



CITTÀ di
DARFO BOARIO TERME
Provincia di Brescia

REGOLAMENTO EDILIZIO

*Con modifiche approvate definitivamente con delibera del C.C. n. 65 del 28 settembre 2007,
esecutivo dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n.46 del 14.11.2007 - Serie Inserzioni e Concorsi*

INDICE

Nota bene:

- Nell'indice, gli articoli modificati parzialmente sono indicati con un asterisco *
- ~~Carattere barrato~~: parti annullate.
- **Carattere corsivo e grassetto**: parti aggiunte

Norme preliminari

<i>Art.1*</i>	<i>Oggetto del Regolamento edilizio</i>	<i>pag.1</i>
<i>Art.2</i>	<i>Deroghe al Regolamento edilizio</i>	<i>pag.1</i>

TITOLO 1: NORME PROCEDURALI

Capo I: Categorie di intervento ed autorizzazione ad edificare

<i>Art.3</i>	<i>Definizione delle categorie degli interventi edilizi</i>	<i>pag.2</i>
<i>Art.4</i>	<i>Opere non soggette a denuncia di inizio attività, autorizzazione o concessione edilizia</i>	<i>pag.6</i>
<i>Art.5</i>	<i>Opere soggette a comunicazione per esecuzione di opere interne</i>	<i>pag.6</i>
<i>Art.6</i>	<i>Opere soggette a denuncia di inizio attività</i>	<i>pag.7</i>
<i>Art.7</i>	<i>Opere soggette ad autorizzazione edilizia</i>	<i>pag.8</i>
<i>Art.8</i>	<i>Opere soggette a concessione edilizia</i>	<i>pag.8</i>
<i>Art.9</i>	<i>Interventi urgenti a seguito di pericolo per pubblica incolumità</i>	<i>pag.8</i>
<i>Art.10</i>	<i>Varianti in corso d'opera</i>	<i>pag.8</i>
<i>Art. 11</i>	<i>Interventi non ultimati</i>	<i>pag.9</i>
<i>Art.12</i>	<i>Interventi relativi ad aree scoperte</i>	<i>pag.9</i>
<i>Art.13</i>	<i>Opere di urbanizzazione</i>	<i>pag.9</i>

Capo II: L'INIZIATIVA

Sezione I: Soggetti

<i>Art.14</i>	<i>Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività</i>	<i>pag.10</i>
<i>Art.15</i>	<i>Autorizzazione paesaggistica</i>	<i>pag.11</i>
<i>Art.16</i>	<i>Piani attuativi</i>	<i>pag.11</i>
<i>Art.17</i>	<i>certificati di abitabilità e di agibilità</i>	<i>pag.11</i>

Sezione II : Contenuti dell'istanza

<i>Art.18</i>	<i>Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia</i>	<i>pag.11</i>
<i>Art.19</i>	<i>Domanda di voltura</i>	<i>pag.12</i>
<i>Art.20</i>	<i>Parere preventivo</i>	<i>pag.12</i>
<i>Art.21</i>	<i>Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività</i>	<i>pag.13</i>
<i>Art.22</i>	<i>Procedimento per le opere interne</i>	<i>pag.13</i>
<i>Art.23</i>	<i>Domanda di autorizzazione paesaggistica</i>	<i>pag.14</i>
<i>Art.24*</i>	<i>Domanda di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata</i>	<i>pag.15</i>
<i>Art.25</i>	<i>Piano attuativo d'ufficio</i>	<i>pag.16</i>
<i>Art.26</i>	<i>Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità</i>	<i>pag.16</i>

Sezione III: Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

<i>Art.27</i>	<i>Documenti ed elaborati da allegare alle istanze</i>	<i>pag.16</i>
<i>Art.28</i>	<i>Concessione edilizia</i>	<i>pag.16</i>
<i>Art.29</i>	<i>Autorizzazione edilizia</i>	<i>pag.17</i>

<i>Art.30</i>	<i>Certificati di abitabilità e di agibilità</i>	<i>pag.18</i>
<i>Art.31</i>	<i>Autorizzazione paesaggistica</i>	<i>pag.18</i>
<i>Art.32</i>	<i>Piani attuativi</i>	<i>pag.19</i>

Sezione IV : Autocertificazione ed asseverazione

<i>Art.33</i>	<i>Autocertificazione</i>	<i>pag.19</i>
<i>Art.34</i>	<i>Asseverazione</i>	<i>pag.19</i>

Capo III: LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Sezione I: Fase di avvio

<i>Art.35</i>	<i>Presentazione dell'istanza</i>	<i>pag.20</i>
<i>Art.36</i>	<i>Responsabilità del procedimento</i>	<i>pag.20</i>

Sezione II: Fase istruttoria

<i>Art.37</i>	<i>Denuncia di inizio attività</i>	<i>pag.20</i>
<i>Art.38</i>	<i>Comunicazione ex. Art. 26 l. 47/85</i>	<i>pag.21</i>
<i>Art.39*</i>	<i>Concessione edilizia</i>	<i>pag.21</i>
<i>Art.40</i>	<i>Autorizzazione edilizia</i>	<i>pag.21</i>
<i>Art.41*</i>	<i>Autorizzazione paesaggistica</i>	<i>pag.21</i>
<i>Art.42</i>	<i>Piani attuativi</i>	<i>pag.22</i>

Sezione III: Fase decisionale

<i>Art.43</i>	<i>Concessione edilizia</i>	<i>pag.22</i>
<i>Art.44</i>	<i>Autorizzazione edilizia</i>	<i>pag.23</i>
<i>Art.45*</i>	<i>Autorizzazione paesaggistica</i>	<i>pag.23</i>
<i>Art.46</i>	<i>Piani attuativi</i>	<i>pag.23</i>

Sezione IV: Provvedimento finale

<i>Art.47*</i>	<i>Provvedimento di concessione edilizia</i>	<i>pag.24</i>
<i>Art.48*</i>	<i>Termine di inizio e ultimazione dei lavori</i>	<i>pag.24</i>
<i>Art.49</i>	<i>Procedure per immobili vincolati o ricadenti in aree di rispetto</i>	<i>pag.26</i>
<i>Art.50</i>	<i>Autorizzazione edilizia</i>	<i>pag.26</i>
<i>Art.51</i>	<i>Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità</i>	<i>pag.27</i>

Sezione V: Fase integrativa di efficacia

<i>Art.52</i>	<i>Comunicazione del provvedimento</i>	<i>pag.27</i>
<i>Art.53</i>	<i>Pubblicazione del provvedimento</i>	<i>pag.27</i>
<i>Art.54</i>	<i>Autorizzazione paesaggistica</i>	<i>pag.28</i>

Capo IV: VIGILANZA E SANZIONI

Sezione I: Fonti normative

<i>Art.55</i>	<i>Sanzioni edilizie</i>	<i>pag.28</i>
<i>Art.56</i>	<i>Sanzioni paesaggistiche</i>	<i>pag.28</i>

Sezione II: Fasi del procedimento sanzionatorio

<i>Art.57</i>	<i>Avvio del procedimento</i>	<i>pag.29</i>
<i>Art.58</i>	<i>Fase istruttoria</i>	<i>pag.29</i>
<i>Art.59</i>	<i>Fase decisionale</i>	<i>pag.29</i>
<i>Art.60</i>	<i>Fase integrativa dell'efficacia</i>	<i>pag.29</i>
<i>Art.61</i>	<i>Fase di esecuzione d'ufficio</i>	<i>pag.29</i>

Capo V: COMMISSIONE EDILIZIA

Sezione I: Composizione

Art.62 Composizione Commissione edilizia pag.30

Sezione II: Nomina e durata

Art.63 Nomina e designazione pag.30

Art.64 Scadenza pag.30

Sezione III: Casi di incompatibilità

Art.65 Incompatibilità pag.30

Sezione IV: Casi di decadenza dei commissari

Art.66 Incompatibilità sopravvenuta pag.31

Art.67 Assenze ingiustificate pag.31

Sezione V: Individuazione delle attribuzioni della Commissione edilizia

Art.68 Attribuzioni della commissione pag.31

Art.69 Pareri obbligatori ex lege pag.31

Sezione VI: Casi di esclusione del parere

Art.70 Casi di esclusione del parere pag.32

Sezione VII: Ambito di valutazione

Art.71 Modalità di valutazione della commissione edilizia pag.32

Art.72 Modalità di valutazione ai fini dell'autorizzazione paesaggistica pag.32

Sezione VIII: Modalità di convocazione

Art.73 Convocazione pag.33

Sezione IX: Validità delle sedute e delle decisioni

Art.74 Validità delle sedute e delle decisioni pag.33

Art.75 Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico ambientale pag.33

Art.76 Pubblicità delle sedute pag.34

Art.77 Verbalizzazione pag.34

Art.78 Sopralluogo pag.34

Sezione X: Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Art.79 Rapporto tra Commissione edilizia e le strutture organizzative del Comune pag.34

TITOLO III: DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

Capo I: Ambiente urbano

Sezione I: Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art.80 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico pag.35

Art.81 Insegne e mezzi pubblicitari pag.36

Art. 82 Tende pag.36

Art.82 Chioschi, cabine telefoniche, edicole pag.36

Art.84 Passaggi pedonali pag.37

Art.85 Spazi porticati pag.37

Art.86 Occupazione degli spazi pubblici pag.37

Art.87 Disciplina d'uso del sottosuolo pag.38

<i>Art.88 Volumi tecnici ed impiantistici</i>	<i>pag.38</i>
<i>Art.89 Intercapedini e griglie di aerazione</i>	<i>pag.38</i>

Sezione II: Spazi privati

<i>Art.90 Accessi e passi carrabili</i>	<i>pag.39</i>
<i>Art. 91 Strade private</i>	<i>pag.39</i>
<i>Art.92 Allacciamento alle reti fognarie</i>	<i>pag.40</i>
<i>Art.93 Allacciamento alle reti impiantistiche</i>	<i>pag.41</i>
<i>Art.94 Recinzioni</i>	<i>pag.41</i>
<i>Art.95 Spazi ineditati</i>	<i>pag.42</i>
<i>Art.96 Sistemazione esterne ai fabbricati</i>	<i>pag.42</i>
<i>Art.97 Toponomastica e segnaletica</i>	<i>pag.42</i>
<i>Art.98 Numeri civici</i>	<i>pag.42</i>

Capo II: Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I: Inserimento ambientale delle costruzioni

