
Comune di Sala Comacina – Prov. di Como

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Copia per l'Ufficio Tecnico

Stampato il 24/09/2005

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

INDICE GENERALE

TITOLO I - NORME PROCEDURALI	p. 8
TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA	p. 25
TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA	p. 29
TITOLO IV - DEFINIZIONE TIPOLOGIE DI INTERVENTO	p. 69
TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE	p. 73
 ALLEGATO "A"	
Patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni: tipologie degli interventi, definizioni e contenuti	p. 75

TITOLO I NORME PROCEDURALI

CAPO I INIZIATIVA EDILIZIA

Sezione I - Soggetti

- Art. 1 – Permesso di costruire – Denuncia di inizio attività - subprocedimenti p. 8
Art. 2 - Piani attuativi p. 9

Sezione II - Contenuti dell'istanza

- Art. 3 - Domanda di concessione p. 9

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

- Art. 4 - Documenti ed elaborati da allegare p. 9
Art. 5 - Piani attuativi p.12

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

- Art. 6 - Autocertificazione p.13
Art. 7 - Asseverazione p.13

CAPO II FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Sezione I - Avvio del procedimento

- Art. 8 - Presentazione dell'istanza p.14
Art. 9 - Autorizzazione ambientale p.14

Sezione II - Fase istruttoria

- Art. 10 - Denuncia di inizio attività p.14
Art. 11 – Permesso di costruire p.14
Art. 12 - Autorizzazione paesaggistica ed idrogeologica p.15
Art. 13 - Piani Attuativi p.15

Sezione III - Fase decisionale

- Art. 14 – Permesso di costruire p.16
Art. 15 - Piani Attuativi p.16

Sezione IV - Provvedimento finale

- Art. 16 - Fattispecie p.16
Art. 17 - Efficacia atto abilitativo p.19

CAPO III SEMPLIFICAZIONE PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Sezione I - Conferenza dei servizi

- Art. 18 - Fattispecie p.20

Sezione II - Sportello unico

- Art. 19 - Struttura e funzioni p.20

Sezione III - Collaborazione privati - Comune

- Art. 20 - Istanza di parere preventivo sull'ammissibilità di attività edilizia p.21

**CAPO IV
ACCESSO AI DOCUMENTI**

Sezione I - Procedimento di accesso e rilascio copie

Art. 21 - Accesso e rilascio copie p.22

**CAPO V
VIGILANZA E SANZIONI**

Sezione I - Vigilanza sulle costruzioni

Art. 22 - Funzioni di vigilanza p.22

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Art. 23 - Avvio, istruttoria e notifica del provvedimento sanzionatorio p.23

Art. 24 - Adempimenti conseguenti al provvedimento sanzionatorio p.23

Sezione III - Provvedimenti edilizi in sanatoria

Art. 25 – Permesso di costruire in sanatoria p.24

**TITOLO II
LA COMMISSIONE EDILIZIA**

**CAPO I
COMPOSIZIONE, NOMINA E DURATA**

Art. 26 - Composizione e modalità p.25

**CAPO II
ATTRIBUZIONI**

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Art. 27 - Fattispecie p.27

Sezione II - Ambito di valutazione

Art. 28 - Fattispecie p.27

**CAPO III
FUNZIONAMENTO**

Sezione I - Convocazione e validità delle sedute

Art. 29 - Articolazione procedura p.28

Sezione II - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Art. 30 - Consultazione atti p.28

TITOLO III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I AMBIENTE URBANO

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art. 31 - Ambiente urbano	p.29
Art. 32 - Disciplina del verde	p.29
Art. 33 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	p.30
Art. 34 - Insegne e mezzi pubblicitari	p.30
Art. 35 - Chioschi	p.31
Art. 36 - Passaggi pedonali	p.31
Art. 37 - Piste ciclabili	p.32
Art. 38 - Spazi porticati	p.32
Art. 39 - Occupazione degli spazi pubblici	p.32
Art. 40 - Disciplina dell'uso del sottosuolo	p.32
Art. 41 - Reti di servizi pubblici	p.33
Art. 42 - Intercapedini e griglie di aerazione	p.33

Sezione II - Spazi privati

Art. 43 - Accessi alla rete viaria e passi carrabili	p.33
Art. 44 - Nuovi passi carrabili	p.34
Art. 45 - Strade private	p.34
Art. 46 - Allacciamenti ai servizi reti fognarie, acquedotto e reti impiantistiche	p.35
Art. 47 - Norme particolari per allacciamento alle reti fognarie	p.35
Art. 48 - Norme particolari per le antenne paraboliche	p.36
Art. 49 - Recinzioni delle proprietà	p.36
Art. 50 - Muri di sostegno	p.37
Art. 51 - Spazi inedificati	p.37
Art. 52 - Sistemazioni esterne ai fabbricati	p.38
Art. 53 - Apposizione indicatori e altri apparecchi di toponomastica e segnaletica	p.38
Art. 54 - Numeri civici	p.39

CAPO II REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 55 - Decoro delle costruzioni	p.40
Art. 56 - Allineamenti	p.40
Art. 57 - Aggetti e sporti sullo spazio pubblico	p.41
Art. 58 - Balconi, pensiline e gronde	p.41
Art. 59 - Portici e gallerie	p.41
Art. 60 - Disciplina del colore	p.42
Art. 61 - Disciplina dell'uso dei materiali	p.42
Art. 62 - Disciplina del verde su aree private	p.42

Sezione II - Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni

Art. 63 - Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni	p.44
--	------

CAPO III
REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Art. 64 - Qualità dell'aria negli spazi confinanti comfort igrotermico e acustico	p.45
Art. 65 - Aerazione naturale	p.45
Art. 66 - Apertura dei serramenti	p.45
Art. 67 - Ambienti con impianti di combustione a fiamma libera	p.46
Art. 68 - Aerazione dei servizi igienici nelle unità immobiliari destinate ad abitazione	p.46
Art. 69 - Dotazione minima di canne nelle unità immobiliari destinate ad abitazione	p.46
Art. 70 - Aerazione attivata	p.46
Art. 71 - Aerazione indiretta	p.47
Art. 72 - Illuminazione naturale	p.47
Art. 73 - Illuminazione artificiale	p.47
Art. 74 - Controllo del soleggiamento	p.48
Art. 75 - Comfort igrotermico	p.48
Art. 76 - Comfort acustico	p.48

Sezione II - Requisiti spaziali

Art. 77 - Caratteristiche dimensionali delle unità	p.48
Art. 78 - Superficie minima dei locali	p.49
Art. 79 - Altezze minime dei locali	p.49
Art. 80 - Soppalchi	p.50
Art. 81 - Cortili	p.50
Art. 82 - Cavedi	p.50
Art. 83 - Locali sottotetto a destinazione accessoria	p.51
Art. 84 - Locali sottotetto a destinazione abitativa	p.51
Art. 85 - Interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti	p.51
Art. 86 - Spazi di cantinato e sotterraneo	p.52
Art. 87 - Box e autorimesse	p.52

Sezione III - Requisiti funzionali

Art. 88 - Dotazione di servizi igienici	p.52
Art. 89 - Cucine e spazi di cottura	p.52
Art. 90 - Conformazione e flessibilità distributiva delle unità immobiliari	p.53
Art. 91 - Dotazione minima e flessibilità impiantistica degli edifici	p.53
Art. 92 - Accessibilità	p.53

CAPO IV
REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Sezione I - Disciplina delle opere

Art. 93 - Requisiti delle costruzioni	p.55
Art. 94 - Richiesta e consegna di punti fissi	p.55
Art. 95 - Inizio dei lavori	p.55
Art. 96 - Apertura e assetto del cantiere edile	p.56
Art. 97 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	p.57
Art. 98 - Sicurezza del cantiere	p.58
Art. 99 - Scavi e demolizioni	p.58

Art.100 - Depositi di materiali	
p.59	
Art.101 - Conferimento dei materiali di risulta	p.59
Art.102 - Rinvenimenti	p.59
Art.103 - Interventi su manufatti dei servizi pubblici - Ripristino degli impianti e del suolo pubblico	p.59
Art.104 - Interruzione o sospensione dei lavori	p.60
Art.105 - Interventi non ultimati	p.60
Art.106 - Inizio e ultimazione lavori - Verifiche e visite tecniche	p.60
Art.107 - Funzioni di vigilanza	p.60
Art.108 - Varianti compatibili	p.61

CAPO V MODALITA' DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

Sezione I - Unificazione grafica

Art.109 - Modalità di rappresentazione dei progetti	p.63
---	------

Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Art.110 - Rappresentazione del contesto ambientale	p.63
--	------

Sezione III - Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

Art.111 - Documentazione tecnica	p.64
----------------------------------	------

Sezione IV - Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

Art.112 - Relazione illustrativa	p.67
----------------------------------	------

TITOLO IV DEFINIZIONE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

CAPO I TIPOLOGIE INTERVENTI COMPLEMENTARI

Sezione I - Fattispecie intervento

Art.113 - Interventi per manufatti provvisori	p.69
Art.114 - Interventi relativi a pertinenze	p.69
Art.115 - Interventi urgenti	p.70
Art.116 - Volumi tecnici	p.70
Art.117 - Fabbricati accessori - depositi di servizio	p.70

CAPO II TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI - DEFINIZIONI E CONTENUTI

Sezione I - Patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni	p.72
--	------

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.118 - Ambito di applicazioni e durata del Regolamento	p.73
Art.119 - Limiti normativi del Regolamento Edilizio	p.73
Art.120 - Successione di norme nel tempo	p.73

CAPO II RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A. DEL P.R.G.

Art.121 - Modifica e abrogazione del Regolamento Edilizio e rapporto con le N.T.A. del P.R.G.	p.74
Art.122 - Violazioni al Regolamento Edilizio	p.74
Art.123 - Entrata in vigore	p.74

ALLEGATO "A"

Patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni: tipologie degli interventi, definizioni e contenuti	p.75
---	------

TITOLO I

NORME PROCEDURALI

CAPO I

INIZIATIVA EDILIZIA

Sezione I - Soggetti

Art. 1 – Permesso di costruire - denuncia di inizio attività - subprocedimenti

1. Per i provvedimenti abilitativi relativi a permesso di costruire, denuncia di inizio attività, nonché per gli atti relativi a procedimenti connessi o a subprocedimenti quali autorizzazione paesaggistica, autorizzazione (in sub-delega) per vincolo idrogeologico, abitabilità ed agibilità i soggetti legittimati a presentare la relativa istanza sono individuati come di seguito elencato:
 - proprietario (art. 4 L. 28.01.1977 n. 10; art. 11 D.P.R. n. 380/2001) o possessore o detentore per l'autorizzazione paesaggistica (ex art. 7 L. 1497/39; art. d. lgs 490/99);
 - condominio relativamente alle parti comuni nella persona dell'Amministratore;
 - rappresentante legale;
 - titolare di diritto di superficie;
 - usufruttuario;
 - enfiteuta;
 - titolare di diritto di servitù;
 - affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 3 maggio 1982, n. 203);
 - concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo;
 - colui che, essendo autorizzato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
 - colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.;
 - coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali;
 - i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o subprocedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo;
2. Per la denuncia d'inizio attività (D.I.A.), la facoltà del suo utilizzo e la sussistenza delle relative condizioni sono regolamentate dall'art. 2 comma 60 della legge 23.12.1996 n. 662, dagli artt. 22, 23 del D.P.R. 380/2001 e sue modifiche ed integrazioni.
3. Relativamente alle "opere interne" per i casi non contemplati dalla procedura di D.I.A. il procedimento in fattispecie è regolamentato dagli artt. 22, 23 del D.P.R. 380/2001 ed i soggetti legittimati alla "comunicazione" sono quelli di cui al comma 1 del presente articolo.

Art. 2 - Piani attuativi

1. Per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta dev'essere presentata dai titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari.
2. Per le proposte di piano di recupero di cui all'art. 30 comma 1 legge 05.08.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni è sufficiente la quota di proprietà pari a 3/4 del valore catastale degli immobili interessati.

Sezione II - Contenuti dell'istanza

Art. 3 - Domanda di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività

La domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, è rivolta allo sportello unico per l'edilizia e deve contenere i seguenti dati:

- Nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
- Nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge ed indicazione con numero d'iscrizione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- Nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente;
- Nome, cognome, domicilio, del responsabile di cantiere o assuntore dei lavori, e se del caso nomina del responsabile di cantiere. Tali indicazioni e firme potranno essere differite secondo quanto stabilito alla lettera precedente;
- In caso di costruzione in proprio e gestione diretta, l'opera dovrà essere seguita dal direttore dei lavori in veste anche di responsabile di cantiere con assunzione di tutte le conseguenti responsabilità civili, amministrative e penali;
- Qualora vengano sostituiti il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori o, se del caso, il responsabile di cantiere, il titolare dell'atto abilitativo deve dare immediatamente comunicazione scritta di tale sostituzione;
- Ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile ricade e di eventuali vincoli gravanti sullo stesso immobile e/o area pertinenziale.
- Descrizione sommaria dell'intervento;
- Vanno altresì indicati, dove possibile, i contro-interessati, titolari di diritti reali (frontista, confinante, ecc.); ciò al fine di consentire la loro partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90.

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Art. 4 - Documenti ed elaborati da allegare

1. Alle istanze di permesso di costruire, alle dichiarazioni d'inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione di cui ai commi successivi:

a) permesso di costruire: tale istanza, ai fini della sua presentabilità nell'ambito del relativo provvedimento, dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- Modello ISTAT 1/201 compilato in ogni sua parte (da ritirarsi presso lo sportello

unico per l'edilizia)

- Copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o di dichiarazione sostitutiva;
- Dati anagrafici e codice fiscale o partita I.V.A. del/dei richiedenti;
- Dati anagrafici e codice fiscale del progettista;
- Relazione tecnica descrittiva dell'intervento nella quale deve essere descritto in maniera completa e dettagliata l'intervento stesso in ogni suo aspetto;
- Estratto mappa catastale;
- Estratto azzonamento di P.R.G.;
- Estratto di aerofotogrammetria;

I suddetti estratti devono essere sufficientemente estesi con evidenziato il sedime del fabbricato in progetto o oggetto di intervento. Lo stralcio si deve stendere in tutte le direzioni per un raggio minimo di metri cento oltre i confini della proprietà; deve riportare le indicazioni toponomastiche e tutti quei riferimenti atti ad individuare l'edificazione esistente nelle immediate vicinanze del terreno interessato.

