciapiedi. L' oggetto di tali tende non deve oltrepassare i cm. 50 dal ciglio interno del marciapiede ed essere superiore in tutti i suoi elementi a m. 2.20 dal marciapiede.

Nessuna appendice verticale può scendere al di sotto di m. 2.20 dal suolo. E' data facoltà' al Sindaco di revocare l'autorizzazione di cui sopra qualora le tende non siano mantenute in buono stato di manutenzione.

Art. 43 Rivestimenti esterni

Tutti i muri, tranne quelli in mattoni, in cemento a vista, in pietra naturale o stilati a pietra vista, quando siano visibili a spazi pubblici, devono essere intonacati e convenientemente tinteggiati.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può emanare ordinanze per il rinnovo degli intonaci e delle tinte esterne nel caso che il loro stato deturpi l'aspetto degli edifici e nel caso che il proprietario si renda inadempiente entro il periodo prefissato. L'Amministrazione potrà eseguire direttamente i lavori e rivalersi sui proprietari.

Gli intonaci e le tinte delle facciate degli edifici o muri, formanti un unico complesso architettonico, anche se di proprietà diverse, devono essere eseguiti in modo da non compromettere l'unità e l'armonia del complesso medesimo. In casi particolari, tenuto conto della ubicazione e/o della destinazione dell'edificio, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere speciali accorgimenti nelle opere di finitura e nell'impiego di materiali di rivestimento.

Art. 44 Serramenti

Nelle nuove costruzioni, i serramenti dei negozi, degli ingressi, delle finestre al piano terreno, prospettanti su spazi d'uso pubblico, devono aprirsi verso l'interno od in modo che non presentino alcun risvolto al di fuori dalla linea del muro di facciata e in nessuna fase di apertura o chiusura.

Analogamente si deve procedere in occasione di lavori di sistemazione di fabbricati esistenti.

All'interno del Centro Storico è vietato l'uso di porte basculanti.

Art. 45 Apposizione o rimozione di lapidi

L'esecuzione di pitture di qualsiasi genere, l'apposizione di stemmi, lapidi od altri speciali elementi sulle facciate e sulle recinzioni esposte alla vista pubblica, sono subordinate al nulla osta dell'ufficio urbanistica.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di fare applicare a sue spese, previo avviso ai proprietari, su tutte le costruzioni sia pubbliche che private:

- mensole, ganci, fanali, lampade ecc...
- tabelle per la pubblicazione delle leggi, provvedimenti delle autorità, indicazioni del nome delle vie, numeri civici e altre segnalazioni stradali in genere.

Art. 46 Norme igienico sanitarie

Le norme e le caratteristiche relative ai requisiti igienico - sanitari, allo smaltimento o all'approvvigionamento di aria e acqua delle costruzioni, non contenute nel presente Regolamento, sono regolate dalle Leggi vigenti in materia e dal Regolamento d'Igiene Locale.

In caso di norme in contrasto con il presente Regolamento Edilizio, prevale la norma più restrittiva. Nel caso non sia possibile determinare la norma più restrittiva, prevale la più specifica.

Art. 47 Tipologia dei locali

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

- locali abitabili;
- locali di servizio o accessori.

Art. 48 Locale abitabile

Si definisce altezza interna di un locale il rapporto tra i volumi e la superficie del singolo spazio, escludendo le parti di eventuali travi o travetti qualora la loro superficie in proiezione orizzontale sia superiore al 30% della superficie del solaio.

L'altezza netta dei locali abitabili non può essere inferiore a m 2.70. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2.00.

L'altezza dei locali destinati ad attività commerciale non potranno avere altezza inferiore a m. 3.00 in nessun punto.

Tutti i locali abitabili devono avere adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale,

Possono compensare con aeroilluminazione artificiale ad integrazione di quella naturale:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consenta un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari esigenze di illuminazione;

I requisiti minimi di aeroilluminazione sono determinati dal Regolamento d'Igiene locale.

Si considerano, a tutti gli effetti, abitabili, tutti i vani di fabbricati esistenti, concessionati come tali, o di fabbricati costruiti prima dell'entrata in vigore di norme specifiche in materia, già utilizzati come tali prima dell'entrata in vigore del presente R.E.

Per tali vani valgono tutte le disposizioni in materia di distanze, previste dal presente R.E..

In caso di ristrutturazione, per tali vani possono essere derogate le disposizioni di cui al presente articolo, purché si creino condizioni migliorative e comunque non presentino requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori a quelli previsti dal regolamento d'Igiene per questi casi.

I requisiti di cui al presente capitolo relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per studi professionali, uffici in genere.

Art. 49 Locale accessorio o di servizio

Si definisce locale accessorio o di servizio, quello che non abbia le caratteristiche di cui all'art. 55.

I locali di nuova costruzione dovranno avere altezza netta media interna non inferiore a m. 2.40, ulteriormente riducibile a m. 2.20 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compreso cantine e autorimesse.

Per i locali di cui al presente articolo, in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1.80.

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

Tutti gli scarichi devono essere realizzati a norma di legge e delle disposizioni del Regolamento d'Igiene Locale.

Art. 50 Requisiti di fruibilità a persone fisicamente impedito

A tutti gli edifici e loro pertinenza, di nuova costruzione o ristrutturazione, si applicano le disposizioni previste per il superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 51 Case rurali definizione e norme generali

Per casa rurale o colonica, si intende una costruzione destinata ad abitazione, al normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista dei necessari servizi a quest'ultima inerenti.

Le costruzioni rurali, per la parte adibita ad abitazione, sono soggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione oltre a quelle previste dal Regolamento d'Igiene Locale.

Art.52 Distanze degli allevamenti di animali dai centri abitati

Le distanze dagli allevamenti animali dai centri abitati e dalle abitazioni sono normate dal Regolamento d'Igiene Locale.

Art. 53 Cortili e spazi interni

Ferme restando le prescrizioni di cui all'Art. 44 del presente Regolamento Edilizio, i cortili e gli spazi esterni di pertinenza dei fabbricati dovranno avere le caratteristiche previste dal Regolamento d'Igiene Locale.

Art.54 Sicurezza sui cantieri

In ogni intervento edilizio. devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini.

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

Art. 55 Recinzioni

I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni con materiali idonei ed aventi una altezza inferiore a m. 2.00.

I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione.

Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori estemporanei di breve durata, inferiori alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Art. 56 Difesa dalla polvere

Nei cantieri ove si proceda alle demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento delle polveri. In tutti i cantieri ove si proceda alla demolizione a mezzo di palle o altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, su indicazione del Responsabile del Servizio n. 1 dell'U.S.S.L., oltre alla bagnatura, occorrerà adottare speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.

Art. 57 Sistemazione aree abbandonate

Le opere di demolizione di fabbricati o di parte di essi, di sistemazione di aree abbandonate o altro che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, ove occorrente, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione.

Art. 58 Allontanamento materiali di risulta

Per ogni intervento di demolizione o scavo, o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera, dovrà nella richiesta di autorizzazione specificare il recapito dello stesso materiale.

Art. 59 Disposizioni transitorie

Le disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio si applicano a partire dalla sua definitiva approvazione. I Piani Attuativi adottati o in itinere, le Concessioni Edilizie e gli altri provvedimenti comunicati prima di tale data non sono soggetti alle presenti norme e restano in vigore per tutta la loro durata, stabilita per Legge.