<i>Art.99 Decoro delle costruzioni</i>	<i>pag.43</i>
<i>Art.100 Allineamenti</i>	<i>pag.43</i>
<i>Art.101 Spazi conseguenti ad arretramenti</i>	<i>pag.44</i>
<i>Art.102 Prospetti su spazi pubblici</i>	<i>pag.44</i>
<i>Art.103 Sporgenze ed aggetti</i>	<i>pag.45</i>
<i>Art.104 Portici e gallerie</i>	<i>pag.45</i>
<i>Art.105 Chiusure plateatici</i>	<i>pag.46</i>
<i>Art.106 Salubrità dei terreni edificabili</i>	<i>pag.46</i>
<i>Art.107 Disciplina del colore</i>	<i>pag.47</i>
<i>Art.108 Disciplina dell'uso dei materiali di finitura</i>	<i>pag.47</i>
<i>Art.109 Disciplina del verde su aree private</i>	<i>pag.47</i>

Sezione II: Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

<i>Art.110 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni</i>	<i>pag.48</i>
---	---------------

Capo III: Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I:Requisiti di comfort ambientale

<i>Art.111 Qualità dell'aria in spazi confinanti</i>	<i>pag.49</i>
<i>Art.112 Ventilazione naturale</i>	<i>pag.49</i>
<i>Art.113 Ventilazione attiva</i>	<i>pag.50</i>
<i>Art.114 Illuminazione naturale</i>	<i>pag.50</i>
<i>Art.115 Illuminazione artificiale</i>	<i>pag.51</i>
<i>Art.116 Controllo del soleggiamento</i>	<i>pag.51</i>
<i>Art.117 Comfort igrotermico</i>	<i>pag.51</i>
<i>Art.118 Comfort acustico</i>	<i>pag.51</i>

Sezione II: Requisiti spaziali

<i>Art.119 Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari</i>	<i>pag.52</i>
<i>Art.120 Cortili e cavedi</i>	<i>pag.54</i>
<i>Art.121 Spazi di cantinato e sotterraneo</i>	<i>pag.54</i>
<i>Art.122 Dotazione di servizi</i>	<i>pag.55</i>
<i>Art.123 Spazi di cottura</i>	<i>pag.55</i>
<i>Art.124 Requisiti relativi alla fruibilità</i>	<i>pag.55</i>
<i>Art.125* Requisiti relativi alla sicurezza</i>	<i>pag.56</i>

Capo IV: Realizzazione degli interventi

Sezione I: Disciplina delle opere

<i>Art.126</i>	<i>Requisiti delle costruzioni</i>	<i>pag.57</i>
<i>Art.127</i>	<i>Richiesta e consegna dei punti fissi</i>	<i>pag.57</i>
<i>Art.128</i>	<i>Disciplina del cantiere</i>	<i>pag.57</i>
<i>Art.129</i>	<i>Recinzioni provvisorie di cantiere</i>	<i>pag.58</i>
<i>Art.130</i>	<i>Sicurezza del cantiere</i>	<i>pag.59</i>
<i>Art.131</i>	<i>Conferimento dei materiali di risulta</i>	<i>pag.59</i>
<i>Art.132</i>	<i>Rinvenimenti</i>	<i>pag.59</i>

Capo V: Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I: Unificazione grafica

<i>Art.133</i>	<i>Modalità di rappresentazione grafica</i>	<i>pag.59</i>
----------------	---	---------------

Sezione II: Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

<i>Art.134</i>	<i>Rappresentazione del contesto ambientale</i>	<i>pag.60</i>
----------------	---	---------------

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

<i>Art.135</i>	<i>Documentazione tecnica</i>	<i>pag.61</i>
----------------	-------------------------------	---------------

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

<i>Art.136</i>	<i>Relazione illustrativa</i>	<i>pag.64</i>
----------------	-------------------------------	---------------

TITOLO IV: NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo I: Durata del regolamento edilizio

<i>Art.137</i>	<i>Modifiche al regolamento edilizio</i>	<i>pag.65</i>
<i>Art.138</i>	<i>Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del PRG</i>	<i>pag.65</i>

NORME PRELIMINARI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento stabilisce, ad integrazione della legislazione vigente, delle norme di attuazione del P.R.G. e dalle norme sanitarie, le disposizioni che disciplinano:

- a) ~~le modalità di costituzione, le attribuzioni e il funzionamento delle commissioni edilizia;~~
- b) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché le modalità per il rilascio della concessione o autorizzazione, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
- c) le norme di sicurezza dei cantieri, in armonia con le leggi in vigore;
- d) le modalità per il conseguimento della dichiarazione di abitabilità o agibilità;
- e) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- f) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori;
- g) la manutenzione ed il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- h) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- i) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene.

Le norme sono da intendersi integrative del vigente Regolamento Locale di Igiene e pertanto limiti e parametri superiori ai minimi prescritti dal Regolamento d'Igiene prevalgono sullo stesso.

ART.2 - DEROGHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento esclusivamente nei casi previsti all' art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n.1150¹ e successive modifiche ed integrazioni.

¹ Legge urbanistica

TITOLO I

NORME PROCEDURALI

Capo I

Categorie di intervento ed autorizzazioni ad edificare

ART. 3 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Si individuano le seguenti categorie di intervento edilizio, così come più avanti definito:

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria;
3. Adeguamento igienico e tecnologico dell'intero edificio;
4. Consolidamento statico dell'intero edificio;
5. Restauro;
6. Risanamento Conservativo;
7. Ristrutturazione edilizia;
8. Ricostruzione;
9. Nuova costruzione;
10. Ampliamento;
11. Movimenti terra.

3.1 - Interventi di manutenzione ordinaria

Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati ad opere di piccola entità e di ricorrente esecuzione necessari alla buona conservazione dell'edificio nella sua attuale destinazione così come descritto nell' art.31 lett.a) della L. 05.08.1978, n.457².

Tali interventi, per i quali non è richiesta nè concessione, nè autorizzazione edilizia sono rivolti a mantenere in efficienza, a riparare e ad integrare gli impianti tecnologici esistenti, senza alterare i volumi le superficie e il numero delle unità immobiliari, nè a modificare le destinazioni d'uso.

Costituiscono in particolare interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, con esclusione della struttura portante senza modificare la volumetria, le quote di gronda e di colmo, l'andamento e l'aspetto esterno delle coperture;
- b) la riparazione e il rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti, oppure all'esterno delle unità immobiliari con caratteristiche uguali, a meno di specifiche indicazioni delle N.T.A. del P.R.G.;
- c) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, pluviali e canne fumarie;
- d) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- e) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
- f) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
- g) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici.
- h) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, compresi fregi ed elementi decorativi di tipo corrente.

² Norme per l'edilizia residenziale – definizione degli interventi sul patrimonio esistente

Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977 n. 1918.

3.2 - Interventi di manutenzione straordinaria

Sono considerati interventi edilizi di manutenzione straordinaria quelli finalizzati a mantenere efficienti nel tempo le strutture e gli elementi costruttivi e tecnologici di parte dell'edificio, così come descritto nell'art. 31 lett.b) della L.05.08.1978, n.457².

Tali interventi sono rivolti ad integrare o a realizzare ex novo i servizi igienico sanitari e tecnologici, purché limitati ad opere interne e a singole unità immobiliari, delle quali non devono alterare i volumi e le superfici, né modificare le destinazioni d'uso.

Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione, alla comunicazione di cui all'art.26 della L.28.02.1985, n.47³ o a D.I.A.

Le parti dell'edificio sottoposte a opere di manutenzione straordinaria debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

Per strutture ed elementi costruttivi si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale.

I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, purché non si realizzi un insieme sistematico di opere di adeguamento strutturale tale da configurarsi come una modifica del sistema costruttivo dell'edificio o di parti significative di esso.

Costituiscono in particolare interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- b) il rifacimento delle strutture del tetto con o senza modifiche di forme e di quote d'imposta e di colmo, senza alterare il volume dell'immobile;
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi;
- d) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- e) il consolidamento, la demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali, ma senza cambiare numero e superficie lorda ed utile della singole unità immobiliari;
- f) l'applicazione ex-novo di intonaci, di rivestimenti e di pavimenti esterni.
- g) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, ma senza cambiare numero e superficie lorda ed utile della singole unità immobiliari;
- h) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggiature esterni anche con caratteristiche diverse.
- i) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi.
- l) l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni.
- m) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.

Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare

³ Opere interne – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie

del ministro dei lavori pubblici 16 novembre 1977 n. 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia od immobiliare, possono costituire a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente e possono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme, per cui l'Amministrazione può richiedere che vengano computate tutte le opere già autorizzate nel corso dei vari interventi nel contributo e negli oneri della concessione edilizia.

Tali interventi sono soggetti a D.I.A. o ad autorizzazione.

3.3 - Adeguamento igienico e tecnologico

Sono considerati interventi edilizi di adeguamento igienico tecnologico quelli diretti a dotare l'intero edificio di nuovi impianti igienico/sanitari e/o tecnologici, anche con creazione di volumi tecnici.

Sono opere di adeguamento igienico e tecnologico:

- a) l'integrazione o l'installazione di nuovo impianto igienico all'interno delle unità immobiliari;
- b) l'installazione di un nuovo impianto di ascensore, anche attraverso la modifica della sagoma esterna, sempre nei limiti dei parametri urbanistici previsti nella zona;
- c) l'installazione di un nuovo impianto di sollevamento idrico o di autoclave.

Tali interventi sono soggetti a concessione gratuita o ad autorizzazione o a D.I.A.

3.4 - Consolidamento statico

Sono considerati interventi edilizi di consolidamento statico quelli rivolti alla messa in efficienza dell'assetto strutturale.

Costituiscono in particolare opere di consolidamento statico:

- a) il rafforzamento e l'eventuale rifacimento delle strutture di fondazione, di elevazione, di copertura;
- b) la creazione di nuovi elementi strutturali di supporto a tutto o parte dell'edificio esistente.

Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione o D.I.A.

3.5 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

Sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo quanto previsto dall'art.31 lett. c) della L. 05.08.1978, n.457, quelli rivolti alla conservazione, al ripristino dei suoi caratteri stilistici, tipologici e costruttivi originari e al recupero funzionale.

Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

Costituiscono in particolare opera di restauro e risanamento conservativo, oltre agli idonei interventi di consolidamento statico effettuati nel rispetto degli elementi meteorici, formali e strutturali dell'edificio:

- a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che, pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario, sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo.

- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare.
- c) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.
- Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione o a D.I.A.

3.6 - Interventi di ristrutturazione edilizia.

Sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli rivolti a migliorare le condizioni di funzionalità e a trasformare l'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze con un insieme sistematico di opere che, anche con parziale demolizione e ricostruzione, possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente.

Costituiscono in particolare opere di ristrutturazione edilizia:

- a) opere che comportano la modifica di elementi strutturali verticali ed orizzontali ed aumento delle superfici utili;
- b) opere estese all'intero edificio che comportano modifiche sostanziali dell'apparato strutturale;
- c) opere estese all'intero edificio che comportano la modifica e la sostituzione anche parziale degli elementi strutturali orizzontali fino allo svuotamento dell'edificio e modifiche alle strutture verticali.

Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia o D.I.A.

3.7 - Interventi di demolizione

Sono considerati interventi di demolizione quelli rivolti all'eliminazione di un edificio o di sue parti significative.

Tali interventi sono soggetti a concessione o ad autorizzazione o D.I.A.

3.8 - Interventi di ricostruzione

Sono considerati interventi di ricostruzione quelli congiunti di demolizione e successiva riedificazione di un altro fabbricato in luogo del primo, autorizzato con lo stesso atto amministrativo.

Salvo le limitazioni e le cautele prescritte dal P.R.G., con riferimento alle singole zone, la "ricostruzione fedele" consiste nella realizzazione di un edificio uguale al precedente per ubicazione, dimensione, sagoma, superficie lorda di pavimento e in questo caso si applicano le norme e le procedure previste per la ristrutturazione edilizia.

Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia o D.I.A.

3.9 - Interventi di nuova edificazione

Consiste nell'edificazione di uno o più edifici su aree non ancora edificate.

Sono altresì da considerare tali, gli interventi, di urbanizzazione primaria e secondaria, per la posa di involucri mobili sul suolo anche se privi di ormeggio fisso, di allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonché la posa di aerostati, imbarcazioni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto, bensì per la permanenza di persone o deposito di beni.

Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia o D.I.A.

3.10 - Interventi di ampliamento.

Consiste nella nuova edificazione di parti di edifici esistenti nei limiti fissati dalle norme di zona di PRG.

Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia o D.I.A.

3.11 - Intervento di sopralzo

Si intende l'ampliamento della costruzione in senso verticale, senza aumento della superficie coperta.

Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia o D.I.A.

3.12 - Movimenti terra.

Consistono nelle operazioni di sterro, di riporto e di escavazione destinate a modificare in modo permanente l'assetto del terreno rispetto alle quote originarie.

Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

3.13 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare, se ammessa dal P.R.G., anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tali interventi sono soggetti a specifico strumento urbanistico attuativo che ne deve disciplinare l'attuazione e la normativa.

3.14 - Cambio di destinazione d'uso

Si intendono gli interventi che, anche se non accompagnati da opere edilizie, determinano un utilizzo dell'immobile in tutto o in parte diverso dal precedente e che inoltre comportano una destinazione tale da determinare, secondo le prescrizioni dal P.R.G., una diversa attribuzione (in più o in meno) di standard urbanistico, ovvero che comportano una diversa determinazione del contributo di concessione, sia per tutto l'immobile come per singole unità o parti dello stesso.

Tali interventi sono soggetti a concessione edilizia o D.I.A.

ART. 4 - OPERE NON SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', AUTORIZZAZIONE, O CONCESSIONE EDILIZIA.

Non sono soggetti né ad autorizzazione né a denuncia di inizio attività, né a concessione edilizia gli interventi di manutenzione ordinaria così come definiti nell'art.3.1.

Il proprietario deve comunque comunicare all'Amministrazione almeno due giorni prima dell'inizio dei lavori i seguenti dati:

- a) tutti i dati anagrafici del proprietario o dell'avente titolo
- b) tutti i dati catastali dell'immobile sul quale vengono eseguiti i lavori
- c) la descrizione precisa dei lavori da eseguirsi
- d) tutti i dati della ditta esecutrice dei lavori
- e) eventuale occupazione di suolo pubblico

ART. 5 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE PER ESECUZIONE DI OPERE INTERNE.

Ai sensi dell'art. 26 della l. 28/2/1985 n°. 47 e successive modifiche e integrazioni, le opere interne alle costruzioni sono soggette a sola comunicazione contestuale all'inizio dei lavori, qualora:

- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento;
- non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti, né variazione delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, e infine non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari;
- non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- relativamente agli immobili compresi nella zona "A" dell'art. 2 del D.M. LL.PP. 2/4/68, rispettino le originarie caratteristiche costruttive;
- non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999, n.490⁴ (ex leggi 1/6/39 n°. 1089 e 29/6/39 n°. 1497).

Nei casi sopra menzionati l'avente titolo sull'immobile deve presentare almeno due giorni prima dell'inizio dei lavori un' apposita relazione asseverata da un professionista abilitato alla progettazione con la descrizione delle opere, completa di tutti gli elaborati progettuali necessari all'individuazione dell'intervento e del nominativo del direttore lavori e dell'esecutore delle opere.

ART. 6 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.

Ai sensi della L.R. 19.11.1999, n.22⁵ sono subordinati alla facoltà di denuncia di inizio attività tutti gli interventi edilizi definiti nell'allegato A della delibera di Giunta Regionale n. 6/38573 del 25 settembre 1998, avente ad oggetto " Criteri ed indirizzi generali per la predisposizione dei regolamenti edilizi comunali" purchè conformi alla vigente strumentazione urbanistica comunale, ed in particolare:

1. recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare:
 - manutenzione straordinaria, così come definita all'art.3.2
 - restauro e risanamento conservativo, così come definiti all'art.3.5
 - ristrutturazione edilizia, così come definita all'art.3.6
2. modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio:
 - sopralzo, così come definita all'art.3.11
 - ampliamento, così come definita all'art.3.10
 - demolizione, così come definita all'art.3.7
3. ricostruzione edilizia, così come definita all'art.3.8
4. nuova edificazione, così come definita all'art.3.9.

La facoltà di D.I.A. si estende anche a tutti i beni sottoposti a vincolo paesaggistico, ancorché imposto con specifico provvedimento amministrativo, una volta acquisita la necessaria autorizzazione ad eccezione del regime autorizzativo di natura paesistica in base all'art. 1, comma 8 della L.431/85⁶ ossia per le opere manutentive comprese quelle di restauro e risanamento conservativo che non modificano lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto degli edifici nonché gli

⁴ Testo unico delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art.1 della L. 8 ottobre 1997, n.352.

⁵Recupero di immobili e nuovi parcheggi: norme urbanistiche-edilizie per agevolare l'utilizzazione degli incentivi fiscali in Lombardia

⁶ "Legge Galasso" Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

interventi agro-silvo-pastorali che non comportano alterazioni permanenti dello stato dei luoghi per opere edilizie e che non arrechino pregiudizio all'assetto idrogeologico del territorio.

La denuncia di inizio attività è sottoposta a tutto quanto prescritto dall' art.4 della L.493/93 come modificato dall'art. n.2 comma 60 della legge 23.12.1996, n.662.

Nei casi in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alla D.I.A. ed il pagamento va effettuato presso la tesoreria comunale contestualmente alla presentazione della pratica.

Il Comune potrà richiedere anche successivamente all'effettivo inizio dei lavori eventuali integrazioni di documenti e conguagli dei versamenti, che dovranno essere effettuati nei successivi 30 giorni dal ricevimento dell'avviso a pena di sospensione dei lavori.

La sospensione dei lavori sarà attiva fino alla regolarizzazione di quanto richiesto.

ART. 7 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

Sono soggette al rilascio dell'autorizzazione edilizia gli interventi definiti ai sensi delle leggi 5/8/78, n°. 457 (art. 48), 25/3/82, n°. 94⁷ (art. 7), 9/1/89, n° 13⁸(art. 7), 24/3/89 n°. 122⁹ (art. 9).

ART. 8 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA.

Sono opere soggette a concessione edilizia tutti gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio realizzati da soggetti privati o pubblici.

Per le opere di cui all'art. 6 è applicabile la facoltà di D.I.A.

Sono escluse le opere di competenza comunale per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n.493 così come sostituito dall'art.2 comma 60 della legge 23.12.1996, n.662¹⁰.

ART. 9 - INTERVENTI URGENTI A SEGUITO DI PERICOLO PER PUBBLICA INCOLUMITA'.

Sono gli interventi di demolizione o manutenzione straordinaria che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità.

Gli interventi urgenti possono essere eseguiti senza preventiva concessione o autorizzazione edilizia o dichiarazione di inizio attività, previo sopralluogo da parte del tecnico comunale su richiesta scritta degli interessati contenente gli stessi dati di cui alla comunicazione di manutenzione ordinaria all'art.4; la richiesta deve essere correlata da documentazione fotografica e gli interessati devono presentare entro dieci giorni dall'inizio dei lavori stessi la richiesta di concessione edilizia o la dichiarazione di inizio attività accompagnata dalla prescritta documentazione.

Il proprietario dell'immobile è ritenuto responsabile degli eventuali danni causati a terzi e dei lavori.

ART. 10 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA.

L'approvazione delle varianti, ai sensi dell'articolo 15 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, può essere richiesta in corso d'opera e comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, per le

⁷ "legge Nicolazzi" - Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti

⁸ Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione della barriere architettoniche

⁹ "legge Tognoli" - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale.

¹⁰ Disciplina il procedimento per il rilascio della concessione edilizia stabilendo anche i relativi termini inderogabili, l'elencazione degli interventi sottoposti a D.I.A., il procedimento in materia di D.I.A., la responsabilità del direttore lavori e del progettista.

varianti che siano conformi agli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti ed al presente Regolamento e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di interventi in variante su immobili vincolati, ai sensi del D.Lgs. 490/99, che necessitano di preventiva autorizzazione. In tali casi nessuna variante interessante quanto oggetto di vincolo, potrà essere eseguita prima dell'ottenimento della prescritta autorizzazione da parte degli Enti competenti alla tutela del vincolo.

L'iter dell'autorizzazione a varianti in corso d'opera è soggetto alla stessa procedura seguita per il progetto originario.

ART. 11 - INTERVENTI NON ULTIMATI

Scaduto il termine stabilito dalla concessione edilizia o D.I.A. senza l'ultimazione dei lavori, il concessionario può presentare istanza per il rinnovo, secondo le modalità stabilite dalla legge, ed in particolare dall'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977 n.10¹¹.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione, le relative opere risultino già finite al rustico e non sia intervenuto il rinnovo di cui al punto precedente secondo le modalità previste dalla legge, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

ART.12 - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE.

Sono considerati gli interventi relativi alla formazione e sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici come cortile, giardini, area a verde privato e recinzioni.

Tali interventi sono soggetti a autorizzazione edilizia o D.I.A.

I provvedimenti amministrativi di cui sopra dovranno essere correlati da elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino, sia lo stato di fatto, sia le sistemazioni proposte, circa il terreno e le relative quote, le alberature ed essenze arboree, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto.

L'abbattimento di alberi di alto fusto é soggetto alla preventiva autorizzazione comunale e gli alberi abbattuti devono essere sostituiti da altri in pari numero e di essenze tipiche locali.