- Planimetria generale dell'area interessata dall'intervento in scala almeno 1:200. Essa deve offrire la rappresentazione completa delle quote altimetriche e planimetriche e con la dimostrazione grafica ed analitica del calcolo della superficie stessa; tale planimetria deve contenere: orientamento, larghezze stradali, distanze dai confini, dalle strade, dai muri o sporti dei fabbricati circostanti, altezza di tali muri e fabbricati, indicazione precisa degli accessi, dei vincoli derivanti dalla pianificazione urbanistica e dalle leggi speciali; la planimetria deve riportare quote reali anche in senso altimetrico, con riferimento ad un caposaldo inamovibile e facilmente individuabile;
- Dimostrazione grafica ed analitica del calcolo del volume in progetto e dell'area destinata a parcheggio calcolati secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G., e delle specifiche altre norme vigenti in materia;
- Verifica degli indici urbanistici di cui alle N.T.A. del P.R.G.;
- Piante quotate di tutti i singoli piani dell'edificio in progetto o oggetto di intervento, compresi quelli interrati, seminterrati, sottotetti e copertura in scala 1:100 oppure 1:50, con l'indicazione delle destinazioni di tutti i singoli locali, sia agibili che abitabili e complete in ogni particolare;
- Sezioni quotate dell'edificio in progetto o oggetto di intervento secondo i piani di maggiore interesse, in scala 1:100 oppure 1:50 (minimo numero uno, salvo casi particolarmente complessi che rendano necessario un numero superiore di sezioni a richiesta del funzionario responsabile) e complete in ogni particolare;
- Prospetti di tutti i lati dell'edificio in progetto o oggetto di intervento in scala 1:100 oppure 1:50, completi in ogni particolare;
- Schema delle fognature delle acque bianche e nere, in scala 1:100 oppure 1:200, con indicazione dei materiali impiegati, dei diametri e dei manufatti previsti, nonché schema degli impianti di pretrattamento e recapito finale in fognatura comunale;
- Particolari costruttivi di facciata in scala almeno 1:20 con l'indicazione completa e dettagliata dei materiali, delle forme e dei colori da impiegarsi nella costruzione;
- Fotografie a colori nel formato cm. 13x18 dell'area e/o immobile interessati estese anche agli immobili limitrofi, con planimetria localizzante i punti di ripresa;
- Tabella indicante le superfici di tutti i vani dell'edificio in progetto o oggetto di intervento, dei parametri di illuminazione ed aerazione di ogni singolo locale, sia esso agibile o abitabile;
- Documentazione di cui alla Legge n. 13/1989 e L.R. n.6/1989 nonché D.M. n. 236/1989 in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche in relazione alla casistica prevista da tali leggi per l'intervento in progetto;
- Prospetto per la determinazione del costo di costruzione secondo i disposti della Legge n. 10/1977 e del D.M. 10.5.1977;

- Eventuale richiesta di autorizzazione a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria a scomputo totale o parziale del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.8 L.R. n. 60/1977;
 - Specifica scheda per raccolta dati, relativamente alle attività produttive;
 - Dimostrazione della sistemazione esterna dell'area ai sensi delle N.T.A. del P.R.G. e del Regolamento Edilizio;
 - Domanda scarichi fognari Legge n. 319/1976 e L.R. n. 62/1985;
 - Documentazione e/o impegnativa a presentare progettazione degli impianti, qualora soggetti, di cui alla L. n. 46/1990 in relazione alla casistica prevista per gli interventi in progetto;
 - Impegnativa a presentare denuncia per le opere aventi struttura in C.A. o metallica, prima dell'inizio dei lavori, nei casi soggetti;
 - Impegnativa a produrre la documentazione sul contenimento consumi energetici contestualmente alla comunicazione di inizio lavori;
 - Impegnativa al rispetto di quanto previsto dal Titolo III del Regolamento Locale di Igiene, nonché impegnativa con la quale specificatamente - in ordine a ogni aspetto relativo agli impianti tecnologici non specificatamente indicati in progetto - si assumono tutte le responsabilità in merito all'osservanza delle norme igienico-sanitarie di cui al citato Titolo III con successive modificazioni ed integrazioni;
 - Prospettive d'insieme per casi particolarmente complessi;
 - Ricevuta di versamento per parere igienico-sanitario ex art. 220 (TULLSS approvato con R.D. n. 1265/34);
2. L'istanza di permesso di costruire, ai fini della sua presentabilità nell'ambito del relativo procedimento, qualora riguardi interventi su costruzioni esistenti, intesi come recupero edilizio di cui alle fattispecie previste dall'allegato A al presente Regolamento, nonché per gli ampliamenti e sopralzi oltre alla documentazione di cui sopra dovrà essere corredata dalla seguente documentazione prodotta in via integrativa o sostitutiva:
- Planimetria generale dell'area e degli edifici interessati dall'intervento in scala non inferiore a 1:200. Essa deve offrire la rappresentazione completa delle quote altimetriche e planimetriche; tale planimetria deve contenere:
 - Orientamento, larghezze stradali, distanze dai confini, dalle strade, dai muri o sporti dei fabbricati circostanti, altezza di tali muri e fabbricati, indicazione precisa degli accessi, dei vincoli derivanti dalla pianificazione urbanistica e dalle leggi speciali; la planimetria deve essere convenientemente quotata con quote reali anche in senso altimetrico, con riferimento ad un caposaldo inamovibile e facilmente individuabile;
 - Piante quotate di tutti i singoli piani esistenti, compresi quelli interrati, seminterrati, sottotetti e copertura in scala 1:100 oppure 1:50, con l'indicazione delle destinazioni di tutti i singoli locali, sia agibili che abitabili e complete in ogni particolare;
 - Sezioni quotate dell'edificio esistente secondo i piani di maggiore interesse, in scala 1:100 oppure 1:50 (minimo numero una, salvo casi particolarmente complessi che rendano necessario un numero superiore di sezioni a richiesta del funzionario responsabile) e complete in ogni particolare;
 - Prospetti di tutti i lati esistenti in scala 1:100 oppure 1:50, completi in ogni particolare;
 - Tabella indicante le superfici di tutti i vani esistenti, i parametri di illuminazione ed aerazione di ogni singolo locale, sia esso agibile o abitabile;
 - Dimostrazione del volume esistente; e/o superficie coperta e lorda di pavimento esistente;
 - Elaborati (planimetria, piante, sezioni e prospetti) in scala 1:100 oppure 1:50 con le modifiche in progetto evidenziate nelle tradizionali tinte gialle e rosse;
 - Computo metrico estimativo completo e dettagliato di tutte le opere in progetto con l'applicazione dei prezzi unitari desunti dal Bollettino edito dalla C.C.I.A.A. di Milano

al fine di poter procedere alla determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione nel caso di permesso di costruire oneroso, fatta salva la facoltà, in alternativa, prevista dall'art. 4, comma sesto, L.R. n.60/1977 e successive modificazioni e integrazioni;

3. La documentazione grafico-progettuale, la relazione e la documentazione fotografica relative al progetto di cui alla domanda di permesso di costruire deve essere prodotta al Comune in triplice copia.
4. I visti, permessi, nullaosta, pareri e autorizzazioni o altri atti comunque denominati (di competenza di vari enti quali A.S.L., Soprintendenze, Regione, Vigili del Fuoco, Corpo Forestale, ecc.) relativi all'intervento edilizio oggetto di istanza di permesso di costruire devono essere acquisiti - di norma - direttamente, dal richiedente, a sua cura e spese, ed allegati, a pena di inammissibilità, alla istanza medesima affinché vengano considerati fin dall'inizio della fase istruttoria.

b) denuncia d'inizio attività: l'interessato deve presentare con la denuncia di inizio attività di cui al comma 60 dell'art. 2 L. n. 662/1996 e artt 22, 23 D.P.R. 380/2001 quanto segue:

- una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- gli opportuni elaborati progettuali a firma dello stesso tecnico con indicazione del nominativo dell'esecutore delle opere, tali da individuare in ogni sua parte l'entità e la tipologia dell'intervento oggetto di denuncia; ovvero, alla denuncia deve essere allegata la documentazione richiesta dal presente Regolamento a corredo dell'istanza di permesso di costruire, fatta salva la possibilità di ottenere, per gli interventi minori, espressa dispensa dal funzionario responsabile;
- versamento della quota relativa ai diritti di segreteria, come previsto dall'art. 2, comma 60 della L. n. 662/1996;
- ai sensi del punto 15 comma 60 art. 2 L. 662/96, l'organo competente procederà alla verifica circa la sussistenza dei presupposti, requisiti e condizioni richiesti in ordine alla sopra citata D.I.A.;

c) autorizzazione paesaggistica: per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'Allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento straordinario al n. 42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997 e successive integrazioni e modificazioni.

Art. 5 - Piani attuativi

Per le istanze relative a Piani Attuativi la documentazione e gli elaborati a corredo dei Piani stessi è quella di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25.07.1997 pubblicata sul B.U.R.L. del 25.08.1997, supplemento ordinario.

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

Art. 6 - Autocertificazione

Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente Regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n. 15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1,2,3 della legge 15 maggio 1997 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente Regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Art. 7 - Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente Regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre un'asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
 - la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
 - la superficie delle aree da edificare;
 - la volumetria di fabbricati esistenti;
 - le distanze di edifici esistenti dal confine;
 - i distacchi degli edifici;
 - l'altezza dei fabbricati.

CAPO II

FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Sezione I - Avvio del procedimento

Art. 8 - Presentazione dell'istanza

1. L'istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o autorizzazione paesaggistica, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, si presenta agli uffici competenti per la loro ricezione.
2. All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione Comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero di protocollo della pratica e data di ricevimento della stessa.
3. Ogni istanza deve riguardare un unico procedimento abilitativo.
4. L'esame della domanda deve avvenire secondo data e numero progressivo di protocollo di presentazione.
5. L'Amministrazione Comunale provvede, secondo i disposti dell'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento, le generalità del responsabile dell'istruttoria e di ogni altro provvedimento nonché dell'adozione del provvedimento finale, cui rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia.

Art. 9 - Autorizzazione ambientale

Qualora l'immobile interessato dall'intervento ricada in ambito di tutela paesistico-ambientale, i proprietari, possessori o detentori dello stesso, debbono produrre l'autorizzazione ambientale, se già conseguita, o presentare contestuale richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale. Identica richiesta deve essere presentata quando venga inoltrato alla commissione edilizia il progetto preliminare.

Sezione II - Fase istruttoria

Art. 10 - Denuncia di inizio attività

1. Nel termine di trenta giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 2, comma 60, legge 662/96 e artt. 22,23 D.P.R. 380/2001, il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

Art. 11 – Permesso di costruire

1. Il responsabile del procedimento, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire, cura l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto nonché la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie con le relative dimostrazioni.
2. Il responsabile del procedimento, in sede di istruttoria, se lo ritiene opportuno,

procede eventualmente alla convocazione di una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7.8.1990, n.241 e successive modifiche e integrazioni.

3. Il termine suddetto può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Le integrazioni sono riferite a documentazione ed elaborati indicati all'art. 4.
4. Il responsabile del procedimento, entro dieci giorni dalla scadenza del termine, formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.
5. Il responsabile del procedimento, in ordine ai progetti presentati, nei casi previsti dal presente Regolamento deve richiedere entro il termine suddetto di sessanta giorni il parere della commissione edilizia. Il responsabile del procedimento, qualora la commissione edilizia non si esprima entro il termine predetto, è tenuto comunque a formulare la suddetta proposta motivata all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo e a redigere una relazione scritta alla medesima autorità indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Il rilascio del permesso di costruire è inoltre regolato ai sensi e per gli effetti di cui ai commi 4, 5 e 6 dell'art. 4 della legge 4.12.1993, n. 493 come sostituito dal comma 60 dell'art. 2 della L. n. 662/96 e dagli artt. 10, 11 e seguenti del D.P.R. 380/2001

Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

Qualora la pratica non sia soggetta al parere della commissione edilizia andrà comunque predisposta la relazione finale e la proposta motivata di provvedimento.

Art. 12 - Autorizzazione paesaggistica ed idrogeologica

1. Le fattispecie ed il procedimento relativi all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 7 della legge 1497/39 e Legge 431/85, nonché la documentazione e gli elaborati da allegare all'istanza, sono regolamentate dalla Circolare attuativa della L.R. 18/97 "Riordino delle competenze e semplificazione delle procedure in materia di tutela dei beni ambientali e di piani paesistici – Subdeleghe agli Enti Locali" di cui alla delibera G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 – B.U.R.L. del 17.10.1997. In particolare si richiama la sezione I, capitolo III, paragrafo 3.1 e relativa "Scheda di verifica della procedura" contenuta nella circolare medesima.
2. Parimenti per l'autorizzazione idrogeologica il procedimento fa riferimento ai disposti di cui alla L.R. 8/76 come modificata dalla L.R. 80/89 e circolari applicative e prescrizioni normative contenute nel piano geologico di cui alla L.R. 41/97 e L. 3 agosto 1998 n. 267.

Art. 13 - Piani Attuativi

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione Comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione 17 del presente Regolamento.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di

presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

Sezione III - Fase decisionale

Art. 14 – Permesso di costruire

1. Ultimata la fase istruttoria e determinato il calcolo del contributo di costruzione, se previsto, il responsabile del procedimento emana l'atto finale del procedimento, dando avviso agli interessati invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni dalla data di notifica la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di permesso di costruire, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto.
2. In caso di esito negativo, il soggetto competente all'emanazione dell'atto finale, notifica comunque all'interessato il relativo provvedimento di reiezione.
3. La consegna o la notifica del permesso di costruire avverrà dopo i seguenti adempimenti:
 - consegna n. 1 marca da bollo;
 - presentazione di quietanza di pagamento contributi concessori (se dovuti);
 - presentazione di quietanza di pagamento della quota inerente i Diritti di Segreteria.