ART.13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle definite dall'art.4 della L. 29.09.1964, n.847:

- strade residenziali
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle definite dall'art.44 della L. 22.10.1971, n.865:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- mercati di quartiere
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi

¹¹ Norme per l'edificabilità dei suoli.

- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- aree verdi di quartiere

In conformità all'art. 28 della L.U. 1150/1942 sono a carico dei lottizzanti gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I richiedenti qualsiasi Piano Attuativo sono obbligati alla realizzazione delle opere primarie dove mancanti, salvo diverse prescrizioni contenute nella convenzione urbanistica stipulata. Gli oneri di urbanizzazione primaria dovranno essere corrisposti nel caso che le opere risultino solo parzialmente realizzate, o siano parzialmente a carico del richiedente la concessione.

Per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del richiedente la concessione, non potrà essere usata a scomputo anche la quota di contributo di concessione relativa al costo di costruzione.

La richiesta di scomputo, totale o parziale, dovrà essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale.

Capo II

L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

ART. 14 - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, (la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari);
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203¹²;
- m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;

¹² Norme sui contratti agricoli

q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;

r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

I soggetti indicati al comma precedente sono inoltre legittimati ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 relativa alla realizzazione di opere interne.

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, oppure ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge n. 47/85, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 15.

ART.15 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art.151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490¹³ (ex art.7, L. 29 giugno 1939, n. 1497), il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

Per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs. 490/99 (ex leggi 1497/39 e 431/85), il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.151 è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

ART.16 – PIANI ATTUATIVI

Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.

La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

ART.17 - CERTIFICATI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

Sezione II - Contenuti dell'istanza

ART.18 - DOMANDA DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

La domanda di concessione edilizia, ovvero di autorizzazione edilizia, indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:

a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che,

¹³ Testo unico delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'art.1 della L. 8 ottobre 1997, n.352.

comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

b) numero del codice fiscale del richiedente;

c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;

d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:

- della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;

- di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;

e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;

f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;

g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

ART. 19 - DOMANDA DI VOLTURA

Nell'ipotesi di trasferimento della concessione o dell'autorizzazione edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che la concessione edilizia o l'autorizzazione edilizia sia intestata agli stessi.

Il successore o l'avente causa presenta la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

ART. 20 – PARERE PREVENTIVO

Chiunque può fare richiesta all'Amministrazione Comunale di emissione di un parere preventivo relativamente ad una qualsiasi proposta progettuale.

La richiesta di parere preventivo e la proposta progettuale devono contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonché indicazioni circa:

a) la classificazione dell'intervento.

b) l'estratto della mappa vigente e la planivolumetria di massima correlata al contesto urbano ed all'ambiente circostante.

c) le destinazioni d'uso previste e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni.

d) le soluzioni proposte per l'accesso e l'allaccio alle infrastrutture viarie e tecnologiche.

e) eventuale proposte di convenzionamento urbanistico od edilizio ai sensi della legislazione vigente.

f) relazione che illustri i contenuti e gli obiettivi della proposta.

Il contenuto del parere preventivo ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del rilascio dello stesso, ma non vincola le future scelte urbanistiche ed i futuri atti di competenza dell'Amministrazione Comunale da emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia. Detto parere preventivo sarà considerato parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di approvazione degli interventi, pur non costituendo titolo per il rilascio del provvedimento autorizzativo, ma pareri difformi da quelli come sopra espressi dovranno essere congruamente motivati.

ART. 21 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Il soggetto legittimato presenta all'Ufficio Tecnico in triplice copia, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

1. generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
2. numero del codice fiscale del richiedente;
3. generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
4. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione :
5. della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
6. di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
7. dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
8. generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
9. indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
10. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

ART.22 - PROCEDIMENTO PER LE OPERE INTERNE

Il soggetto legittimato deve presentare all'Ufficio Tecnico una propria comunicazione con cui dà notizia che, contestualmente al deposito della stessa, ha dato inizio ai lavori relativi ad opere interne alle costruzioni, allegando una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

La comunicazione deve contenere i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- b) numero di codice fiscale di colui che dà la comunicazione;
- c) estremi ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione della zona urbanistica in cui insiste l'immobile oggetto dell'intervento;
- d) dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli, ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e della legge 8 agosto 1985 n. 431.
- e) dichiarazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione dell'altro titolo che legittima il dichiarante all'esecuzione delle opere interne;

- f) generalità del professionista, con relativo codice fiscale, nonché degli estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale;
- g) generalità dell'imprenditore che è stato incaricato della esecuzione delle opere interne;
- h) sottoscrizione del dichiarante, data e luogo di presentazione della comunicazione.

Il professionista, nella relazione, deve:

- a) autocertificare di essere abilitato alla progettazione, indicando gli estremi dell'iscrizione al Collegio o all'Ordine professionale di appartenenza;
- b) descrivere analiticamente le opere da compiersi;
- c) asseverare che le opere da compiersi:
 - non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, e con il presente regolamento edilizio;
 - non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
 - non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
 - non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A, che gli stessi rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

La relazione deve inoltre asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

ART. 23 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

I soggetti legittimati, ai sensi del D.Lgs. 490/99, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dalla ex legge 1497/39 ovvero operante ai sensi della L. 431/85);
- f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro del Parco Nazionale dello Stelvio e dei parchi regionali;
- g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
- i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

ART. 24 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve contenere tutti i seguenti dati :

- a) generalità del/i proponente/i, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali il rilascio delle concessioni edilizia deve essere preceduto dall'approvazione di un piano attuativo convenzionato.

La domanda di approvazione dei piani attuativi deve essere corredata dalla documentazione minima stabilita dalla normativa regionale e dalla scheda informativa allegata alla L.R. 23/97succ. mod. ed int..

E' facoltà dell' ufficio tecnico e dell'A.C., qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione.

La domanda di approvazione del piano attuativo deve essere corredata da una proposta di convenzione avente i contenuti di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150, sostituito dall'art.8 della legge 6 agosto 1967 n.765, nonché dall'art.12 della L.R. 5 dicembre 1977 n.60 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo, a norma delle vigenti leggi, a chiedere l'approvazione, e da progettista abilitato e laureato.

Il soggetto avente titolo può richiedere di sottoporre all'esame ~~della commissione edilizia~~ **del competente ufficio** un progetto di massima del piano attuativo allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente la domanda di approvazione di cui ai punti precedenti.

I piani attuativi vengono approvati così come da procedura della L.R. 23.06.1997, n. 23¹⁴.

L'approvazione dei piani attuativi é di competenza del Consiglio Comunale, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e ~~delle Commissioni Edilizia~~, nel rispetto delle procedure stabilite dalla legislazione sia statale che regionale in materia.

Al fine di garantire lo sviluppo coordinato dei comparti od il rispetto del carattere di unitarietà e coerenza tipo morfologica degli interventi, o per esigenze di ordine ambientale, l'Amministrazione potrà prescrivere indirizzi di coordinamento dei singoli interventi previsti dal piano attuativo stesso.

In particolare tale facoltà dovrà essere prevista, in modo adeguato e secondo indicazioni fornite dagli organismi tecnici comunali, nello schema di convenzione urbanistica per l'esame,

¹⁴ Nuove norme regionali per lo snellimento e la sburocratizzazione dei piani urbanistici e dei regolamenti edilizi

l'approvazione ed il successivo rilascio della concessione edilizia dei singoli interventi e/o costruzioni di vari tipo.

Per la realizzazione sia degli edifici che delle opere di urbanizzazione previsti dai piani attuativi, dovranno essere presentate apposite richieste di concessione edilizia o D.I.A..

ART.25 - PIANO ATTUATIVO D'UFFICIO

Il Sindaco, ai sensi e per gli effetti dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificato dall'art.8 della legge 6 agosto 1967 n.765, e successive modifiche ed integrazioni, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine il progetto di piano attuativo delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Decorso inutilmente detto termine, il Sindaco può provvedere affinché si proceda alla compilazione d'ufficio, nel rispetto delle procedure di legge.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di piano attuativo nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati prescritti, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

ART.26 - RICHIESTA DI CERTIFICATI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

La domanda di certificato di abitabilità e di agibilità deve indicare:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;
- e) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
- f) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

ART.27 - DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE

Alle istanze di autorizzazione o concessione edilizia, alle dichiarazioni di inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicata al successivo articolo 28 del presente regolamento.

Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

ART.28 - CONCESSIONE EDILIZIA

A corredo delle domande di concessione edilizia devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'art.137 del presente regolamento:

- a) relazione tecnica illustrativa;

- b) planimetria di progetto con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo della SLP di progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PRG, ed eventuali aree vincolate;
- c) piante relative a tutti i piani compreso quello di copertura debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
- d) almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente.

Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:

- a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
- b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
- c) estratto della tavola di azzonamento del PRG;
- d) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
- e) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- f) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
- g) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988¹⁵;
- h) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
- i) se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (D.Lgs. 490/99 e legge 431/85);
- l) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario.

Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento richiede, nel termine perentorio di 15 giorni di cui all'art. 4 della L. 493/93, la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente la concessione non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 90 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.

ART.29 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

A corredo delle domande di autorizzazione edilizia devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) planimetria di progetto in scala adeguata con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo della SLP di progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PRG, ed eventuali aree vincolate;
- c) almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente.

Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:

- a) titolo che abilita alla richiesta;
- b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
- c) estratto della tavola di azzonamento del PRG;
- d) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
- e) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- f) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;

¹⁵ Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

- g) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- h) ove necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
- i) ove necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del D.Lgs. 490/99 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (legge 1497/39, legge 431/85);
- l) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario (D.M. 16/02/1982 elenco attività soggette al controllo del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco).

ART.30 - CERTIFICATI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

A corredo delle richieste dei certificati di abitabilità e di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) denuncia di ultimazione dei lavori;
- b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
- c) certificato di conformità alla normativa in materia sismica;
- d) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 52 del presente regolamento;
- e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
- f) dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, certifi chi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
- g) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 116 Kw (100.000 Kcal/h);
- h) eventuale certificazione di prevenzione incendi o dichiarazione inizio attività (D.P.R. n.37 del 12.01.1998¹⁶);
- i) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- j) certificati di conformità (L.46/90) degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici;
- k) dichiarazione congiunta ai sensi della L.10/91
- l) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

ART.31 - 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.

¹⁶ Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi norma dell'art.20, comma 8 della legge 59/97

ART.32 - PIANI ATTUATIVI

Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario.

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

ART.33 - 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 DPR 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.34 - ASSEVERAZIONE

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 una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573¹⁷, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:

- a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
- b) la superficie delle aree da edificare;
- c) la volumetria e la SLP di fabbricati esistenti;
- d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
- e) i distacchi dagli edifici;
- f) l'altezza dei fabbricati.

¹⁷ "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ("Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio"). Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali". Pubblicata sul BURL del 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43.

Capo III

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

ART.35 - PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

L'istanza di concessione edilizia o autorizzazione edilizia o paesaggistica o di D.I.A. o di comunicazione ex art. 26, L. 47/85, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata, se possibile, per via telematica, alla struttura competente corredata dei documenti di cui al Titolo I, Capo II, Sezione III del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.

In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:

1. del protocollo d'ingresso;
2. delle indicazioni previste dal successivo art. 36, comma 2;
3. degli eventuali documenti mancanti.

Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.

L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

ART.36 - RESPONSABILITÀ DEL PROCEDIMENTO

L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90¹⁸, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente art. 35, comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.

Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comunicate le generalità del responsabile del procedimento.

Sezione II - Fase istruttoria

ART.37 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Nel termine di 20 giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 2, comma 60, L. 662/96 il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.

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.

¹⁸ Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto ai documenti amministrativi

ART.38 - COMUNICAZIONE EX ART. 26 L. 47/85

L'istruttoria è rivolta all'accertamento dei requisiti previsti dall'art. 26, L. 47/85. La comunicazione, qualora tale accertamento risulti positivo, abilita alla esecuzione degli interventi.

ART.39 - CONCESSIONE EDILIZIA

Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'art. 28 del presente regolamento, e calcolato il contributo concessorio, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento, ~~chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia secondo le procedure previste nel Titolo II, Capo III, Sezione I del presente regolamento per l'espressione del parere di competenza.~~

~~Ottenuto il parere della Commissione edilizia, il responsabile del procedimento predispone entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 1, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.~~

La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 deve contenere

1. la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
2. la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
3. la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.

ART.40 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione prevista dal Titolo I, Capo II, Sezione III del presente regolamento, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.

Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, e comunque almeno 10 giorni prima della scadenza del termine previsto dall'art. 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94 per la formazione del silenzio-assenso, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.

La relazione di cui al comma precedente deve contenere:

- a) i dati del soggetto richiedente e del progettista;
- b) le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera;
- c) le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
- d) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- e) la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

ART.41 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo II, Sezione III del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:

- verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
- verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
- individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
- predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
- chiede **al soggetto competente** ~~Presidente~~ di convocare la Commissione Paesaggistica edilizia, mettendo contestualmente a disposizione **dei membri della medesima** ~~degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale~~ tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare **al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento** ~~alla Commissione medesima~~.

~~La relazione di cui all'ultimo capoverso precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.~~

La Commissione **Paesaggistica edilizia** può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

ART.42 - PIANI ATTUATIVI

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 di cui all'art. 32 del presente regolamento.

Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento 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.

Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.

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.43 - CONCESSIONE EDILIZIA

Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile del settore tecnico emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di concessione edilizia. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art.53, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di

concessione e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 5 e 6 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

La consegna o la notifica della concessione edilizia deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.

In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di concessione edilizia, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

Il provvedimento conclusivo del procedimento di concessione edilizia deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

ART.44 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Il responsabile del settore tecnico emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia.

L'istanza di autorizzazione si intende accolta, ai sensi e alle condizioni dell'art. 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94, qualora il responsabile della struttura organizzativa competente non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.

In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di autorizzazione edilizia, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

I provvedimenti di diniego o di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia sono comunicati nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 33.

ART.45 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Una volta acquisito il parere della Commissione *Paesaggistica* ~~edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale~~, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).

Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione *Paesaggistica* ~~edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale~~ e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo, ai sensi della L.R. 18/97.

ART.46 - PIANI ATTUATIVI

Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 42.

La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.

Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, ovvero in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, ovvero alla comunità montana, per l'espressione del relativo parere, da rendere

nei termini di cui al comma 1 del precedente art. 42, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4.

Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di concessione edilizia in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.

Sezione IV - Provvedimento finale

ART.47 - PROVVEDIMENTO DI CONCESSIONE EDILIZIA

Il provvedimento di concessione edilizia deve contenere:

- a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.
- b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi della richiesta di concessione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
- ~~g) la data del parere della Commissione edilizia;~~
- h) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- i) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- l) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile del settore tecnico, ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
- m) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77.

ART.48 - TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera m) del precedente art. 47.

Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La concessione edilizia deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica ai sensi delle leggi 1086/71.

I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 1, comma 5, della L. 431/85 da parte della Soprintendenza stessa.

I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.

Il titolare di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia deve presentare, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

La concessione edilizia é valida dodici mesi dalla data di emissione del provvedimento e se entro questo tempo i lavori non sono iniziati la concessione decade.

Si intendono iniziati i lavori quando risulta eseguito l'impianto del cantiere ed iniziati gli scavi .

Non è mai possibile prorogare il termine di inizio dei lavori.

Il provvedimento che dichiara la decadenza della concessione non deve essere preceduto ~~dal parere della Commissione edilizia~~ nè da preventiva contestazione di addebiti da parte della A.C. agli interessati.

I lavori relativi a concessione edilizia, a D.I.A. e ad autorizzazione devono essere ultimati entro tre anni.

Il titolare della concessione, il proprietario dell'immobile, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili dell'osservanza delle norme di legge e dei regolamenti e delle modalità esecutive della stessa.

All'atto di denuncia di inizio lavori tutti i soggetti di cui sopra devono indicare il proprio domicilio e sottoscrivere l'atto stesso.

Il direttore dei lavori nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, deve essere iscritto in albi professionali.

Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto all' A.C. dal titolare e dagli interessati sia uscenti che subentranti.

Ai subentranti incombono gli oneri di cui ai precedenti commi.

Una copia della concessione edilizia deve essere tenuta in cantiere a disposizione del personale di controllo.

I lavori si intendono ultimati allorchè l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognature, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.

Dell'ultimazione lavori deve essere data notizia al Comune dal proprietario e dal direttore lavori.

I lavori devono essere ultimati entro tre anni dall'emissione della concessione edilizia.

Detto termine può essere prorogato dal Responsabile del servizio tecnico con provvedimento motivato e solo per fatti eccezionali intervenuti dopo l'inizio dei lavori a ritardarne l'esecuzione e che non risultino imputabili alla volontà del concessionario come eventi calamitosi, disposizioni di sospensione lavori di pubbliche autorità.

Per opere di notevoli dimensioni o aventi speciali caratteristiche tecnico-costruttive e per opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari si può assegnare un termine più lungo di ultimazione lavori.

L'Amministrazione comunale nella persona del responsabile del settore tecnico nell'esercizio del potere di autocontrollo riconosciuto alla P.A. sulla legittimità dei provvedimenti dalla stessa emanati, procede all'annullamento di quelle concessioni e/o autorizzazioni edilizie già rilasciate che ritenga illegittime per:

- a) violazioni di leggi o normative
- b) vizi nel procedimento amministrativo, nella forma e nei contenuti dell'atto
- c) pubblico interesse.

Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, all'interessato viene notificata l'ordinanza nella quale vengono specificati:

- a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento.
- b) la notizia che la concessione edilizia, a suo tempo rilasciata, è stata annullata.
- c) l'ordine di sospendere i lavori, ove necessario .

Qualora l'intestatario della concessione/autorizzazione edilizia intenda riprendere i lavori, si dovranno rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e attendere da parte dell'Amministrazione il rilascio di nuova concessione edilizia per la ripresa dei lavori.

Nei casi previsti nell'art. 14 del presente regolamento gli interessati devono richiedere il rinnovo della concessione edilizia per i lavori non eseguiti, purchè non siano intervenute nuove norme o previsioni urbanistiche incompatibili con le opere ancora da realizzare come previsto dall'art. 10 della legge 06.08.1967 n.765.

La richiesta di rinnovo equivale ad una istanza di concessione avanzata per la prima volta.

Il contributo concessorio verrà ricalcolato per l'intero immobile detraendo quanto già corrisposto.

Per l'esame e la definizione delle varianti a progetti approvati, si seguirà la stessa procedura prevista per l'approvazione del progetto originario.

Qualora al momento del rilascio della concessione edilizia per varianti in corso d'opera il termine per l'ultimazione dei lavori sia inferiore a 6 (sei) mesi, il responsabile del settore tecnico del provvedimento in sede di emanazione del provvedimento stesso potrà concedere una proroga del termine non superiore a 6 (sei) mesi.

ART. 49 - PROCEDURE PER IMMOBILI VINCOLATI O RICADENTI IN AREE DI RISPETTO

Per immobili vincolati o ricadenti in aree di rispetto ai fini del presente Regolamento, si intendono le aree, le zone ed i fabbricati per i quali il rilascio dell'autorizzazione, o della concessione edilizia o D.I.A. sono subordinati all'ottenimento di autorizzazioni, nulla osta o pareri da parte di Enti preposti alla tutela di interessi superiori a quello comunale, quali:

- a) autorizzazione per intervento in zona a vincolo paesaggistico, ai sensi delle leggi 29 giugno 1939 n.1497 e n.431/'85 successive modifiche ed integrazioni;
- b) autorizzazione per intervento su immobili di interesse artistico e storico, ai della legge 1 giugno 1939 n.1089 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) autorizzazione per intervento in zona a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 e successive modifiche ed integrazioni;
- d) autorizzazione per realizzazione di opere in deroga alle distanze dalle ferrovie, ai sensi del D.P.R. 11 luglio 1980 n.753 e successive modifiche ed integrazioni;
- e) autorizzazione o nulla osta tecnico dell'A.N.A.S.;
- f) autorizzazione o nulla osta tecnico della Provincia;
- g) ogni e qualsiasi autorizzazione o nulla osta prescritto dalle leggi vigenti.

Quando gli immobili oggetto di intervento risultino vincolati ai sensi del comma precedente, i termini prescritti dall'art.4 commi da 1 a 4 legge 4 dicembre 1993, n.493 succ. modifiche, sono da riferirsi al momento in cui la domanda di concessione edilizia risulti completa di tutte le autorizzazioni, nulla osta o pareri il cui ottenimento è prescritto, dalla normativa vigente, prima dell'emanazione del provvedimento.

ART.50 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Il provvedimento di autorizzazione edilizia deve contenere:

- a) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di autorizzazione, ovvero, nel

- caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
- b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - c) gli estremi della richiesta di concessione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
 - d) la motivazione;
 - e) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
 - f) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77.

ART.51 - RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

Entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di cui agli artt.26 e 30 del presente regolamento, il Dirigente del settore tecnico rilascia il certificato d'uso richiesto. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità.

Ai sensi dell'art. 4, comma 3 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 in caso di silenzio del Comune, trascorsi 45 giorni dalla presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata. In questo caso il Dirigente del settore tecnico può disporre, nei successivi 180 giorni e previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità e/o inagibilità del fabbricato

Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

ART.52 - COMUNICAZIONE DEL PROVVEDIMENTO

Il responsabile del settore tecnico comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.

Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di concessione, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.

Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 3 della legge 47/85.

Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della L.R. 60/77.

ART.53 - PUBBLICAZIONE DEL PROVVEDIMENTO

Il provvedimento di concessione edilizia acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonchè una volta corrisposti, se dovuti, i contributi concessori.

La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

ART.54 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Secondo quanto previsto dai “Criteri per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali” di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l’istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all’albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

Capo IV

Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Art.55 - SANZIONI EDILIZIE

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli della legge 47/85:

- a) art.4 (“vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia”);
- b) art. 7 (“opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali”)
- c) art. 9 (“interventi di ristrutturazione edilizia”);
- d) art. 10 (“opere eseguite senza autorizzazione”);
- e) art. 11 (“annullamento della concessione”);
- f) art. 12 (“opere eseguite in parziale difformità dalla concessione”);
- g) art. 14 (“opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici”);
- h) art 18 (“lottizzazione”);

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente del settore tecnico.

Per l’applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 7 e 12 della legge 47/85 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all’articolo 1 della L.R. 19/92.

Art.56 - SANZIONI PAESAGGISTICHE¹⁹

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia.

Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l’assenza di danno ambientale.

¹⁹ I criteri per l’irrogazione delle sanzioni, previste dall’art.15 della legge 1497/39 e dall’art.9, 3° comma, della legge 47/85, nonché quelli per il rilascio delle certificazioni di assenza di danno ambientale sono contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del BURL del 17 ottobre 1997, sezione I, capitolo III, § 3.2

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

ART.57 - AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.

In tale comunicazione devono essere indicate:

- a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
- c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria;

ART.58 - FASE ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

ART.59 - FASE DECISIONALE

La sanzione è irrogata dal responsabile del settore tecnico mediante apposito provvedimento che deve contenere:

- a) generalità del trasgressore;
- b) tipo di illecito accertato;
- c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
- d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
- e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
- f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

ART.60 - FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA

Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

ART.61 - FASE DI ESECUZIONE D'UFFICIO

Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 27 della legge 47/85 e, in quanto applicabile, dall'art. 2, commi 55 e 56 della legge n. 662/96.

Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Capo V

Commissione edilizia

Sezione I – Composizione

ART.62 – COMPOSIZIONE COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un suo delegato, che funge da presidente;
- b) dal Responsabile del settore tecnico o da un suo delegato, che funge da segretario;
- c) ai sensi dell'art.12, lett.g) legge 13.05.1961, n.469 dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato
- d) da altri 10 membri con diritto di voto; i membri dovranno essere competenti in materia edilizia, urbanistica ed igienica.

Il presidente nomina tra i membri della Commissione Edilizia il Vicepresidente che lo sostituisce in caso di necessità.

Sezione II – Nomina e durata

ART. 63 – NOMINA E DESIGNAZIONE

La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.

La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 66 e 67 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

ART.64 – SCADENZA

La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.

Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.

Sezione III – Casi di incompatibilità

ART.65 – INCOMPATIBILITÀ

La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;

~~Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.~~

~~I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.~~

~~L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al secondo grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.~~

Sezione IV – Casi di decadenza dei commissari

~~ART.66 – INCOMPATIBILITÀ SOPRAVVENUTA~~

~~I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 65 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.~~

~~ART.67 – ASSENZE INGIUSTIFICATE~~

~~I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione edilizia.~~

Sezione V – Individuazione delle attribuzioni della Commissione edilizia

~~ART.68 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE~~

~~La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.~~

~~Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonchè laddove, per l'originalità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.~~

~~I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati al successivo art.69.~~

~~ART. 69 – PARERI OBBLIGATORI EX LEGE~~

~~Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:~~

- ~~1. rilascio della concessione edilizia, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 71;~~
- ~~2. rilascio della concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 della L. 47/85;~~
- ~~3. applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 51/75;~~
- ~~4. annullamento d'ufficio di concessione edilizia;~~
- ~~5. parere ex art. 32, L.47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/97;~~
- ~~6. autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla L.R. 18/97.~~

Sezione VI – Casi di esclusione del parere

ART.70 – CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE

Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:

1. dichiarazione di inizio attività ex art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni dalla L. 4 dicembre 1993 n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23 dicembre 1996, n. 662;
2. autorizzazione edilizia ex art. 48, L. 5 agosto 1978, n. 457.

Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi 72 o richiesto ai sensi dell'art.69, comma 2 del presente Regolamento.

Per interventi assoggettati a concessione edilizia il parere della Commissione edilizia è escluso nelle seguenti ipotesi:

1. ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
2. realizzazione di recinzioni non di pertinenza non ricadenti in zone vincolate ai sensi del Dlg. 460/99;
3. proroga della concessione edilizia;
4. voltura della concessione edilizia;
5. carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di concessione;

Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

Sezione VII – Ambito di valutazione

ART.71 – MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati al precedente art.69 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.

Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico ambientale.

In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento, valuta:

1. l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
2. il rapporto con il contesto;
3. la compatibilità con strumenti sovracomunali;

In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

ART.72 – MODALITÀ DI VALUTAZIONE AI FINI DELLA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.

~~La Commissione edilizia, integrata con i due esperti in materia di tutela paesistico ambientale previsti dall'art. 5 della L.R. 9 giugno 1997 n. 18, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.~~

~~Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale²⁰ nonché agli altri atti di natura paesistica sovracomunale.~~

~~Sezione VIII – Modalità di convocazione~~

~~ART.73 – CONVOCAZIONE~~

~~La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria due volta al mese e comunque ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.~~

~~La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene sempre per iscritto.~~

~~Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.~~

~~Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 7 e dall'art. 15 della L. 1497/39, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.~~

~~Sezione IX – Validità delle sedute e delle decisioni~~

~~ART.74 – VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI~~

~~Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del Vicepresidente, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.~~

~~Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.~~

~~Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, non concorre alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.~~

~~Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.~~

²⁰ Vedi, attualmente, la D.G.R n. 6/30194 del 25 luglio 1997 ad oggetto "Deleghe della Regione agli Enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della L.R. 9 giugno 1997, n. 18" pubblicata sul BURL, 3° supplemento straordinario al n. 42 del 17 ottobre 1997. Si vedano, in particolare la sezione I relativa ai criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative e la sezione II riguardante i criteri per la valutazione paesistica dei progetti.

~~ART.75 - RELAZIONE DEGLI ESPERTI IN MATERIA DI TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE~~

~~La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione edilizia.~~

~~Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione edilizia.~~

~~La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.~~

~~Qualora la Commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.~~

~~ART.76 - PUBBLICITÀ DELLE SEDUTE~~

~~Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.~~

~~ART.77 - VERBALIZZAZIONE~~

~~Le funzioni di segretario sono esercitate dal responsabile della competente struttura, il quale non ha diritto di voto. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.~~

~~Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 83.~~

~~ART.78 - SOPRALLUOGO~~

~~E' facoltà della Commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al Titolo II, Capo II, Sezione I del presente regolamento. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.~~

Sezione X - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

~~ART.79 - RAPPORTO TRA COMMISSIONE EDILIZIA E STRUTTURE ORGANIZZATIVE COMUNALI~~

~~La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.~~

~~Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.~~

~~Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia.~~

Titolo III

DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I

Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

ART.80 - DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici, di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso notificato agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici.
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica.
- c) numeri civici.
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti.
- e) mensole, ganci, tubi e cavi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori.
- f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina.
- g) quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al precedente comma, non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista.

Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

Nel caso in cui l'apposizione di una insegna, regolarmente autorizzata, comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nei rispetto delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale.

Nel caso di riattamento, manutenzione o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui al primo comma del presente articolo,

l'esecutore dei lavori deve dare avviso della loro esistenza all'Amministrazione comunale la quale prescriverà i provvedimenti opportuni.

In tal caso il proprietario é tenuto, a sue spese, a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Nell'ambito degli interventi di riattamento, manutenzione o modificazione degli edifici o di porzione di essi, qualora fosse tecnicamente possibile, l'Amministrazione comunale può prescrivere che gli elementi di cui al primo comma del presente articolo, ed in particolare tubi e cavi, siano collocati sotto l'intonaco o comunque in modo tale da non alterare l'aspetto della facciata.

Le spese necessarie per la realizzazione di tali interventi saranno a carico del proprietario dell'edificio per quanto riguarda le opere edilizie (spacchi per realizzare la traccia, fornitura dei tubi e ripristino dell'intonaco) e dell'Amministrazione comunale per quanto riguarda l'adeguamento, la modifica od il ripristino dell'impianto (spostamento o sostituzione dei cavi e di tutti gli elementi costituenti l'impianto pubblico).

ART.81 - INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento approvato con delibera consigliere n. 37 del 31.03.1998.

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 e attuazione.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti 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.

ART.82 – TENDE

Le tende di attività ed esercizi pubblici prospicienti aree pubbliche devono essere preventivamente autorizzate.

Le tende possono riportare insegne e/ o logo pubblicitario.

Sulla facciata di edifici dove prospettano più esercizi le tende devono essere uniformate per forma e colore.

Le tende possono essere installate solo dove esista marciapiede o area pedonale antistante l'esercizio.

In nessun modo può essere occupata la carreggiata stradale.

Le tende devono essere installate in modo che la misura tra la parte più bassa della tenda compresa la mantovana, sia di mt. 2,20 da terra.

La sporgenza massima potrà essere quella del marciapiede esistente meno cm 50.

ART.83 - CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE

Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di autorizzazione e da convenzione d'uso da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

ART.84 - PASSAGGI PEDONALI

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm.2; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

ART.85 - SPAZI PORTICATI

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

ART.86 - OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione é subordinato alla corresponsione del canone per l'occupazione, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo, che sarà svincolato dopo la richiesta dell'interessato e dopo sopralluogo ida parte di un addetto dell'Ufficio Tecnico per la verifica delle condizioni dell'area occupata.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.

La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

ART.87 - DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;

illuminati artificialmente e/o naturalmente;

identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;

conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

La manomissione del suolo pubblico dovrà essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico su domanda degli interessati.

L'autorizzazione dovrà essere accompagnata da un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo pubblico manomesso.

La cauzione sarà svincolata su richiesta dell'interessato alla fine dei lavori e dopo sopralluogo da parte di un addetto dell'Ufficio tecnico per la verifica delle condizioni dell'area manomessa.

ART.88 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G.

Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

ART.89 - INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE.

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta,

all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Sezione II - Spazi privati

ART.90 - ACCESSI E PASSI CARRABILI

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.4,50 e non superiore a m.6,50.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.

Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.