Art. 15 - Piani Attuativi

L'iter di istruttoria, adozione ed approvazione dei piani è quello regolato dall'art. 7 della L.R. 23/97 nonché dalla Circolare attuativa della legge stessa pubblicata sul B.U.R.L. n. 28 del 11.07.1997 IV supplemento straordinario.

Sezione IV - Provvedimento finale

Art. 16 - Fattispecie

1. Permesso di costruire
 - a) Il provvedimento finale dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:
 - generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto;
 - i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale); occorrerà indicare i dati catastali, in caso di nuova edificazione, al fine di individuare i terreni vincolati al nuovo fabbricato;(nell'ipotesi di "Cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo);

- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento; occorrerà definire l'intervento secondo la classificazione utilizzata dal responsabile del procedimento nella sua relazione finale;
- data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nullaosta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi in materia igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale;
- data del parere della Commissione Edilizia, se dovuto;
- ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- la motivazione (anche succinta in caso di assenso) da inserirsi necessariamente ai sensi dell'art. 3 della L.241/90;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;

b) Validità e durata del permesso di costruire

Il permesso di costruire riporta il termine di inizio e di ultimazione dei lavori assentiti. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; esso decorre, ai sensi dell'art.7 della L.R. 5.12.1977, n.60, dalla data di notifica dell'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori; esso decorre dalla data di notifica dell'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento abilitativo.

Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti autocertificati estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. L'eventuale proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere richiesta prima della scadenza del provvedimento abilitativo.

Un termine di ultimazione dei lavori più lungo del suddetto triennio può essere concesso, con specifica motivazione, sulla scorta di specifica richiesta da parte del richiedente del permesso di costruire esclusivamente in considerazione:

- della mole dell'opera da realizzare;
- delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
- dal fatto che si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

c) Decadenza del permesso di costruire / D.I.A.

Il mancato inizio delle opere nei termini prescritti comporta decadenza del provvedimento abilitativo e in tal caso la relativa domanda è da intendersi come non presentata. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito per la loro ultimazione, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire/D.I.A. concernente la parte dei lavori non ultimata.

La decadenza del permesso di costruire per mancato inizio o per mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti si verifica automaticamente, ope legis, per effetto del semplice decorso dei termini suddetti. L'eventuale formale provvedimento che pronunci la decadenza del permesso di costruire presenta quindi natura meramente dichiarativa e non costitutiva.

Il permesso di costruire/D.I.A decade anche a seguito dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche qualora sia in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

d) Voltura del Permesso di costruire

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare, senza che la voltura comporti la divisione del relativo atto amministrativo i cui termini di validità e durata rimangono invariati anche a seguito della voltura medesima.

e) Annullamento e irrevocabilità del permesso di costruire

Il permesso di costruire può essere motivatamente annullato, con le stesse forme con le quali viene adottato, nell'esercizio del potere di autotutela riconosciuto alla pubblica amministrazione in merito alla legittimità dei provvedimenti dalla stessa emanati. L'ordinanza di annullamento del permesso di costruire presuppone e deve dare atto dell'illegittimità del provvedimento emanato e dell'interesse pubblico, attuale e concreto, alla sua eliminazione.

Il permesso di costruire, fatti salvi i casi di decadenza, è irrevocabile.

f) Procedimenti connessi e preliminari a quello edilizio

1. I procedimenti connessi e preliminari a quello edilizio sono relativi a:

- autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui alla L.R. 18/97 e alla relativa Circolare attuativa di cui alla d.g.r.l. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42, in particolare Cap. III;
- nullaosta ex L.1089/39 come modificato ed integrato dal D. lgs 42/2002;

3. autorizzazione idrogeologica ex L. R. 8/76 come modificata dalla L.R. 80/89 e prescrizioni normative contenute nel piano geologico di cui alla L.R. 41/97 e L. 3 agosto 1998 n. 267;

- autorizzazione relativa al vincolo antisismico ex L. 64/74.

2. Piani attuativi

La materia è puntualmente regolata dalla vigente legislazione statale e regionale con relative circolari applicative.

3. Procedimento per il rilascio di abitabilità e/o agibilità

Ultimati i lavori nessuna nuova costruzione potrà essere occupata, parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal soggetto competente o, in caso di silenzio trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, per tacita attestazione della medesima licenza.

Il procedimento di autorizzazione all'abitabilità o agibilità ed i collegati procedimenti di collaudo statico ed iscrizione al catasto, si applicano alle opere indicate all'art. 220 del R.D. 27.7.1934, n.1265 e sono disciplinati dal D.P.R. 22.4.1994, n.425 concernente il Regolamento di disciplina dei procedimenti predetti, oltre che dalle note di coordinamento a carattere attuativo emanate dall'Azienda Sanitaria locale d'intesa con il Responsabile del Servizio n.1 con richiamo all'apposita Circolare della Regione Lombardia, n.49 del 1/12/94.

La licenza d'uso è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, 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 del vigente Regolamento di Igiene, Titolo III.

La licenza di agibilità abilita a tutti gli usi salvo quanto previsto dalle vigenti norme per il rilascio di nullaosta per l'esercizio di attività lavorative e depositi.

La domanda di licenza d'uso deve essere presentata al Comune ed essere corredata dagli allegati di cui all'art.4 del D.P.R. 22/4/94 N. 425 nonché dalla documentazione pertinente di cui al vigente Regolamento di Igiene, Titolo III, cui si fa rimando.

La licenza d'uso non sostituisce le ulteriori e diverse approvazioni e/o autorizzazioni/nullaosta delle competenti autorità, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni in genere.

Art. 17 - Efficacia atto abilitativo

1. L'atto finale abilitativo, dovrà essere notificato ovvero consegnato in altra forma di rito, al soggetto che ha presentato l'istanza.
2. In particolar modo il permesso di costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, laddove necessari, i contributi concessori (vedi art. 7 L.R. 60/77) e a quant'altro richiesto nell'avviso di emanazione.

Per quanto concerne la fase di pubblicazione e di controllo ministeriale sugli atti autorizzativi di natura paesistica è fatto rinvio a quanto specificatamente indicato negli appositi criteri per l'esercizio della subdelega di cui alla L.R.18/97, contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III supplemento straordinario al n. 42.

CAPO III

SEMPLIFICAZIONE PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Sezione I - Conferenza dei servizi

Art. 18 - Fattispecie

1. Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune
Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.14, L. 241/90 e successive modificazioni o integrazioni.
Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.
2. Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse
Qualora la conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano i disposti dell'art. 14 L. 241/90 e succ. modificazioni ed integrazioni: in tal caso la conferenza è indetta dal Sindaco o dall'assessore delegato ovvero dal soggetto competente.
Per le determinazioni assunte in tale Conferenza si fa rinvio a quanto previsto nel secondo comma del precedente punto 1).

Sezione II - Sportello unico

Art. 19 - Struttura e funzioni

1. Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 20.10.1998 n. 447 recante il Regolamento e norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per interventi relativi agli impianti produttivi di beni e servizi, il Comune esercita anche in forma associata le funzioni ad esso attribuite dall'art. 23 del D.L.vo 31.03.1998 n. 112 assicurando che l'intero procedimento sia affidato ad un'unica struttura.
2. Per lo svolgimento dei compiti e nei tempi di cui al precitato art. 3, il Comune realizza la struttura dotandola di uno sportello unico per l'edilizia e nominando il Responsabile del procedimento. Il funzionario preposto alla struttura è responsabile dell'intero procedimento.
3. Il Comune nella istituzione e gestione dello sportello unico, oltre che tenere conto del proprio ambito strutturale e di applicazione del D.P.R. 447/98, può stipulare le convenzioni di cui all'art. 24 del citato D.L.vo 112/98. tenendo conto altresì della deliberazione G.R. 5-2-1999 n. 6/41318 recante "Sportello unico per le imprese - Prime indicazioni per la costituzione e l'avvio delle strutture comunali di cui all'art. 24 del D.L.vo 31.03.1998 n. 112 e al D.P.R. 20.10.1998 n. 447" e relativo documento di indirizzo allegato.
4. La struttura, su richiesta degli interessati, si pronuncia sulla conformità dei progetti preliminari dai medesimi interessati sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, allo stato degli atti in possesso della struttura, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale procedimento autorizzatorio. La struttura si pronuncia entro novanta giorni.
5. Sulla scorta dei principi generali il Comune può, nell'intento di unificare o accorpate procedimenti diversi interessanti un medesimo intervento anche attraverso la gestione di reti informatiche, istituire altresì uno sportello unico per tutte le pratiche

edilizie al fine di agevolare la semplificazione dei procedimenti amministrativi.

Sezione III - Collaborazione privati - Comune

Art. 20 - Istanza di parere preventivo sull'ammissibilità di attività edilizia

1. Il soggetto competente entro novanta giorni dalla presentazione dell'istanza, risponde all'interessato che abbia chiesto parere preliminare in merito ad attività edilizia riguardante:
 - la necessità di permesso di costruire o di specifico piano attuativo;
 - la conformità alla previsione urbanistica comunale vigente o adottata;
 - l'idoneità delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste nella zona in relazione all'intervento edilizio proposto.
2. L'istanza di parere preliminare di cui sopra deve indicare:
 - le generalità e titolo del richiedente;
 - i soggetti proprietari dell'area e degli immobili interessati dall'intervento;
 - le questioni sottoposte all'esame dell'U.T.C. e/o della Commissione Edilizia.
3. L'istanza suddetta deve altresì essere accompagnata dalla presentazione dei seguenti elaborati progettuali:
 - relazione tecnica riguardante l'intervento con specifico riferimento ai caratteri edilizi, di inserimento ambientale, la destinazione d'uso, le caratteristiche tipologiche, le soluzioni riguardanti l'urbanizzazione e la viabilità;
 - documentazione grafica, in scala adeguata alla fattispecie dell'intervento proposto, illustrativa dei contenuti della relazione.
4. Qualora la natura dell'intervento proposto lo renda opportuno, il soggetto competente, entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza preliminare può invitare il richiedente a presentare la necessaria documentazione integrativa.
5. La formulazione del parere preliminare deve riportare la precisazione che il medesimo non costituisce titolo abilitativo all'intervento edilizio oggetto del parere medesimo per il quale dovrà eventualmente essere presentata specifica domanda né tantomeno vincola in alcun modo il Comune per la propria successiva attività amministrativa.

CAPO IV ACCESSO AI DOCUMENTI

Sezione I - Procedimento di accesso e rilascio copie

Art. 21 - Accesso e rilascio copie

L'accesso ai documenti/atti di natura edilizio-amministrativa nonché il rilascio di copie è normato dalla legge 7/8/1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dal regolamento comunale.

CAPO V VIGILANZA E SANZIONI

Sezione I - Vigilanza sulle costruzioni

Art. 22 - Funzioni di vigilanza

1. Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Gli elementi, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti dal Responsabile del procedimento ovvero già autocertificati dal progettista e, più in generale, i presupposti sui quali è stato rilasciato il provvedimento edilizio non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.
2. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Gli Uffici Tecnici Comunali hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di permesso, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce di soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
3. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n.3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (d.lgs. n. 42 del 2004) il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni

competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli artt. 6 e 7 del d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (artt. 13 e 14 d.lgs. n. 42 del 2004) o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del Titolo II del d. lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (Parte Terza del d.lgs. 42 del 2004), il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (art. 32, commi 44, 45, 46, legge n. 326 del 2003).

4. Ove il controllo tecnico accertasse l'illecita realizzazione di opere edilizie su suolo pubblico ovvero su terreni sottoposti a vincoli di inedificabilità, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato all'ufficio competente per l'avvio del procedimento sanzionatorio.

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Art. 23 - Avvio, istruttoria e notifica del provvedimento sanzionatorio

1. Il responsabile di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, con variazioni essenziali su suolo pubblico ovvero su terreni inedificabili, viene tempestivamente avvisato dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei suoi confronti. Nella comunicazione verranno specificati l'unità organizzativa e il Responsabile del procedimento.
2. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente art. 22 comma 3, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità art. 22 comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
3. La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, si concluderà con la determinazione del tipo di sanzione da applicare entro quarantacinque giorni dalla data di accertamento dell'abuso.
4. Nei trenta giorni successivi a tale scadenza dovrà essere irrogato il provvedimento sanzionatorio a firma del dirigente della competente struttura nel quale dovranno essere specificati il trasgressore, il tipo di illecito accertato, il tipo di sanzione, le motivazioni, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso
5. Il provvedimento dovrà essere notificato al soggetto interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Art. 24 - Adempimenti conseguenti al provvedimento sanzionatorio

1. Il responsabile degli abusi consistenti in variazioni essenziali provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero, nei termini e in base ai presupposti di legge, inoltra domanda di permesso di costruire a sanatoria. Viene in ogni caso avviato il procedimento sanzionatorio. Ove l'abuso venisse accertato in corso di esecuzione, i lavori vengono immediatamente sospesi, le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti

- urbanistico-edilizi.
2. Il responsabile degli abusi di varianti non essenziali, può chiedere il permesso di costruire o l'autorizzazione edilizia a sanatoria ove sussistono i presupposti di legge. Diversamente, si applicano la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge rapportate al valore venale, determinato dall'ufficio tecnico erariale, dalla parte di opere realizzate in difformità.