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

Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni (escluse quelle in centro storico), ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

ART.91 - STRADE PRIVATE

La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione e concessione edilizia.

I proprietari delle strade debbono provvedere:

1. alla pavimentazione;
2. alla manutenzione e pulizia;
3. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
4. all'efficienza del sedime e del manto stradale;
5. alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se

cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.

Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

ART.92 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE

E' fatto obbligo a tutti gli insediamenti civili e produttivi allacciarsi alla rete fognaria sin dalla loro attuazione.

Nessuno e per nessuna ragione può manomettere le canalizzazioni della fognatura comunale in assenza dell'autorizzazione dell'ufficio competente.

In sede di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia o D.I.A. dovrà essere acquisito parere preventivo per l'allaccio alla rete fognaria accompagnato da una relazione tecnica, dallo schema dell'impianto che evidenzi il percorso dei condotti, con le relative pendenze ed i diametri di sezione e le modalità di esecuzione compreso il punto d'innesto nella pubblica fognatura.

L'autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura sarà rilasciata inoltrando successivamente apposita domanda con il modulo predisposto dall'Ufficio Tecnico.

La domanda di autorizzazione agli scarichi di acque reflue industriali deve essere accompagnata dall'indicazione delle caratteristiche quantitative e qualitative dello scarico, della quantità di acqua da prelevare nell'anno solare, nel corpo ricettore e del punto previsto per il prelievo al fine del controllo, della descrizione del sistema complessivo di scarico, ivi le operazioni ad esso funzionalmente connesse, dall'eventuale sistema di misurazione del flusso degli scarichi ove richiesto, dall'indicazione dei mezzi tecnici impiegati nel processo produttivo e nei sistemi di scarico, nonché l'indicazione dei sistemi di depurazione utilizzati per conseguire il rispetto dei valori limite di immissione.

Gli scarichi devono essere accessibili per il campionamento delle acque da parte dell'autorità competente, realizzando un pozzetto di controllo posto subito a monte del punto di immissione nella pubblica fognatura.

E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia preventivamente trattate con appositi sistemi.

Le acque meteorologiche dovranno essere recapitate sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo tramite vasche di dispersione.

E' ammissibile il convogliamento in pubblica fognatura delle acque bianche con condotta separata, e realizzazione di un troppo pieno legato ad un sistema di smaltimento in sottosuolo.

Nel caso di immobili residenziali siti in zona non provvista di rete fognaria gli scarichi delle acque reflue urbane saranno disciplinati dalle disposizioni delle leggi vigenti.

ART.93 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE

Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli lsecondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:

1. tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
2. l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
3. le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
4. devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
5. sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
6. le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
7. sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
8. le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
9. le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, la concessione edilizia viene rilasciata a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni.

ART.94 - RECINZIONI

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere alte al massimo mt. 2.20 e potranno essere realizzate:

- a) con muro pieno;
- b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- c) con reti e siepi;
- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Le recinzioni devono essere assentite con autorizzazione edilizia o D.I.A.

ART.95 - SPAZI INEDIFICATI

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti 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.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

ART.96 - SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

ART.97 - TOPONOMASTICA E SEGNALETICA.

Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo della legge 1089/39 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui alle leggi n.1497/1939 e n.431/1985.

E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

ART.98 - NUMERI CIVICI

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco

CAPO II

Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

ART.99 - DECORO DELLE COSTRUZIONI

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

ART.100 - ALLINEAMENTI

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

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 con una cortina più avanzata.

Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

ART.101 - SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:

1. dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;
2. dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

ART.102 - PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

I parapetti²¹ di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.

I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.

Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra e di m.1,00 per tutti gli altri piani.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.11.

Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili

²¹ Cfr. art. 3.2.8., Regolamento Locale di Igiene Tipo.

solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

Le finestre poste ad un'altezza inferiore a mt. 8.00 calcolata da terra alla banchina della finestra non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.

Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.

Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

ART.103 - SPORGENZE E AGGETTI

Gli sporti, i balconi e i bow-window sono ammessi per una sporgenza di mt. 1,50 dal fronte a cui appartengono.

Sul suolo pubblico gli sporti, i balconi aperti e chiusi, gli elementi strutturali, le gronde gli infissi e i bow-window devono avere al massimo le seguenti sporgenze:

a) cm. 20 dalla quota del marciapiede considerata $\pm 0,00$ a quota di mt. 5.00;

b) cm. 80 per la quota oltre i mt. 5.00.

Sugli spazi pubblici aventi larghezza inferiore a mt.8.00 non sono ammessi volumi sporgenti o balconi chiusi lateralmente.

Gli arretramenti interessanti il fabbricato, in tutto o in parte, oppure i piani superiori dello stesso, e le sovrastrutture di cui sopra, sono ammessi solo ove si accordino col carattere degli edifici e dell'ambiente urbano circostante, tenendo conto degli allineamenti prevalenti nella zona, ancorchè non si tratti di edifici esistenti contigui.

La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.

Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.

ART.104 - PORTICI E GALLERIE

Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

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.

La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.

Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigue o vicini.

I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini²², tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

ART.105 – CHIUSURE PLATEATICI

I plateatici autorizzati degli esercizi pubblici che somministrano bevande ed alimenti potranno essere chiusi durante i periodi autunnali ed invernali.

La chiusura dovrà essere preventivamente autorizzata.

La struttura utilizzata per la chiusura dovrà essere di tipo precario e non potrà in nessun modo generare volume edilizio.

Di norma potranno essere utilizzate strutture autoportanti a moduli (tipo paravento) da posizionare lungo il perimetro del plateatico già dotato di tenda e/o pergolato e/o portico.

L'altezza massima potrà essere di mt. 2,20.

ART.106 - SALUBRITA' DEI TERRENI EDIFICABILI

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente²³.

L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione²⁴.

Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso²⁵.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici²⁶.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.

Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.)²⁷.

I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante

²² Cfr art.3.2.6 del Regolamento locale di Igiene Tipo.

²³ Cfr. art. 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

²⁴ Cfr. art.98 del D.P.R. 803/1975.

²⁵ Cfr art. 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

²⁶ Cfr. art.3.2.2 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

²⁷ Cfr. art. 3.2.6 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

(a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.

Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (con adeguata pendenza), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

ART.107 - DISCIPLINA DEL COLORE

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.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

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.

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.

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.108 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA.

Per le zone territoriali omogenee, 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 di 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.

In relazione a tutti gli interventi definiti nell'Allegato "A" alla D.G.R. n.25.09.1998, n.6/38573, "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n.23 ("accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio". Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali") la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'allegato stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.

ART.109 - DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE

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.

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

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.

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.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.

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.

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.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

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.

Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

1. i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
2. i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
3. i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.

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 ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

ART.110 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla

stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune o a seguito di ordinanza per cause di incolumità pubblica.

Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

In caso di inadempimento, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

ART.111 - QUALITÀ DELL'ARIA IN SPAZI CONFINATI

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.

La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

ART.112 - VENTILAZIONE NATURALE

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

ART.113 - VENTILAZIONE ATTIVATA

In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:

1. locali destinati ad uffici;
2. locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
3. locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

ART.114 - ILLUMINAZIONE NATURALE

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

L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

Tutti i locali di abitazione residenziali con permanenza continua di persone devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..

La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.

Per superficie illuminante utile si intende quella prevista dall'art. 3.4.12 del R.L.I.T.

Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.

Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.

I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.

Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

ART.115 - ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

ART.116 - CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

ART.117 - COMFORT IGROTERMICO

Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.

La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,20 metri al secondo.

Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

ART.118 - COMFORT ACUSTICO

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

1. rumorosità proveniente da ambiente esterno;
2. rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
3. rumori da calpestio;
4. rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
5. rumorosità provocata da attività contigue;

I parametri di valutazione dell'isolamento acustico sono quelli previsti dalla tabella di cui all'art. 3.4.52 del R.L.I.T.

Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

Sezione II - Requisiti spaziali

ART.119 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

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

Agli edifici esistenti o comunque autorizzati all'uso, per interventi anche parziali di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione e ampliamento/sopraelevazione, dovranno essere applicate le norme del presente articolo, fermo restando che, ove sussistano verificate impossibilità fisiche, strutturali e normative, potranno essere ammesse deroghe agli specifici contenuti della presente normativa in materia di requisiti minimi degli ambienti, purchè le soluzioni funzionali comportino condizioni igienico sanitarie migliorative.

119.1 - Caratteristiche degli alloggi

Le norme del presente articolo sono da intendersi integrative del vigente Regolamento Locale di Igiene e pertanto limiti e parametri superiori ai minimi prescritti dal Regolamento d'igiene prevalgono sullo stesso.

Gli alloggi residenziali dovranno avere le seguenti caratteristiche:

1) Gli alloggi possono essere:

- a) a pianta libera, quando lo spazio abitabile non risulti separato in modo fisso, con esclusione del solo locale bagno, dell'antibagno e del ripostiglio, da computarsi comunque nel calcolo della superficie minima prescritta;
- b) a pianta fissa, quando lo spazio abitabile risulti separato in modo fisso per ciascun vano.

2) In ogni alloggio si distinguono le seguenti tipologie di vani:

- a) vani di abitazione: soggiorno, cucina, sala da pranzo, camera da letto;
- b) vani integrativi: studio, biblioteca, sala di lettura/tv, sala da gioco, e vani assimilabili non compresi fra quelli di cui ai punti a) e c);
- c) vani di servizio: angolo di cottura, dispensa, bagno, atrio, disimpegno, corridoio, ripostiglio, spogliatoio, guardaroba, lavanderia, stireria.

3) Ogni alloggio a pianta fissa deve essere dotato almeno di:

- a) un vano soggiorno
- b) una camera da letto per due persone
- c) un bagno disimpegnato
- d) una cucina od angolo cottura
- e) un ripostiglio, localizzato anche all'esterno dell'alloggio stesso.

4) Gli alloggi a pianta libera devono avere una superficie utile minima, comprensiva dei locali bagno, antibagno e ripostiglio, di mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone. Per superficie utile si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezze e della proiezione di eventuali scale interne per la porzione fino ad una altezza utile di mt.1,80.

5) Ogni alloggio a pianta libera deve essere dotato almeno di:

- a) un vano soggiorno-letto di superficie utile minima di mq.14.00;

- b) un angolo cottura con superficie utile minima di mq. 4.00 o una cucina con superficie utile minima di mq. 9.00;
- c) un bagno disimpegno con superficie utile minima di mq.4.00; se nell'antibagno sono posti in opera lavabo o doccia quest' ultimo potrà essere conteggiato nella superficie utile;
- d) l'eventuale antibagno deve avere una larghezza minima di mt.1.20 e una profondità minima di mt. 1.00;
- e) un ripostiglio, localizzato anche all'esterno dell'alloggio stesso.