Sezione III - Provvedimenti edilizi in sanatoria

Art. 25 – Permesso di costruire in sanatoria

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità dal permesso di costruire ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di permesso di costruire a sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.
2. Il permesso di costruire in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.
3. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di permesso di costruire in sanatoria senza che il Responsabile del procedimento si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e la competente Unità Organizzativa avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.
4. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

TITOLO II LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I COMPOSIZIONE, NOMINA E DURATA

Art. 26 - Composizione e modalità

1. La Commissione edilizia è composta dai sotto indicati membri, tenuto conto delle vigenti disposizioni in materia di componenti così detti " di diritto " :
 - **Sindaco o Assessore delegato in sua vece**, con funzione di presidente;
 - **Comandante provinciale dei VV.FF. o suo delegato**;
 - **N. 2 esperti in materia di tutela paesistica- ambientale** in possesso di comprovata esperienza professionale;
 - **Responsabile dell'U.T. Comunale** con funzioni di Segretario della Commissione Edilizia e che relaziona sulle pratiche sottoposte alla Commissione Edilizia;
 - **Responsabile del procedimento** inerente le pratiche oggetto di esame da parte della Commissione edilizia, qualora non coincida con il Responsabile dell'U.T.C.; in tal caso lo stesso relaziona sulle pratiche sottoposte alla Commissione Edilizia.
2. E' composta altresì da cinque soggetti dotati di professionalità tecnica risultante da curriculum eventualmente segnalati dai rispettivi Ordini ed Enti di appartenenza e specificatamente:
 - **1 Tecnico laureato in ingegneria**
 - **1 Tecnico laureato in architettura**
 - **1 Tecnico diplomato geometra o perito edile**
 - **1 Tecnico laureato in geologia**
 - **1 esperto, diplomato o laureato, in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;**
3. Gli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, partecipano in qualità di commissari a tutte le sedute della Commissione edilizia e non solo a quelle relative all'esame delle domande di autorizzazione paesaggistica ex art. 7 legge n. 1497/1939, concorrendo con ciò alla formazione del numero legale dei componenti della Commissione stessa.
4. I suddetti membri di diritto ed elettivi sono nominati dalla giunta comunale con provvedimento ai sensi della legge n. L. 142/1990 e succ. modificazioni, nonché dallo statuto comunale.
5. La Commissione Edilizia, così come sopra rappresentata e nominata, rimane in carica fino alla scadenza del mandato elettorale dell'Amministrazione Comunale che l'ha eletta. Tale periodo è prorogabile nei limiti della legge n. 444/1994 in attesa della nomina della nuova Commissione Edilizia;
6. I membri decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura di cui al precedente punto 4. e durano in carica sino al rinnovo dell'intera Commissione.
7. I componenti elettivi della Commissione Edilizia non possono restare in carica per più di due mandati consecutivi.
8. I componenti elettivi della Commissione Edilizia sono rieleggibili, trascorso almeno un mandato successivo a quelli del punto precedente.

9. I componenti elettivi e gli esperti di diritto della Commissione Edilizia decadono automaticamente dall'incarico, ovvero senza necessità di specifica dichiarazione, qualora rimangano assenti per più di quattro sedute nel corso di un anno solare.
10. Il Presidente della Commissione Edilizia può invitare a partecipare alle sedute della Commissione persona esperta in veste di consulente tecnico/giuridico, senza diritto di voto e per specifiche pratiche edilizie.
11. Il Presidente della Commissione Edilizia ha facoltà di disporre l'audizione del progettista avanti la Commissione.
12. Il Presidente, previa segnalazione, deve disporre l'allontanamento dalla seduta del commissario che risulti interessato alla pratica edilizia in discussione, sia per la fase istruttoria che decisionale, in quanto richiedente il permesso di costruire, progettista, direttore o assuntore dei lavori, o qualora esso sia coniuge o parente entro il terzo grado o affine entro il secondo grado di qualcuno dei soggetti sopra citati. Il Commissario che si trovi in una delle suddette condizioni deve segnalarlo al presidente prima che inizi l'esame della relativa pratica edilizia.
13. Costituisce caso di incompatibilità con la carica elettiva di Commissario/Componente la Commissione Edilizia, il conflitto d'interesse nel seguente caso:
 - fattispecie in analogia ai casi di incompatibilità o ineleggibilità previsti dalla legge per l'elezione a Consigliere comunale;

CAPO II ATTRIBUZIONI

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Art. 27 - Fattispecie

1. Alla Commissione Edilizia è attribuita la funzione di organo ordinario, di consulenza tecnica del soggetto competente abilitato all'emanazione dei provvedimenti in materia edilizio-urbanistica, attraverso l'emanazione di pareri nell'ambito del procedimento sulle istanze per la realizzazione di opere edilizie.
2. Tale parere, non è richiesto per:
 - opere oggetto di Denuncia di Inizio Attività;
 - opere oggetto di autorizzazione edilizia, salvo i casi precisati alla successiva sezione II;
3. Altresì agli effetti dell'art. 2 comma 60 punto 3 della legge n. 662/1996, il parere della Commissione Edilizia non è richiesto per volture e proroghe, nonché i casi in cui il diniego sulle istanze di permesso di costruire sia da motivarsi esclusivamente per ragioni giuridiche connesse o nei casi di carenza documentale non integrate in sede di istruttoria, tale da determinare il diniego.
4. La Commissione Edilizia esprime parere sui progetti relativi alle opere pubbliche nell'ambito delle attribuzioni.
5. In materia urbanistica la Commissione Edilizia esprime parere di merito nei seguenti casi:
 - proposte di variante al P.R.G. incluse le N.T.A.;
 - proposte di piani attuativi del P.R.G.;
 - proposte di piani urbanistici sovracomunali;
 - proposte di variante al Regolamento Edilizio;
 - problematiche di interpretazione del Regolamento Edilizio e di altre norme in materia urbanistica;
6. In base alla vigente legislazione, la Commissione Edilizia esprime inoltre il parere per i seguenti casi:
 - autorizzazioni e sanzioni paesistico - ambientali, di cui alla L.R. n. 18/1997;
 - parere ex art. 32 della legge n. 47/1985 come disposto dall'art. 4, comma 2 della L.R. n. 18/1997;
 - annullamento d'ufficio di permesso di costruire;
 - applicazione delle misure di salvaguardia.

Sezione II - Ambito di valutazione

Art. 28 - Fattispecie

1. L'ambito di espressione della Commissione Edilizia, indipendentemente dagli aspetti paesistici laddove l'intervento interessi aree ambientalmente vincolate, dovrà vertere sulla "qualità progettuale" valutando in particolare:
 - l'impatto estetico visuale dell'intervento, così detto "decoro";
 - il rapporto con il contesto;
 - la qualità progettuale;
 - la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.

CAPO III FUNZIONAMENTO

Sezione I - Convocazione e validità delle sedute

Art. 29 - Articolazione procedura

1. Svolge le funzioni di Presidente della Commissione Edilizia il Sindaco o l'Assessore all'uopo da lui delegato.
2. Il Presidente, in ordine ai progetti e sulla scorta della loro presentazione sottoposta dal funzionario responsabile del procedimento, fissa l'ordine del giorno convoca con anticipo di almeno tre giorni per iscritto e dirige le sedute della Commissione Edilizia. Il calendario delle convocazioni dovrà essere coordinato con le procedure previste dall'art. 4 della Legge 4.12.1993, n. 493 come modificato dalla legge n. 662/1996 ai fini della espressione del parere entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda.
3. La Commissione può essere riunita, entro dieci giorni, anche su richiesta scritta, presentata al Presidente della Commissione da parte di almeno la metà dei suoi Commissari come previsti dal presente Regolamento.
4. Il Responsabile del servizio o funzionario suo incaricato, svolge la funzione di Segretario della Commissione.
5. Il Segretario della Commissione Edilizia provvede a predisporre l'ordine del giorno e la convocazione delle sedute della commissione.
6. Il processo verbale della seduta della Commissione viene scritto dal Segretario della Commissione su apposito registro e deve indicare gli estremi della pratica edilizia, i soggetti presenti, le loro eventuali dichiarazioni, il parere e la sua motivazione.
7. Le sedute ed i relativi pareri della Commissione Edilizia sono validi se risultano presenti, sia nell'istruttoria che nel voto, la maggioranza dei Commissari aventi diritto di voto con la presenza obbligatoria del Presidente ai fini della validità della seduta.
8. Il Commissario che sia, per diverse ragioni, direttamente interessato dal progetto in esame è obbligato a dichiararlo e successivamente ad abbandonare la sala della Commissione onde astenersi sia da tutta la discussione che dall'espressione del parere sul progetto/istanza.
9. I pareri o, comunque, le risoluzioni della Commissione, devono essere sempre motivati e sono espressi a maggioranza semplice dei votanti. Qualora i voti favorevoli e sfavorevoli siano pari, prevale il voto del Presidente.
10. La Commissione Edilizia può effettuare sopralluoghi qualora ritenuti utili ai fini dell'emissione di un parere più circostanziato e preciso.
11. Il parere in materia paesistico - ambientale dovrà esplicitarsi nei modi e nelle forme previsti dall'art. 5, comma 2 - della L.R. n. 18/1997 e relativa circolare esplicativa.

Sezione II - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Art. 30 - Consultazione atti

I componenti della Commissione edilizia hanno facoltà, senza particolari formalità, di consultare atti e chiedere informazioni o approfondimenti alle strutture burocratiche del Comune al fine di acquisire elementi utili e circostanziati per lo svolgimento delle loro funzioni.

TITOLO III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I AMBIENTE URBANO

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art. 31 - Ambiente urbano

1. L'Amministrazione Comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita e che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.
2. Il Comune promuove e incentiva la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica e l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.
3. La puntuale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene assicurata dagli operatori e verificata dall'Amministrazione Comunale anche nella prospettiva enunciata dai due precedenti commi al fine di conseguire la contestualità dell'attuazione delle opere urbanizzative con quelle private.
4. Con particolare riferimento ai piani di cablaggio della città presentati da operatori autorizzati, il Comune promuove e incentiva le opere volte a adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazione.

Art. 32 - Disciplina del verde

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. In allegato al presente Regolamento l'Amministrazione potrà redarre un apposito piano per la disciplina del verde pubblico e privato nel quale verranno definite le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità. Il piano fisserà la distanza delle alberature rispetto ai confini tra spazi pubblici e privati e agli edifici in relazione non solo alle norme di legge vigenti ma anche allo sviluppo prevedibile della chioma. Il piano inoltre fisserà le caratteristiche e le modalità per l'illuminazione notturna degli spazi verdi.
3. Il Sindaco, con propria ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.

4. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a mt.4.50 rispetto al medesimo.
5. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi e la visibilità della carreggiata.
6. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile.
7. Il Sindaco può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

Art. 33 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. In allegato al presente Regolamento l'Amministrazione redarrà un apposito piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati a piazze, strade, corti e cortili nel quale verranno specificati i materiali, gli elementi e le modalità costruttive da utilizzare nelle sistemazioni e nell'arredo delle diverse zone del territorio comunale anche tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata. Con riferimento alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, dovranno essere individuate tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, dell'usura e della manutenibilità. Il piano inoltre fisserà le caratteristiche e le modalità per l'illuminazione notturna degli spazi pubblici e privati a strade, piazze, corti e cortili.
2. In presenza di sottoservizi impiantistici, devono essere disciplinate le condizioni di possibile intervento attraverso soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili.
3. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono in ogni caso essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità anche da parte di portatori di handicap. Le superfici di calpestio devono essere sagomate e trattate in modo idoneo allo scolo delle acque meteoriche.

Art. 34 - Insegne e mezzi pubblicitari

1. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc., è subordinata all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
2. L'autorizzazione è rilasciata nel rispetto del piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati e purchè l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese.
3. In caso di mancata ottemperanza, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Sindaco per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:
 - disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
 - relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;

- fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.
6. L'apposizione di insegne a bandiera è vietata nel centro storico, salvo particolari esigenze di interesse pubblico, o che si tratti di collocare impianti con particolari caratteristiche artistiche.
 7. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

0

Art. 35 - Chioschi

1. L'installazione di chioschi, edicole, od altre strutture simili, anche a carattere provvisorio, è autorizzata dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto del piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati e in conformità alle norme dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'installazione di chioschi non deve essere fonte di molestia per l'ambiente circostante.
3. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi all'installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. I provvedimenti di cui al comma 4 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

0

Art. 36 - Passaggi pedonali

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune nel rispetto del piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati.
3. I marciapiedi pedonali di cui al primo comma, ancorchè realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi devono essere realizzati con larghezza minima di mt.1.50, dislivello non superiore a mt.0.15 e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 15%.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possono risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

Art. 37 - Piste ciclabili

1. L'Amministrazione promuove la realizzazione di piste ciclabili in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.
2. Le piste ciclabili devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle prescrizioni del piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati.
3. In ogni caso la loro larghezza non può essere inferiore a mt.1.50 per sensi unici e mt.2.50 per i doppi sensi di percorrenza. Nel caso siano affiancate a percorsi veicolari, le corsie destinate alle biciclette devono essere definite con apposito segno grafico e, ogni volta che sia possibile, da cordoli o altri elementi di separazione e protezione. Le piste ciclabili devono essere pavimentate con materiali antisdrucciolevoli ed uniformi.

Art. 38 - Spazi porticati

1. I nuovi portici, destinati al pubblico passaggio devono avere le dimensioni e le caratteristiche fissate dal piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati.
2. E' ammessa la chiusura con cancellate di aree porticate o a "pilotis" che non siano soggette a servitù di uso pubblico.
3. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, il progetto deve adeguarsi alle prescrizioni del piano per la disciplina degli spazi aperti pubblici e privati con riferimento in particolare per quanto riguarda i materiali e i colori delle pareti verticali e delle pavimentazioni.

Art. 39 - Occupazione degli spazi pubblici

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo pubblico devono rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per indicare l'uso, la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il Sindaco, nel rilasciare la concessione del suolo, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Il rilascio della concessione è subordinato al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
3. Al termine della concessione, qualora non ne sia stato disposto il rinnovo, il concessionario ha l'obbligo di sgomberare il suolo e di ripristinare l'area oggetto della medesima.
4. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia eseguito a regola d'arte o meno.
5. In caso d'inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario.

Art. 40 - Disciplina dell'uso del sottosuolo

1. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del Responsabile del procedimento, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che s'intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da

effettuarsi presso la tesoreria del Comune, sul quale il Comune avrà prima facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

2. L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'occupazione del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve essere approvato a norma del presente Regolamento.

Art. 41 - Reti di servizi pubblici

1. Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.
2. In particolare i punti d'accesso, così come le camerette d'ispezione e le tombature debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni d'accessibilità degli spazi pubblici.
4. La realizzazione di volumi tecnici impiantistici fuori o entro terra come cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, deve armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi.
5. L'Amministrazione predisporrà un allegato al presente Regolamento con le regole e le modalità da seguire per l'esecuzione dei diversi servizi da allegare agli appalti e alle concessioni con le ditte incaricate della realizzazione e gestione dei servizi pubblici.

Art. 42 - Intercapedini e griglie di aerazione

1. Ai fini del presente Regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione e di muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dell'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuali dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
3. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Sezione II - Spazi privati

Art. 43 - Accessi alla rete viaria e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando sia giustificato da esigenze di viabilità, sia interna sia esterna; l'accesso veicolare alle

single unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito con l'obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
5. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
 - nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di mt.4.50 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;
 - nelle strade di minore importanza viabilistica come quelle di quartiere e le strade locali interzonali, appositamente individuate, il cancello deve essere installato ad almeno mt.2.00 dal filo della recinzione con smussi adeguati a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura verso l'interno a distanza;
 - nelle altre strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulta fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
 - in ogni caso, prima dell'immissione nello spazio pubblico, dovrà essere realizzato, nello spazio privato, un tratto in piano di almeno mt.4.50.

Art. 44 - Nuovi passi carrabili

1. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per accesso dei veicoli agli spazi privati ove:
 - La larghezza del passo carrabile non sia inferiore a mt.4.50 e non sia superiore a mt.6.50; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
 - la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a mt.12, fatti salvi casi di comprovata impossibilità;
 - la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a mt.2.00 ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a mt.1.00.
2. Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

Art. 45 - Strade private

1. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza di mt.6.00, raggio di curvatura, misurato dalla mezzzeria della carreggiata, non inferiore a mt.5.00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
2. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di mt.3.50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a mt.5.00.
3. Le strade private a servizio degli insediamenti produttivi, e commerciali devono avere larghezza minima di mt.4.00 nel caso di un unico senso di marcia, e di mt.7.00 nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a mt.10.00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di

manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e veicoli da trasporto.

4. Le strade private dovranno essere opportunamente pavimentate per una congrua lunghezza in modo da evitare erosioni da acque meteoriche ed apporto di materiale durante le precipitazioni atmosferiche, nonché essere dotate di tutti quegli accorgimenti e segnaletiche atti a rendere più sicura la circolazione sulla strada pubblica.
5. L'Amministrazione Comunale notificherà ai soggetti proprietari opportuna ordinanza nella quale verranno specificati i provvedimenti e le opere richieste, nonché il tempo concesso per la loro esecuzione. Trascorso il termine, l'amministrazione potrà procedere d'autorità con rivalsa della spesa in solido sui diversi soggetti proprietari.
6. La strada privata della quale venisse richiesto dai proprietari il passaggio a pubblica via, dovrà essere preventivamente adeguata alla normativa tecnica vigente in materia di opere pubbliche con opere indicate dal Comune a carico dei richiedenti, che ne dovranno preventivamente presentare il progetto all'Amministrazione.
7. I servizi relativi alla raccolta rifiuti, acquedotto, fognatura e sgombero neve restano, di norma, a carico dei frontisti fino alla strada pubblica. Per le modalità si fa espresso rinvio ai relativi regolamenti e disposizioni per tali servizi in vigore nel Comune.

Art. 46 - Allacciamenti ai servizi reti fognarie, acquedotto e reti impiantistiche

1. Fermo restando i disposti di cui alla legislazione nazionale e relative deliberazioni e modalità esecutive in materia, l'immissione nelle reti comunali di scarico (o nel sottosuolo) delle acque di fogna ed eventualmente delle acque meteoriche non drenabili nel terreno è regolata e disciplinata dalla L.R. n. 62/85 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dai relativi adempimenti attuativi, oltre che dall'A.S.L. per quanto di competenza.
2. L'allacciamento alle reti impiantistiche quali acquedotto, reti del gas, elettriche, telefoniche cablaggio ecc. deve avvenire, previa richiesta, in coordinamento con i programmi di sviluppo di ciascun ente competente e con le relative modalità esecutive.
3. Nel caso di allacciamento a più servizi, questo deve avvenire in coordinamento fra gli enti concessionari al fine di procedere ad un'unica manomissione stradale per la quale va preventivamente richiesta, ed ottenuta, regolare autorizzazione al competente ufficio comunale, il quale potrà imporre prescrizioni e modalità esecutive.
4. Altresì l'esecuzione di manufatti inerenti l'allacciamento a detti servizi, quali nicchie contatori, pozzetti, cunicoli, ispezioni deve avvenire nei modi e nelle posizioni così come regolamentati da ciascun Ente titolare o concessionario del servizio.

Art. 47 - Norme particolari per allacciamento alle reti fognarie

1. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.
2. Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.
3. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.
4. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

5. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli contenuti nel D.Lvo n. 152/99. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare il decreto legislativo n. 133/92.
6. Le vasche interratoe adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di un'intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
7. Le vasche devono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'A.S.L. territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

Art. 48 - Norme particolari per le antenne paraboliche

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
2. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico cittadino, sull'intero territorio della Zona omogenea A sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

Art. 49 - Recinzioni delle proprietà

1. Le recinzioni delle proprietà sono classificate nelle seguenti tipologie:
 - trasparenti;
 - piene;secondo le definizioni, caratteristiche e condizioni di ammissibilità indicate nelle N.T.A. del P.R.G. in relazione all'azzonamento previsto.
2. Le recinzioni lungo le aree pubbliche e aperte al pubblico transito o in vista di queste dovranno rispettare il decoro e garantire un adeguato inserimento nel contesto ambientale.
3. Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, dovranno avere altezza complessiva non superiore a mt.2.00. costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di mt.0.50, misurata dalla quota naturale del terreno sui confini verso la proprietà privata e dalla quota di marciapiede (esistente o da realizzarsi verso le proprietà pubbliche). Limitatamente agli impianti sportivi le recinzioni potranno essere con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a mt.5.00.
4. Le siepi a verde non potranno superare l'altezza di mt.2.00.
5. Siepi e piantagioni dovranno distare dalle recinzioni su spazi pubblici secondo quanto previsto dal codice civile per le proprietà private.
6. Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non potranno essere inferiori a quelle indicate nel Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada come successivamente modificato e integrato e, se minori, a quelle indicate nelle norme degli strumenti urbanistici sia generali che attuativi, con riferimento alla delimitazione del centro abitato, nonché al prospetto di cui alle N.T.A. del P.R.G.
7. La recinzione, nel caso di terreno in pendenza, dovrà presentare un profilo a gradoni

che rispetti l'altezza massima prescritta e si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti.

8. Fatti salvi i casi previsti dal codice civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di confine, due recinzioni adiacenti.
9. Muri, muretti, cordoli qualora non siano realizzati in mattoni, pietra o cemento a vista devono essere intonacati e tinteggiati.
10. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

Art. 50 - Muri di sostegno

1. E' ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali.
2. Viene prescritto in ogni caso l'uso di materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento decoroso nel contesto ambientale.
3. Verso le pubbliche vie ed in generale gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno, di norma, non possono superare mt. 2.50 di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccatto di marciapiede esistente o previsto o dalla quota naturale del terreno.
4. Nel caso in cui, a causa del particolare stato dei luoghi, fossero imposte altezze del muro di sostegno verso spazi pubblici o di uso pubblico superiori a mt. 2.50, il Comune può autorizzare tali maggiori altezze per motivate esigenze.
5. In presenza di fondi a dislivello naturale con materiale franabile, i muri di sostegno verso i confini privati possono essere realizzati di altezza necessaria e conseguente allo stato dei luoghi. Qualora l'altezza complessiva (ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni soprastanti) superasse il limite di mt. 2.50, le eventuali costruzioni da realizzarsi sul fondo limitrofo devono rispettare una maggiore distanza dal confine, rispettando i limiti di zona, pari alla maggiore altezza del muro di sostegno oltre il limite di cui sopra; tale prescrizione vale ai fini della distanza dell'edificio da realizzare anche nel caso di muri di sostegno preesistenti.
6. Nelle zone agricole in pendio i muri di sostegno a gradoni possono essere autorizzati per permettere le coltivazioni specialistiche; in questi casi le caratteristiche saranno in funzione dello stato dei luoghi e verranno di volta in volta dal Comune, dopo opportuni sopralluoghi.
7. I muri di sostegno a gradoni possono inoltre essere realizzati per migliorare le condizioni di staticità dei terreni declivi ed eliminare i rischi di eventuali frane o smottamenti; in tali eventualità le caratteristiche per la loro realizzazione (numero, altezze, distanze) saranno in funzione delle garanzie statiche.
8. Il Comune può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali.
9. Il Comune ha in ogni caso la facoltà di imporre l'uso di materiali specifici per le parti a vista, quali pietre naturali, ecc... e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le parti nude.

Art. 51 - Spazi ineditati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono e devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine o di carattere igienico-sanitario possano

compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. Il Dirigente competente può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a mt.2.50 e non superiore a mt.3.00 e aspetto decoroso.
4. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

Art. 52 - Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini del rilascio del provvedimento edilizio e dell'ultimazione dei lavori.
2. Il progetto e la realizzazione della sistemazione a verde degli spazi non coperti del lotto edificabile concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano. Il progetto e la realizzazione delle superfici a verde dovranno seguire le disposizioni previste dal piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati con riferimento in particolare alle essenze e alle tipologie di piantumazione da adottarsi in modo preferenziale.

Art. 53 - Apposizione indicatori e altri apparecchi di toponomastica e segnaletica

1. Il Comune per ragioni di pubblico interesse e previo preavviso alla proprietà interessata, ha facoltà di applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni o sulle recinzioni i seguenti manufatti:
 - targhe indicanti la toponomastica delle vie, delle piazze e i nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - cartellonistica inerente la segnaletica stradale e veicolare nonché quella indicante i pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, delle farmacie, ecc. e quella di segnalazione dei servizi statali e simili;
 - targhe, cartellonistica e apparecchi riguardanti i pubblici servizi;
 - ganci, attacchi, mensole e condutture relative alla pubblica illuminazione o per i servizi di trasporto nonché i sostegni per i fili conduttori elettrici;
 - orologi elettrici, avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.
2. Le segnaletiche, le targhe, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi e la cartellonistica suddetta non possono essere in alcun modo venire sottratti alla pubblica visibilità ed il proprietario della costruzione, prima di iniziare qualsivoglia lavoro nella parte di fabbricato ove sia apposto uno dei predetti manufatti, deve preavvisare il Comune o l'ente interessato che possono prescrivere l'adozione delle cautele del caso.

3. I manufatti e le apparecchiature indicate ai commi precedenti non devono comunque essere tali da arrecare molestia all'utenza dello stabile interessato né costituire barriera visiva di disturbo del traffico o rappresentare pericolo per il pedone.
4. La manutenzione dei manufatti di cui al primo comma e delle parti di facciata da essi direttamente interessate è, salvo diverso accordo, posta a carico degli enti o privati installatori.
5. I manufatti di cui al primo comma possono essere applicati, con le necessarie attenzioni, sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto se non sussistano ragionevoli alternative.

Art. 54 - Numeri civici

1. Il Comune assegna il numero civico ed i relativi subalterni al proprietario della costruzione; l'acquisto e la posizione della targa indicante il numero civico risultano a carico del proprietario della costruzione.
2. Eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate in base alle disposizioni di legge vigenti in materia.
3. Gli obblighi di cui all'art. 42 del D.P.R. 30.5.1989, n.223, Regolamento anagrafico della popolazione residente, devono essere adempiuti non appena ultimata la costruzione del fabbricato.
4. Il proprietario, a costruzione ultimata e comunque prima della sua occupazione, deve presentare al Comune apposita istanza, mediante modello fornito dal Comune stesso, per ottenere l'indicazione del numero civico ed, eventualmente, anche la determinazione dei criteri per l'indicazione della numerazione interna da effettuarsi a cura e spese del proprietario stesso.
5. Il numero civico si applica a destra, per chi guarda dallo spazio pubblico, della porta di ingresso e ad un'altezza variabile da due a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
6. L'ufficio comunale preposto agli adempimenti topografici deve comunicare tempestivamente all'ufficio anagrafe del Comune le disposizioni ed i provvedimenti da esso assunti in merito all'onomastica delle aree di circolazione e alla numerazione civica.

CAPO II

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 55 - Decoro delle costruzioni

1. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui all'art. 34 "Ambiente urbano", ad opera della Commissione Edilizia.
2. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici ed il lago, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
3. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
4. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
5. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico, non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco può prescrivere che tali oggetti, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

Art. 56 - Allineamenti

1. E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine che valga a costituire cortina edilizia.
2. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare un'attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano nel rispetto delle disposizioni previste dal piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati.

Art. 57 - Aggetti e sporti sullo spazio pubblico

1. Le porte, le finestre, le persiane, gli sportelli e le chiusure di ogni tipo che si aprono

verso l'esterno, sono vietati fino ad un'altezza di mt.4.50 misurati dal piano di marciapiede.

2. I contorni, le cornici, i davanzali, i serramenti ed ogni altro oggetto o sporto degli edifici su suolo pubblico, le vetrine, le insegne e gli infissi di qualunque genere, pur concesse in forma esplicitamente precaria, non possono sporgere sullo spazio pubblico sprovvisto di marciapiede, fino all'altezza di mt.4.50, più di cm.5 dalla linea dei muri.
3. Le sporgenze e gli oggetti dalla linea dei muri, di cui sopra, su spazi pubblici provvisti di marciapiede sono contenute come segue:
 - fino ad un'altezza di mt.2.50 sporto massimo cm.10;
 - per altezza compresa tra mt.2.50 e mt.4.50: sporto massimo cm.60;
 - oltre un'altezza di mt.4.50: sporto non superiore alla larghezza del marciapiede e con un massimo mt.1.20;
4. Verso gli spazi pubblici, i contorni sagomati di porte, vetrine, finestre, nonché gli zoccoli od ogni altra decorazione o struttura in rilievo o in oggetto, devono essere costruiti con materiale di provata solidità.
5. Le costruzioni non possono invadere il suolo pubblico nemmeno con le fondazioni.
6. Gli zoccoli delle costruzioni poste in fregio a vie e spazi pubblici non possono occupare nessuna parte del suolo pubblico.
7. Le norme di cui al presente articolo non sono applicabili agli interventi di restauro e risanamento conservativo sul patrimonio edilizio esistente classificato nelle zone omogenee di cui alla lettera A) dell'art. 2 - D.M. n. 1444/1968, come definite dallo strumento urbanistico generale.