Negli alloggi a pianta fissa devono essere rispettate le seguenti dimensioni:

- a) i vani soggiorno e camera doppia devono avere una superficie utile minima di mq.14,00;
- b) i vani cucina, sala da pranzo e camera da letto singola devono avere una superficie utile minima di mq. 9,00;
- c) il bagno deve avere una superficie utile minima di mq. 4,00; se nell'antibagno sono posti in opera lavabo o doccia quest' ultimo potrà essere conteggiato nella superficie utile;
- d) se è presente nell'alloggio un solo bagno questo deve essere direttamente dotato di finestra prospiciente l'esterno per una corretta aereoilluminanza;
- e) l'eventuale antibagno deve avere una larghezza minima di mt. 1,20 ed una profondità minima di mt.1,00.
- f) qualora in un alloggio vi sia più di un bagno, quello principale deve essere della dimensione minima sopraprescritta ed accessibile da corridoio, o disimpegno, od antibagno, mentre gli altri possono essere anche di dimensione inferiore e, qualora abbiano accesso da camere da letto, guardaroba, lavanderia o stieria, possono essere privi di antibagno.
- g) i vani corridoio, disimpegno ed atrio devono avere una larghezza minima di mt. 1,20, salvo che si tratti di alloggio in edificio unifamiliare ove nella zona notte al piano superiore, ferme restando le prescrizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, tali vani possono avere larghezza inferiore.
- h) il vano ripostiglio deve avere una superficie utile minima di mq.1,20, se interno all'alloggio, ed una superficie utile minima di mq.2,50, se esterno all'alloggio;
- i) qualora l'alloggio sia privo di vano cucina, deve essere previsto un apposito spazio destinato ad angolo cottura della superficie utile minima di mq.4,00, con lato minore non inferiore a mt.1,20, non separato in modo fisso dal vano soggiorno o pranzo.
- j) tutti gli altri vani, del tipo a) e b) del precedente comma, non compresi fra quelli sopradescritti, dovranno avere una superficie utile minima di mq. 9,00.
- k) nelle ristrutturazioni o recuperi edilizi negli alloggi "duplex" il bagno potrà essere posto al livello preferito.

119.2 - Numero utenti

Il numero massimo di utenti ammissibili in un alloggio a pianta fissa, sotto il profilo igienico-sanitario, é definito in relazione alla superficie utile che dovrà essere garantita con un minimo di mq. 28,00 per la prima persona e mq.10 per ogni successiva persona.

In relazione al rispetto degli indici di superficie minima, nel certificato di abitabilità, deve essere indicato per ogni alloggio il numero massimo di utenti ammissibili sotto il profilo igienico-sanitario. Un alloggio occupato da un numero di utenti superiore a quanto sopra previsto, deve intendersi antigiene e, qualora sussistano condizioni di sovraffollamento ed igienico edilizie tali da determinare cause di insalubrità, deve essere considerato inabitabile con i conseguenti effetti ai sensi della normativa vigente.

119.3 - Altezza utile dei vani negli alloggi residenziali

Per altezza utile si intende la lunghezza della verticale tracciata dal pavimento dell'intradosso del solaio di copertura.

Ove il solaio di copertura sia realizzato con solai lignei a vista l'altezza si intende misurata sotto travetto e ove il solaio abbia andamento irregolare per altezza utile si intende l'altezza media..

L'altezza media di ogni singolo vano od alloggio monostanza é definita quale media aritmetica ponderata tra le diverse altezze interne in rapporto alla superficie di ciascuna altezza.

L'altezza utile media interna dei vani di abitazione ed integrativi di cui all'art.119.1 punto 2) lett. a) e b) del presente regolamento non deve essere inferiore a mt.2,70, mentre per i vani di servizio di cui al la lett. c) non deve essere inferiore a mt.2,40.

I vani ripostiglio potranno avere anche altezze inferiori.

In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve avere un'altezza utile inferiore a mt. 2,10.

Le superfici con altezza inferiore al minimo devono essere chiusi mediante opere murarie, o arredi fissi, e potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, deposito, in relazione all'uso del locale abitabile.

Sono fatte salve minor altezza previste dalla L.R. 15/96.

ART.120 – CORTILI E CAVEDI

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti i cortili devono essere dimensionati in modo che la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore a mt.5.00

Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

La costruzione di cavedi può essere ammessa esclusivamente nel caso di ristrutturazione o recuperi edilizi per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

I cavedi non possono avere lati inferiori a mt. 3,00, debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

Nei cavedi non é ammessa alcuna sporgenza.

Cavedi e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

ART.121 - SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO

I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

- a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
- b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.

I locali interrati non possono essere destinati ad abitazione.

Sezione III - Requisiti funzionali

ART.122 - DOTAZIONE DI SERVIZI

Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:

- a) riscaldamento;
- b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

ART.123 - SPAZI DI COTTURA

Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art.121 del presente regolamento devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

La cappa dovrà essere collegata direttamente con l'esterno

ART.124 – REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'

L'opera deve essere concepita e realizzare in modo tale da garantire agli utenti la massima fruibilità degli spazi in funzione della destinazione d'uso.

Dovranno essere considerate le specifiche esigenze degli utenti portatori di handicap motorio e/o sensoriale in ordine alle problematiche relative all'accessibilità e fruibilità di spazi e delle attrezzature.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le scale comuni non potranno avere larghezza inferiore a mt.1.20 anche negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione. Per alloggi situati su più di due piani, la scala d'accesso dovrà essere coperta e chiusa su ogni lato.

Le unità immobiliari composte da vani abitativi disposti su due o più piani, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di collegamento tra i vari piani con una scala del tipo chiuso (coperta e chiusa su ogni lato) di larghezza minima cm.80.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte senza che gli elementi che li costituiscono subiscano danni che non possono essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Sono possibili deroghe alle prescrizioni del presente articolo nel caso di costruzioni sottoposte a speciali vincoli di tutela o soggette a Piano Particolareggiato o Piano di Recupero.

ART.125 – REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Il proprietario dell'edificio é responsabile, oltre che della buona manutenzione, della stabilità dell'edificio e delle sue parti e dell'osservanza di tutte le norme in vigore riguardanti la sicurezza delle persone e la tutela delle cose.

Gli edifici, gli elementi costruttivi, i materiali devono avere requisiti tecnici tali da garantire una buona stabilità nel tempo.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere soluzioni tecniche e costruttive alternative a quelle proposte, nel caso in cui ritenesse non sufficientemente garantita tale esigenza di stabilità.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Gli elementi decorativi e sovrastrutturali devono essere applicati agli edifici mediante l'impiego di tecniche e materiali che garantiscano un fissaggio stabile nel tempo ed un facile intervento di consolidamento nel caso di distacco accidentale.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati da urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di mt.1,00 , dal terzo piano in su dovranno avere altezza minima di mt. 1,10.

I sopralchi ed i ballatoi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti ed indipendentemente dal rispetto formale delle norme di prevenzione degli incendi, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, della incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono essere illuminati anche durante le ore notturne.

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dall'Amministrazione comunale ~~sentita la commissione edilizia~~.

In ogni caso i percorsi principali di accesso esterni devono essere illuminati anche nelle ore notturne.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni normali, e sporti insidiosi.

Gli spazi anche privati destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale ove se ne ravvisi la necessità, chiederne l'installazione a cura e spese del proprietario, anche successivamente al rilascio della concessione edilizia.

CAPO IV
Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Art.126 - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, 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.

Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

ART.127 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della concessione richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.

Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

ART.128 - DISCIPLINA DEL CANTIERE

Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494²⁸ e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni²⁹:

1. nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori;
2. nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
3. i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi

²⁸ Nel D.L. 14.08.96, n.494 di attuazione della Direttiva Comunitaria 92/57/CEE sono stabilite norme in materia di competenza, attività e responsabilità della direzione dei lavori nonché nell'allestimento dei cantieri per la realizzazione di opere edili.

²⁹ A tal proposito si vedano anche i disposti del D.L.626/1994 così come modificato dal D.L. 19 marzo 1996, n.242, e del D.L. 19 settembre 1994, n.426 recante "attuazione direttive CEE per la sicurezza nei luoghi di lavoro".

devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;

4. i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;

5. è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;

6. è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

ART.129 - RECINZIONI PROVVISORIE DI CANTIERE

Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni³⁰ con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad 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 dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere (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 sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Per edifici storici o di particolare pregio la schermatura della facciata dovrà avvenire con una copertura stampata che riproduca a grandezza naturale la facciata dell'edificio.

³⁰ Cfr art. 3.3.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

ART.130 – SICUREZZA DEL CANTIERE

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

ART.131 - CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

ART.132 - RINVENIMENTI

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

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 materia³¹.

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica

ART.133 - MODALITA' DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

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.

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 ed esterne 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 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.

³¹ Circolare 11 luglio 1963, n.211 –Ministero della Pubblica Istruzione –Attività e tutela archeologica.

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.134 - RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

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.

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.

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 (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.

La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:

- a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
- a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
- a.3) 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.

Nei casi di interventi 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, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.

Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.

Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.

Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

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.135 - DOCUMENTAZIONE TECNICA

Le richieste di concessione edilizia, autorizzazione edilizia, 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).

Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 3 copie, alla domanda di concessione edilizia, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, oltre a quelli già indicati all'art.1135 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- c) 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;
- d) 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 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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta 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.);

- h) 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 di ispezione, ecc.) in scala 1:50.

Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla domanda di concessione edilizia, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione in ambiti non interessati da pianificazione attuativa oltre a quelli già indicati all'art.135 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
- c) 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;
- d) 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 i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, 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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) Per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta 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.).
- h) 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 di ispezione, ecc.) in scala 1:50.

Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla domanda di concessione edilizia, per interventi di ristrutturazione edilizia, oltre a quelli già indicati all'art.135 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
- b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
- c) 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 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;
- d) 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 significative ed eventuali particolari tipologici;
- e) 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;
- f) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta 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.);
- g) 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 di ispezione, ecc.) in scala 1:50.

Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla la domanda di autorizzazione edilizia, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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 dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso.

Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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 dagli 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.136 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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.

I paragrafi della relazione saranno relativi:

- a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
- b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- d) caratteri dell'intervento edilizio:
 - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
 - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - d.5) 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;

- e) 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;
- f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
 - f.1) genere di industrie da insediare;
 - f.2) numero di addetti previsti;
 - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - f.5) flussi di traffico commerciale;
 - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.

Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.

In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:

- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
- b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
- d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
- e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

Titolo IV NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I *Durata del regolamento edilizio*

ART. 137 - MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO.

L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.

Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art.12 della L.R. 23/97.

ART. 138 - MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLE N.T.A. DEL P.R.G.

Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.

In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel PRG; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa L.R. 23/97.