Art. 58 - Balconi, pensiline e gronde

1. Per le strade o spazi pubblici di maggiore larghezza a mt. 6.00 la sporgenza deve essere contenuta nella misura di 1/10 della larghezza stradale, fino ad un massimo di mt.1.20 e comunque non deve eccedere la larghezza dell'eventuale marciapiede.
2. Balconi e pensiline non possono collocarsi ad altezze minori di mt.4.20 sopra il piano del marciapiede e di mt.4.50 da quello stradale ove non esista marciapiede.
3. Le gronde sono ammesse su spazi pubblici e strade di qualsiasi larghezza.
4. Lo sporto delle gronde (comprensivo di canale) non può eccedere mt.1.20 per le strade di larghezza superiore a mt.10.00 mentre non può eccedere 1/10 della larghezza stradale per quelle di larghezza inferiore a mt.10.00.
5. L'altezza minima delle gronde non dovrà essere inferiore a mt.4.50 dal piano stradale e mt.4.20 dal piano di marciapiede.
6. In genere le sporgenze di balconi, pensiline e gronde, se contenute entro il limite di mt.1.50, non sono considerate ai fini del calcolo delle distanze.

Art. 59 - Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolante, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
4. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in

fognatura, al fine di escludere la formazione d'umidità nelle murature degli edifici.

Art. 60 - Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente, le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
4. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Art. 61 - Disciplina dell'uso dei materiali

Per le zone territoriali omogenee A, così definite dal D.M. n. 1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree soggette a vincolo ambientale ex legge 1497/39, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree d'interesse ambientale individuate ai sensi dell'art. 17 della legge 51/75, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

Art. 62 - Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
5. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a mt.4.00 rispetto al medesimo.
6. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

7. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
8. Le aree destinate a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
9. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
10. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
11. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media e allo scopo di perseguire la massima permeabilità dei suoli.

Sezione II – Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni

Art. 63 - Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni

- 1.** Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e tinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
- 2.** E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché di interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.
- 3.** I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
- 4.** Qualora la mancanza delle condizioni d'abitabilità, decoro ed igiene sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingenti e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
- 5.** Il Dirigente competente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.
- 6.** Il Sindaco può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

CAPO III

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Art. 64 - Qualità dell'aria negli spazi confinanti

1. Il volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere correlato al complesso degli aspetti geometrici della morfologia di tale ambiente e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine.
2. Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
3. Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.
4. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici richiedono specifici accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria. In particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle combustioni, i vapori, gli odori.

Art. 65 - Aerazione naturale

1. Per tutte le unità immobiliari di s.l.p. superiore a mq.70 o dotate di più di una camera da letto, deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo su fronti opposti o laterali, anche mediante cavedi.
2. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli sui cortili e i cavedi alla successiva Sezione II sui requisiti spaziali degli edifici.

Art. 66 - Apertura dei serramenti

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi.
2. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.
3. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali; qualora poste in copertura, potranno essere anche inclinate, purchè site ad un'altezza da pavimento tale da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.
4. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti il mantenimento delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di

aerazione già esistenti.

5. La superficie finestrata che garantisce il ricambio d'aria può essere ridotta al 1/12 del piano di calpestio negli ambienti dotati di serramento apribile dal pavimento all'intradosso finito del soffitto.

Art. 67 - Ambienti con impianti di combustione a fiamma libera

1. Conformemente alla normativa vigente, gli impianti di combustione a fiamma libera non possono essere installati in locali privi di aerazione naturale continua. Gli impianti a combustione a fiamma libera non possono inoltre essere installati nelle stanze da bagno.
2. In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

Art. 68 - Aerazione dei servizi igienici nelle unità immobiliari destinate ad abitazione

1. Almeno un locale dell'unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a mq.0.50, per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi fino a mq.70 di s.l.p. purchè con una sola camera da letto, anche doppia, è consentita l'aerazione attivata.
2. Nei 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; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Art. 69 - Dotazione minima di canne nelle unità immobiliari destinate ad abitazione

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata di almeno una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.
2. Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti.

Art. 70 - Aerazione attivata

1. Ad integrazione o in sostituzione della aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.
2. E' ammessa nei seguenti casi:
 - locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative e relativi servizi igienici;
 - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad esempio cinema, teatri e simili, camere oscure)
 - locali bagno di alloggi sino a mq.70 di s.l.p. e dotati di una sola camera da letto, anche doppia; locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotato di wc aerato naturalmente.

3. Per l'attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita previo pare del responsabile dell'A.S.L.

Art. 71 - Aerazione indiretta

L'aerazione può essere di tipo indiretto, senza cioè che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione, nei seguenti casi:

- locali non destinati alla presenza di persone (quali, ad esempio, ripostigli, locali archivio, ecc.);
- locali destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari destinate ad abitazione o ad altri usi.

Art. 72 - Illuminazione naturale

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo.

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.
2. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale, zenitale o mista.
3. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/10 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2.5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.
4. Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3.5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.
5. La superficie illuminante è la superficie totale dell'apertura finestrata detratta l'eventuale porzione inferiore fino ad un'altezza di cm. 60 dal pavimento.
Qualora sopra l'apertura vi siano balconi, sporti di gronda, velette o altri oggetti di qualsiasi tipo sporgenti più di mt. 1.50, la porzione superiore della superficie dell'apertura compresa nella proiezione di dette sporgenze, considerata pari a 1/2 della sporgenza stessa, viene considerata, ai fini della superficie illuminante solo per 1/3.
6. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.
7. Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.
8. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a 1/10 della s.l.p.), vale solo al fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

Art. 73 - Illuminazione artificiale

Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, se non occupati continuativamente da lavoratori dipendenti o equiparati;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i

- locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari;
- servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

Art. 74 - Controllo del soleggiamento

In tutti i locali dotati di aperture poste sul filo della facciata o sprovviste di coperture aggettanti devono essere previsti idonei sistemi di schermatura atti a garantire il controllo del soleggiamento.

Art. 75 - Comfort igrotermico

1. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
2. Gli elementi costruttivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere lambiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

Art. 76 - Comfort acustico

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).
2. L'insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita d'intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.
3. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:
 - se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
 - se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti), ma ad esse collegati con interposti dispositivi antivibranti.
4. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo tale da rispettare gli indici di fonoisolamento previsti per Legge.

Sezione II - Requisiti spaziali

Art. 77 - Caratteristiche dimensionali delle unità

1. Indifferentemente dalla dimensione, in ciascuna unità immobiliare devono essere assicurati alcuni servizi minimi che possono venire implementati in relazione all'uso ed al numero dei possibili utenti.
2. Per le altezze e le superficie minime dei diversi ambienti e per le unità ambientali quando confinate, si fa riferimento alle norme vigenti ed al Regolamento Locale d'Igiene tipo.

3. Costituiscono altrettanti elementi di rilievo nella definizione delle caratteristiche ambientali: la qualità della luce naturale in relazione alla dimensione, al numero e all'orientamento delle aperture finestrate; il riscontro d'aria su fronti opposti e le condizioni di affaccio verso l'ambiente esterno; le relazioni con il sistema distributivo dell'edificio.
4. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico; la superficie utile minima di un alloggio non può essere inferiore a mq.30.

Art. 78 - Superficie minima dei locali

1. La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- camere ad un letto	mq. 9.00
- camere a due letti comprensive di cabina armadio anche in muratura	mq. 14.00
- soggiorno (anche con spazio di cottura)	mq. 14.00
- cucina	mq. 9.00
- primo servizio igienico (con lato minimo di mt.1.70)	mq. 4.00
2. Negli edifici destinati ad usi non residenziali, quando non sia altrimenti regolamentata da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a mq.2.00. nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile con tazza wc e lavabo sospesi.

Art. 79 - Altezze minime dei locali

1. L'altezza media dei locali non deve essere minore di mt.2.70.
2. L'altezza media può essere ridotta a mt.2.40 nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie; negli altri spazi di servizio può essere ridotta a mt.2.10 con esclusione degli spazi di cottura che dovranno avere h. pari a mt.2.70.
3. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a mt.2.10, fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n.15 in materia di altezza minima. 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 consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.
4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a mt. 2.40 per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai.
5. I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purchè le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3.

Art. 80 - Soppalchi

1. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di mt.2.10; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
2. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
3. Qualora l'altezza come sopra definita sia per il locale sottostante sia per il locale soprastante non potrà essere inferiore a mt.2.10, in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:
 - le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
 - la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a mt.1.10 di altezza.
5. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento locale d'Igiene.
6. Le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
7. Sono ammessi, senza essere computati nella s.l.p., soppalchi aventi profondità massima di cm.180, fermi i requisiti di cui al presente articolo.

Art. 81 - Cortili

1. Cortili si intendono le aree non edificate, fiancheggiate in maniera continua su più di due lati da edifici costituiti da più unità immobiliari aventi altezza pari o superiore alla dimensione relativa del cortile stesso sul quale prospettano.
2. I cortili chiusi o semichiusi non sono ammessi nelle zone di completamento e di espansione poiché in esse lo sviluppo edilizio è basato su costruzioni ordinate in "edilizia aperta".
3. A tale regola fanno eccezione, di norma, le zone di conservazione storico-ambientale (zona A) nelle quali il cortile costituisce uno degli elementi tipici e preesistenti d'interesse, da conservare nella sua natura e forma caratteristica; ove il cortile, sempre nelle zone A, non preesista ma sia di nuova formazione, è subordinato alla disciplina della zona stessa nonché alle tipologie di intervento di cui all'allegato al presente Regolamento.
4. Interventi di formazione o ristrutturazione di cortili dovranno osservare la disciplina igienico-sanitaria di cui al presente Regolamento.

Art. 82 - Cavedi

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio fino ad un massimo di dieci piani.
2. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno per mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.
3. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:
 - altezza fino a mt. 8.00: lato minimo mt. 2.50, superficie minima mq. 6;
 - altezza fino a mt. 12.00: lato minimo mt. 3.00, superficie minima mq. 9;
 - altezza fino a mt. 18.00: lato minimo mt. 3.50, superficie minima mq. 12;
 - altezza fino a mt. 18.00: lato minimo mt. 4.00, superficie minima mq. 16;

4. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
5. L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
6. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.
7. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
8. Non è mai consentita l'utilizzazione del cavedio per ampliare le superfici utili.

Art. 83 - Locali sottotetto a destinazione accessoria

I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti, salvo per questi ultimi quanto previsto dal successivo art.88 comma 2, possono essere destinati a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio, guardaroba, lavanderia, con esclusione dell'abitazione. Se condominiali, i locali sottotetto saranno accessibili dal vano scala comune, se privati saranno accessibili da scala interna all'appartamento di pertinenza attraverso disimpegno chiuso. Possono essere dotati di impianto elettrico, riscaldamento, servizio igienico con superficie minima di mq.2.00 e lato minimo di mt.1.20, anche a ventilazione forzata.

Art. 84 - Locali sottotetto a destinazione abitativa

1. I locali sottotetto possono essere destinati ad uso abitativo qualora abbiano i requisiti dimensionali previsti dalla vigente legislazione regionale in materia.
2. Ai fini del calcolo dell'altezza media ponderale e della volumetria, si considera solo la porzione avente altezza superiore a mt.1.50. La verifica dell'altezza media ponderale viene effettuata sullo spazio dell'intera unità immobiliare e non sui singoli locali che potranno avere altezze inferiori.
3. Agli effetti della volumetria utile, per la determinazione dell'altezza media ponderale, il calcolo del volume corrispondente ad abbaini a cappuccine, esistenti o da realizzare, è ammesso esclusivamente in misura e quantità necessarie per assicurare i requisiti minimi di aeroilluminazione.
4. Il calcolo del K termico di dispersione delle strutture deve essere equiparato al calcolo di tutta la scatola termica.

Art. 85 - Interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è previsto per gli immobili a sola destinazione residenziale e per gli immobili con destinazione mista, purchè la funzione residenziale sia già presente al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire.
2. Sono ammesse opere necessarie per ottenere la traslazione di quota di imposta dell'ultimo solaio al fine del raggiungimento dell'altezza media ponderale prevista per legge per l'ammissibilità dell'intervento di recupero, purchè sia rispettata l'altezza minima richiesta dalle norme vigenti nei locali sottostanti.
3. Si può aumentare lo spessore del pacchetto degli strati copertura per conseguire migliori condizioni di isolamento anche mediante innalzamento della copertura e senza che ciò comporti incrementi di volume.
4. Gli edifici interessati devono risultare dotati di tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito può essere dichiarato tramite autocertificazione. Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sulla base del volume reale.
5. La richiesta di permesso di costruire per opere di ristrutturazione volte al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non può essere presentata a sanatoria di opere abusive già realizzate, per le quali si applicano le disposizioni vigenti in materia.
6. Qualora l'intervento sia finalizzato alla creazione di nuove e autonome unità

immobiliari, le norme relative al superamento delle barriere architettoniche si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Art. 86 - Spazi di cantinato e sotterraneo

I locali seminterrati e sotterranei, fatte salve particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti:

- altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- vespaio aerato di mt.0.50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di fonoisolamento contenuti nel vigente Regolamento di Igiene;
- aeroilluminazione naturale diretta, indiretta o condizionamento e illuminazione artificiale secondo quanto previsto alla Sezione sui requisiti di comfort ambientale;
- scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

Art. 87 - Box e autorimesse

Fermo restando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessario che vengano rispettati i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari soprattutto in relazione alla disposizione delle aperture di ventilazione.

Sezione III - Requisiti funzionali

Art. 88 - Dotazione di servizi igienici

1. La dotazione di servizi igienici all'interno delle singole unità immobiliari deve essere dimensionata in base al prevedibile numero e tipo di utenti alle norme specifiche per le diverse destinazioni e attività.
2. I servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm.200 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - soffitto di materiale traspirante;
3. L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dagli altri locali mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio) delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno.

Art. 89 - Cucine e spazi di cottura

1. Gli spazi di cottura possono essere collocati all'interno dell'unità immobiliare senza che necessariamente debbano essere confinanti. In ogni caso debbono essere assicurati idonei sistemi di estrazione delle esalazioni in modo da evitarne la propagazione.
2. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm.200 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- soffitto di materiale traspirante;
- per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

Art. 90 - Conformazione e flessibilità distributiva delle unità immobiliari

1. Le unità immobiliari, indipendentemente dalla loro destinazione, possono essere progettate e realizzate a pianta aperta con il solo obbligo di rispettare la dotazione e la conformazione dei servizi igienici prevista in relazione alle attività cui le unità sono destinate.
2. Al fine di rendere possibile la flessibilità distributiva delle unità immobiliari, le eventuali suddivisioni interne possono essere previste e realizzate mediante arredi fissi o pareti mobili il cui inserimento e spostamento rimane nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria. Dovranno comunque essere rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dal presente Regolamento.

Art. 91 - Dotazione minima e flessibilità impiantistica degli edifici

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti impianti:
 - riscaldamento;
 - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani effettuata in modo separato;
 - trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - protezione dagli incendi;
 - eventuale aerazione forzata.
2. In relazione al prevedibile sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, al fine di rendere possibile un'adeguata flessibilità impiantistica degli edifici e delle unità immobiliari, le intercapedini orizzontali e verticali praticabili destinate ad impianti tecnologici non vengono conteggiate nella volumetria e/o nella superficie edificata ai fini del rispetto delle densità edilizie e degli oneri di urbanizzazione.

Art. 92 - Accessibilità

1. In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.
2. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:
 - locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
 - gli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purchè sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;

- gli edifici con impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
 - gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 1497/1939 e legge 1089/1939, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.
- 3.** Negli edifici unifamiliari è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

CAPO IV REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Sezione I - Disciplina delle opere

Art. 93 - Requisiti delle costruzioni

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica e stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

Art. 94 - Richiesta e consegna di punti fissi

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare del provvedimento edilizio è tenuto a richiedere al dirigente preposto la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di provvedimento edilizio, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera, il titolare del provvedimento edilizio deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinano con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare del provvedimento edilizio è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto. Inoltre deve indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione privata
3. Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune oppure, messo a disposizione dal titolare del provvedimento edilizio e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal titolare del provvedimento edilizio o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 95 - Inizio dei lavori

1. I lavori iniziano allo scadere:
 - del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio attività, ed il controllo degli stessi è sottoposto alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le opere eseguite e corrispondenti al rilascio di permesso di costruire;
 - del termine iniziale indicato nel provvedimento edilizio.
2. Le sole opere di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio

- dei lavori.
3. Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno: se il titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio: se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine d'inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documenti fatti, estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.
 4. Il titolare del provvedimento edilizio deve comunicare con atto scritto la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.
 5. La comunicazione deve menzionare:
 - la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
 - i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.
 6. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere nota al Comune, a cura del titolare del permesso di costruire, entro il termine dei giorni otto dell'avvenuta variazione.
 7. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

Art. 96 - Apertura e assetto del cantiere edile

1. Il concessionario o il soggetto abilitato all'intervento edilizio deve provvedere ad affiggere, nel cantiere relativo a opere disciplinate dal presente Regolamento, un cartello, esente da tasse o diritti e leggibile dalla più vicina area di passaggio pubblico, indicante gli estremi dell'atto abilitativo all'intervento nonché i nominativi del titolare, dell'assuntore dei lavori, del direttore lavori e del responsabile del cantiere e quant'altro previsto dalla legge.
2. I funzionari comunali preposti al controllo edilizio devono poter trovare a loro disposizione, in ogni momento, presso il cantiere edile, il progetto in corso di esecuzione avente il visto di approvazione comunale o in copia conforme all'originale.
3. Il cantiere edile ed i manufatti provvisori che lo costituiscono hanno carattere industriale e devono presentare le dotazioni minime di servizi prescritte dalla legge e dal presente Regolamento; in particolare i relativi impianti idrici e fognari devono venire collegati alla rete comunale. Se l'allacciamento non risulta possibile, l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'A.S.L. e l'impianto fognario deve essere sostituito da altro impianto ritenuto idoneo dall'A.S.L. sulla base della normativa vigente.
4. L'assuntore dei lavori può realizzare costruzioni provvisorie di cantiere destinate ad accogliere persone, inclusi i servizi igienici.
5. L'assuntore dei lavori o suo rappresentante, quale il responsabile di cantiere, devono assicurare la loro presenza durante l'attività del cantiere stesso.
6. Nelle ipotesi di violazione della disciplina di cui al presente articolo, il Comune può disporre l'immediata sospensione dei lavori, fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni previste dalla legge e dal presente Regolamento.

Art. 97 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di provvedimento edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali. La denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno mt. 2.00 e risultare non trasparenti.
4. Il titolare del provvedimento edilizio, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea dell'area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del provvedimento edilizio ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
6. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
7. 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 salute della popolazione.
8. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purchè vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.
9. Tutte le strutture provvisorie dei cantieri edilizi (ponti di servizio, impalcature, rampe scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
10. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
11. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 98 - Sicurezza del cantiere

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
2. Nello svolgimento dell'attività edilizia indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore e il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:
 - realizzazione di scavi, nel rispetto di quanto previsto dal successivo articolo su "Scavi e demolizioni" e sulla base di idonee prove penetrometriche;
 - posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
 - installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
 - utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.
3. Nel caso di lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
4. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore) che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.

Art. 99 - Scavi e demolizioni

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere gli edifici, ancorchè separati da aree pubbliche o private, siti entro un raggio di mt.50 dal cantiere.
3. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.
5. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.
6. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.
7. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature o eventuali accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
8. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
9. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni

deposito od accatastamento lungo le strade interne all'abitato. Qualora ciò non si verifici, il responsabile del cantiere è tenuto a procedere all'immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 100 - Depositi di materiali

1. Depositi di materiali alla rinfusa o male accatastati, se accessibili e/o visibili dagli spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali urbane e suburbane; sono invece ammessi nelle zone produttive sempre che, a giudizio del Sindaco e sentita la Commissione Edilizia e/o gli organi regionali competenti, non costituiscono pericoli e pregiudizi per l'incolumità pubblica e per il suolo.
2. Nelle zone agricole sono vietati depositi di ogni genere, fatta eccezione per quelli relativi all'attività agricola; in tal caso dovrà essere posta attenzione per evitare danni al sottosuolo e all'ambiente, specie in prossimità di strade e luoghi panoramici.

Art. 101 - Conferimento dei materiali di risulta

1. Il materiale di risulta delle demolizioni e degli scavi deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o dell'autorizzazione di conservare la relativa documentazione.
2. La rimozione di parti in cemento amianto o di altri materiali tossici è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.

Art. 102 - Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Dirigente competente, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i quindici giorni successivi.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente il Sindaco, il quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nullaosta per la sepoltura.

Art. 103 - Interventi su manufatti dei servizi pubblici - Ripristino degli impianti e del suolo pubblico

1. L'assuntore dei lavori assentiti, prima di eseguire eventuali necessarie opere nel sottosuolo di area pubblica o di posizionare assiti o ponteggi sul suolo della medesima, deve chiedere e rispettare le prescrizioni impartite dal Comune e dagli altri eventuali Enti gestori dei servizi di rete onde tutelare l'integrità agli impianti preesistenti. L'esecuzione delle opere suddette è subordinata all'effettuazione di adeguato deposito cauzionale.
2. L'assuntore dei lavori deve prontamente eseguire tutti i necessari interventi di ripristino delle parti di area pubblica interessata dalle opere suddette in maniera tale da assicurare le normali condizioni di circolazione sia pedonale che veicolare.
3. Terminati i lavori di ripristino suddetti, la riconsegna delle parti di area pubblica interessate deve essere effettuata con verbale in contraddittorio redatto dal delegato funzionario pubblico.

4. L'Amministrazione provvede alla verifica dei lavori di ripristino ed all'eventuale restituzione della cauzione. Qualora i lavori predetti risultino difformi dalle prescrizioni o non eseguite a regola d'arte, l'Amministrazione stessa diffida l'assuntore dei lavori a provvedere al completamento entro un breve termine e, in difetto, dispone l'esecuzione d'ufficio delle opere medesime, con spese a carico dell'assuntore e rivalendosi da subito sul relativo deposito cauzionale. Le spese dell'esecuzione d'ufficio vengono liquidate dal competente ufficio e devono essere rimborsate entro il termine assegnato, decorso il quale si procede in via forzosa.

Art. 104 - Interruzione o sospensione dei lavori

1. Il direttore dei lavori, qualora intervenga l'interruzione o sospensione dei lavori assentiti, deve darne motivata comunicazione al Comune indicando, se del caso, quali siano gli interventi predisposti per assicurare la sicurezza, l'igiene del cantiere e approntandone l'immediata realizzazione.
2. Il Comune, ove necessario, può comunque ordinare in tali casi l'adozione entro un congruo termine degli opportuni interventi e, in difetto, esercitare il potere sostitutivo con spese a carico del concessionario o, in ogni caso, del soggetto abilitato all'intervento.
3. L'interruzione o sospensione di lavori attinenti a opere di sopraelevazione di edifici, devono essere preceduti dalla predisposizione di tutte le misure atte a garantire la completa tutela delle parti sottostanti della costruzione nonché delle persone eventualmente occupanti la stessa, attraverso, in particolare, la realizzazione di idonea copertura tale da evitare ogni infiltrazione, pericolo o molestia.

Art. 105 - Interventi non ultimati

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta a pratica successiva. Diversamente l'intervento per l'esecuzione le opere non ancora ultimate è classificato come quello originario.

Art. 106 - Inizio e ultimazione lavori - Verifiche e visite tecniche

1. Il soggetto abilitato all'intervento edilizio deve segnalare al Comune la data di inizio e di fine dei lavori.
2. I lavori non possono protrarsi oltre i tre anni dalla data di inizio lavori o dalla data di deposito della Denuncia di Inizio Attività, fatte salve le proroghe del termine ai sensi della legge vigente e del presente Regolamento.
3. Il Comune può in ogni momento effettuare sopralluoghi di verifica e vigilanza tecnica allo scopo di accertare lo stato delle opere e dei lavori nonché riscontrare la loro conformità al progetto autorizzato o alle leggi, agli strumenti urbanistici adottati o approvati, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Art. 107 - Funzioni di vigilanza

1. Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Gli elementi, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti dal Responsabile del procedimento ovvero già autocertificati dal progettista e, più in generale, i presupposti sui quali è stato rilasciato il provvedimento edilizio non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.

2. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Gli Uffici Tecnici Comunali hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce di soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
3. Ove il controllo tecnico accertasse l'illecita realizzazione di opere edilizie su suolo pubblico ovvero su terreni sottoposti a vincoli d'inedificabilità, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato all'ufficio competente per l'avvio del procedimento sanzionatorio.
4. Il responsabile di abusi consistenti in opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo, o con variazioni essenziali, su suolo pubblico ovvero su terreni inedificabili viene tempestivamente avvisato dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei suoi confronti. La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, si concluderà con la determinazione del tipo di sanzione da applicare entro sessanta giorni dalla data accertamento dell'abuso. Nei trenta giorni successivi a tale scadenza dovrà essere irrogato il provvedimento sanzionatorio a firma del dirigente della competente struttura e tale provvedimento dovrà altresì essere notificato al soggetto interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.
5. Il responsabile degli abusi consistenti in difformità essenziali provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero, nei termini e in base ai presupposti di legge, inoltra domanda di permesso di costruire a sanatoria. Viene in ogni caso avviato il procedimento sanzionatorio. Ove l'abuso fosse accertato in corso di esecuzione, i lavori vengono immediatamente sospesi, le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi.
6. Il responsabile degli abusi consistenti in variazioni non essenziali può chiedere il permesso di costruire o l'autorizzazione edilizia a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, si applicano la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge rapportate al valore venale, determinato dall'ufficio tecnico erariale, dalla parte di opere realizzate in difformità.

Art. 108 - Varianti compatibili

Costituiscono, seppur non preventivamente assentite, variazioni compatibili col progetto inizialmente approvato, i seguenti interventi, comprensivi di tutti i casi in cui al progetto originario vengano apportate indebitamente variazioni non riconducibili a quelle di cui al precedente articolo:

- opere eseguite in parziale difformità dai permessi di costruire già rilasciati, ancorchè determinanti aumento di volumetria o di superficie, non eccedenti i limiti di cui la L.R. 19/92.
- variazioni concernenti i seguenti elementi progettuali:
 - modifiche della destinazione d'uso contenute nei limiti di cui al precedente articolo e della L.R. 1/2001;
 - modifiche ubicative contenute nei limiti di cui al precedente articolo;
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate, non incidenti sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni stesse;

- variazioni progettuali comportanti incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;
- variazioni progettuali comportanti diversa distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive;
- modifiche volte a ridurre il numero delle unità immobiliari.

CAPO V

MODALITA' DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

Sezione I - Unificazione grafica

Art. 109 - Modalità di rappresentazione dei progetti

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
 - le quote interne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
 - le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
 - qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Art. 110 - Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;

- presenza di eventuali impianti (elettrodoti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10x15) dell'area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
 - progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - accessibilità e fruibilità degli spazi;
 - simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
 5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziando eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
 6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
 7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
 8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
 9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Sezione III - Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

Art. 111 - Documentazione tecnica

1. Le richieste di permesso di costruire, nonché la denuncia di inizio attività di cui al titolo I capo I del presente Regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).
2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di tre copie, alla domanda di permesso di costruire, per interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, all'interno di piano attuativo, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
 - estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo;
 - estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
 - tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;

- tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
 - tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
 - tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - per gli interventi non assoggettati al preventivo nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.)
 - schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette d'ispezione, ecc.) in scala 1:50.
- 3.** Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di tre copie alla domanda di permesso di costruire, per interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia che portino di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso; in ambiti non interessati da pianificazione attuativa oltre a quelli già indicati all'art. 113 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
 - estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinati la superficie fondiaria dell'intervento;
 - tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
 - tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolare costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani

- accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. Per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
 - tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - per gli interventi non assoggettati al preventivo nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
 - schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette d'ispezione, ecc.) in scala 1:50.
4. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di tre copie alla domanda di permesso di costruire, per interventi di ristrutturazione edilizia, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
 - mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
 - tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazioni delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
 - tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni ed eventuali particolari tipologici;
 - tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visibilità degli immobili;
 - per gli interventi non assoggettati al preventivo nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
 - schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette d'ispezione, ecc.) in scala 1:50.

5. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di tre copie alla denuncia d'inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
 - estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
 - tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
 - tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
 - tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati degli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso.

Sezione IV - Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

Art. 112 - Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi:
 - descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - caratteri dell'intervento edilizio:
 - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
 - fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc.;
 - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
 - calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
 - nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico-sanitario con informazioni relative a:
 - genere di industrie da insediare;
 - numero di addetti previsti;

- descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico-nocivi.
- 3.** Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
- 4.** In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
- di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti;
 - di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
 - di conformità degli scarichi civili o industriali;
 - di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

TITOLO IV DEFINIZIONE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

CAPO I TIPOLOGIE INTERVENTI COMPLEMENTARI

Sezione I - Fattispecie intervento

La presente sezione prende in considerazione quelle fattispecie aventi carattere di singolarità e complementarità agli interventi di norma considerati dal presente Regolamento e con funzione integrativa non necessariamente trattata dal quadro normativo urbanistico edilizio ma a compendio e corollario dello stesso.

Art. 113 - Interventi per manufatti provvisori

1. La realizzazione di manufatto provvisorio, destinato per fini specifici e cronologicamente determinati a servire attività o funzioni stagionali o transitorie, per periodi comunque non superiori a nove mesi, è subordinata ad autorizzazione comunale avente durata o periodicità certe. Tale autorizzazione non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
2. Il manufatto provvisorio deve essere realizzato in materiali leggeri e presentare intrinsecamente il carattere della precarietà, ovvero essere oggettivamente desumibile dall'Amministrazione quale manufatto provvisorio in base alle caratteristiche tecnico-costruttive del medesimo, anche a prescindere quindi dalla dichiarazione in tal senso offerta dal richiedente.
3. Il manufatto provvisorio deve essere rimosso, con conseguente rimessa in pristino dell'area interessata, a cura e spese del soggetto autorizzato entro il termine di quindici giorni dalla scadenza dell'autorizzazione suddetta. In caso contrario l'Amministrazione provvede direttamente all'esecuzione d'ufficio a spese del soggetto autorizzato ovvero, se del caso, constatato il venire meno del carattere di provvisorietà procede alla valutazione della natura abusiva del manufatto esistente con l'applicazione delle conseguenti sanzioni.
4. La domanda di autorizzazione deve essere corredata da elaborati grafici utili a rappresentare l'ubicazione, le dimensioni, l'aspetto architettonico e la funzione del manufatto provvisorio nonché i necessari visti, permessi, nullaosta o pareri, tra i quali in particolare quello dell'Azienda Sanitaria Locale.
5. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano ai manufatti destinati all'esercizio del commercio su area messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale nonché alle costruzioni di servizio dei cantieri edili.

Art. 114 - Interventi relativi a pertinenze

1. Sono pertinenze, anche ai sensi e per gli effetti del presente Regolamento, le opere destinate in modo durevole, esclusivo e vincolante, al servizio o ad ornamento di edificio principale preesistente, fra le quali: verande, recinzioni, giardini attrezzati, impianti sportivi ricreativi senza volumetria, insegne commerciali e simili, parcheggi

nel sottosuolo del lotto ove insiste il fabbricato principale o, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato stesso.

2. La realizzazione d'interventi relativi a pertinenze, come regolate dal presente Regolamento è subordinata a permesso di costruire gratuita o, in alternativa, nei casi previsti, a Denuncia di Inizio Attività secondo le previsioni della vigente normativa di cui all'art. 4 settimo comma, della legge n. 493/1993 come sostituito dall'art. 2 comma 60 L. n. 662/96 e nel rispetto degli indici urbanistici indicati nelle N.T.A. del P.R.G.

Art. 115 - Interventi urgenti

1. Interventi urgenti di carattere provvisorio possono essere eseguiti, sotto la personale responsabilità del proprietario dell'immobile, qualora, a causa di incidenti o calamità naturali, un fabbricato o comunque un manufatto privato presenti situazioni di rischio, al solo scopo di evitare pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per evitare danni alle cose.
2. Il proprietario del manufatto oggetto di intervento provvisorio urgente deve dare immediata informazione al Comune in merito ai predetti lavori, presentando contestualmente o comunque entro il più breve termine possibile la relativa richiesta di permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Art. 116 - Volumi tecnici

1. I volumi tecnici, non computabili ai fini del calcolo dell'ammissibilità volumetrica complessiva delle costruzioni, sono quei volumi che, a fronte di reali necessità edificatorie, si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze, anche di comfort, delle abitazioni.
2. I volumi tecnici devono avere stretta e comprovata connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili al fabbricato e devono essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.
3. I volumi tecnici ammissibili sono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, di parafulmine, canne fumarie di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio principale. Non sono invece da intendere come volumi tecnici, in ogni caso, i locali che risultino agevolmente adattabili ad uso abitativo i quali devono necessariamente essere computati nella volumetrica complessiva dell'edificio; parimenti non sono da intendere volumi tecnici i locali quali, ad esempio, gli stenditoi coperti, le lavanderie, le soffitte, i locali di sgombero e simili.
4. I volumi tecnici, non devono in ogni caso, con un'incongrua sistemazione, costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
5. Le cabine e gli impianti dei servizi pubblici di rete sono considerati volumi tecnici (sempre che non comportino permanenza di addetti).

Art. 117 - Fabbricati accessori - depositi di servizio

1. I fabbricati accessori sono costituiti da quei manufatti non abitabili e destinati al durevole, ovvero non occasionale, servizio o ornamento di fabbricato residenziale principale preesistente.
2. I fabbricati accessori sono assoggettati a verifica degli indici urbanistici, fatto salvo per eventuali esclusioni indicate nelle N.T.A. del P.R.G. Essi possono essere

realizzati solo se in funzione di altro fabbricato residenziale principale esistente, o in progetto o da attuarsi in contestualità, nella medesima proprietà.

3. Rientrano fra i fabbricati accessori, ad esempio, boxes esterni per autovetture non pertinenziali, legnaia, ricovero attrezzi, ricovero animali domestici (nei limiti previsti dal Regolamento di Igiene) o altri similari.
4. I fabbricati accessori non sono edificabili lungo il confine con vie e spazi pubblici o di uso pubblico e comunque, se visibili da dette vie e spazi pubblici, devono essere convenientemente mascherati mediante siepi o arbusti.
5. Sono vietati l'impiego di materiale di recupero, lamiere, o legname di scarto, nonché prefabbricati in lamiera metallica o in CLS qualora questi ultimi non risultino qualitativamente e architettonicamente ben inseriti rispetto al contesto. Gli accessori devono essere dotati di coperture a falda con manto in tegole o altra soluzione soddisfacente la qualità progettuale.

CAPO II

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI - DEFINIZIONI E CONTENUTI

Sezione I- Patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni

La definizione dei diversi tipi di intervento trova opportuna collocazione nel presente Regolamento al fine di un efficace collegamento tra prescrizione edilizia, contenuti tecnici e procedure amministrative.

Le Norme Tecniche Attuative del P.R.G. individuano e specificano quali dei tipi di intervento così come definiti sono ammessi nei diversi edifici o nelle diverse aree o azionamenti del P.R.G. stesso.

In particolare per le zone A del P.R.G., le Norme Tecniche di Attuazione definiscono le modalità di intervento delle varie tipologie e definizioni relative al patrimonio edilizio esistente così come individuate, tra le altre, nell'allegato "A" al presente Regolamento che ne costituisce parte integrante.

Circa la presente Sezione, si fa pertanto completo rinvio al citato allegato "A" in appendice al presente testo.

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 118 - Ambito di applicazioni e durata del Regolamento

1. Il Regolamento Edilizio disciplina indistintamente l'attività edificatoria su tutto il territorio del Comune ai sensi dell'art.33, primo comma, della Legge 17.8.1942, n. 1150.
2. Le norme del presente Regolamento Edilizio sono integralmente applicabili ai progetti presentati dalla data di entrata in vigore del medesimo nonché a quelli presentati anteriormente per quanto applicabili, ad avviso del funzionario responsabile, agli espletamenti procedurali in corso.
3. Al fine di osservare sempre la coerenza tra strumenti, nel caso di varianti generali al P.R.G. o di rilevanti riforme legislative, è opportuno che il Regolamento Edilizio sia integrato o revisionato.
4. Il presente Regolamento Edilizio non ha termini di scadenza. Esso rimane in vigore fintanto che non sia sostituito o variato da altro Regolamento Edilizio.

Art. 119 - Limiti normativi del Regolamento Edilizio

Le disposizioni del Regolamento Edilizio sono subordinate e non possono derogare alle leggi, in particolare alla Legge urbanistica nonché alle leggi speciali anche di carattere non urbanistico ma che regolano la materia edilizia.

Art. 120 - Successione di norme nel tempo

Le norme del Regolamento Edilizio ove risultino successivamente non conformi a sopravvenute norme di rango superiore, devono ritenersi, se queste ultime non dispongono diversamente, tacitamente abrogate in applicazione del principio generale affermato dall'art.15 delle disposizioni preliminari al codice civile.

CAPO II

RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A DEL P.R.G.

Art. 121 - Modifica e abrogazione del Regolamento Edilizio e rapporto con le N.T.A. del P.R.G.

1. Il procedimento di modificazione e abrogazione del Regolamento Edilizio è di norma la stessa prevista dalla legge per la sua approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art.36 della Legge 17/08/1942, n.1150, nonché degli art.11 e 12 della L.R. 23/06/97 n. 23.
2. La modificazione e l'abrogazione del presente Regolamento potranno essere espletate dal Comune soltanto in casi di necessità e sulla base di ragioni di opportunità di tutela ovvero del pubblico interesse.
3. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa in base al principio generale di diritto circa la forma e procedura dell'atto amministrativo.

Art. 122 - Violazioni al Regolamento Edilizio

Le violazioni alle norme del presente Regolamento, diverse da quelle contemplate dalla legislazione vigente e da regolamenti generali, sono punite con sanzioni amministrative costituite dal pagamento di una somma fino a € 258,25, in conformità della norma contenuta nell'art.106 del T.U.L.C.P. del 3.3.1934, n.383 e successive modificazioni.

Art. 123 - Entrata in vigore

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio assumono efficacia dalla data di pubblicazione sul B.U.R. della Regione Lombardia dall'estratto della relativa deliberazione di approvazione, esecutiva nelle forme di legge.

ALLEGATO “A”
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE COSTRUZIONI:
TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI, DEFINIZIONI E CONTENUTI

Il presente allegato contiene la definizione delle tipologie degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, coerentemente con l'art. 31 della legge n. 457 del 1978, e degli interventi di nuova costruzione, secondo i consolidati orientamenti della giurisprudenza, tenendo conto, altresì, dell'evoluzione tecnologica intervenuta in campo edilizio.

Le definizioni incluse in questa sezione sono quelle relative alle seguenti tipologie di intervento:

INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica

INTERVENTI MODIFICATIVI ED INTEGRATIVI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Sopralzo
- Ampliamento
- Demolizione

INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA

- Ricostruzione edilizia

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- Nuova costruzione

INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Manutenzione ordinaria

“Gli interventi 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” (legge 457/78, art. 31).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:

Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- riparazione e sostituzione d'infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione, coibentazione, ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi.

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali orizzontali scale e rampe, tetto)

- riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
- rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

- Nessuna.

Tramezzi e aperture interne

- l'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare;
- la costruzione d'arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti;
- inserimento e spostamento di pareti mobili.

Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

- riparazione, sostituzione e adeguamento d'impianti ed apparecchi igienico sanitari.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e deputazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

- le opere necessarie a mantenere in efficienza e a adeguare gli impianti tecnologici esistenti o a adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione d'impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

- riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili;
- realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiatura ed impianti;
- realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiatura all'aperto per la modifica ed il miglioramento d'impianti esistenti;

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 tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso”. (legge 457/78, art. 31)

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, commerciale e agricola - la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura;
- sostituzione di infissi e ringhiere;
- coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.;

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali;

- è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.

Tramezzi e aperture interne

- realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti;
- realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

- riparazione e sostituzione.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e deputazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione straordinaria.

Tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionali necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Restauro e risanamento conservativo

“Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di 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 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”. (legge 457/78, art. 31)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi di intervento:

- il restauro: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici;
- il risanamento conservativo: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Restauro

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da ricuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

- ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;
- non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate;
- è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale;
- devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
- per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche

- compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile;
- non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

- ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà;
- parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento;
- è ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Tramezzi e aperture interne

- ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi;
- sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

- ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni;
- non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

- realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti "Elementi strutturali" e "Tramezzi e aperture interne".

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e deputazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Ristrutturazione edilizia

“Gli interventi rivolti 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la demolizione delle pareti perimetrali dell'edificio”. (legge 457/78, art. 31)

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

In questa definizione è da ricomprendersi anche la completa demolizione dell'edificio e sua successiva fedele ricostruzione così come stabilito all'art. 6 della L. 21 dicembre 2001 n. 443.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

- rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.
- sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

- sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni;
- in casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Tramezzi e aperture interne

- sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

- rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e deputazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Ristrutturazione Urbanistica (R.U.)

Si definiscono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

INTERVENTI MODIFICATIVI ED INTEGRATIVI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sopralzo

Gli interventi volti alla realizzazione di s.l.p. e/o superficie accessoria aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.

Ampliamento

Gli interventi volti alla realizzazione di s.l.p. e/o superficie accessoria aggiuntive in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente, può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

Demolizione

Gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette ad autorizzazione. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE EDILIZIA

Si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi devono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione

che non vengano superati i limiti di s.l.p., volume, altezze e distanze preesistenti, secondo modalità eventualmente specificate dallo strumento urbanistico.

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrati, s.l.p. e/o superficie accessoria su aree inedificate.

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.