

COMUNE DI SALE MARASINO
PROVINCIA DI BRESCIA

REGOLAMENTO
EDILIZIO
COMUNALE

TESTO REDATTO AI SENSI DELLA L. R. 23 GIUGNO 1997, N. 23

<u>Titolo I – Norme procedurali</u>	pag. 1
<u>Titolo II –La Commissione Edilizia</u>	pag. 27
<u>Titolo III - Disposizioni sull'attività edilizia</u>	pag. 36
<u>Titolo IV - Norme finali e transitorie</u>	pag. 87

Adozione Del. C.C. n° 68 del 28.11.2002

Approvazione Del. C.C. n° 14 del 05.06.2003

Pubblicazione sul B.U.R.L. n° 33 Serie Inserzioni del 13.08.2003

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

IL SEGRETARIO

TITOLO I NORME PROCEDURALI

CAPO I L'iniziativa

Sezione I – Soggetti

<u>art. 1</u> - <i>Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività</i>	pag. 1
<u>art. 2</u> - <i>Autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 2
<u>art. 3</u> - <i>Piani attuativi</i>	pag. 2
<u>art. 4</u> - <i>Certificati di abitabilità e di agibilità</i>	pag. 2

Sezione II - Contenuti dell'istanza

<u>art. 5</u> - <i>Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia</i>	pag. 2
<u>art. 6</u> - <i>Domanda di voltura</i>	pag. 3
<u>art. 7</u> - <i>Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività</i>	pag. 3
<u>art. 8</u> - <i>Procedimento per le opere interne</i>	pag. 4
<u>art. 9</u> - <i>Domanda di autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 5
<u>art. 10</u> - <i>Proposte di piani attuativi di iniziativa privata</i>	pag. 6
<u>art. 11</u> - <i>Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità</i>	pag. 6

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

<u>art. 12</u> - <i>Documenti ed elaborati da allegare alle istanze</i>	pag. 7
<u>art. 13</u> - <i>Concessione edilizia</i>	pag. 7
<u>art. 14</u> - <i>Autorizzazione edilizia</i>	pag. 8
<u>art. 15</u> - <i>Certificati di abitabilità e di agibilità</i>	pag. 9
<u>art. 16</u> - <i>Autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 10
<u>art. 17</u> - <i>Piani attuativi</i>	pag. 10

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

<u>art. 18</u> - <i>Autocertificazione</i>	pag. 10
<u>art. 19</u> - <i>Asseverazione</i>	pag. 10

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

<u>art. 20</u> - <i>Presentazione dell'istanza</i>	pag. 11
<u>art. 21</u> - <i>Responsabilità del procedimento</i>	pag. 11

Sezione II - Fase istruttoria

<u>art. 22</u> - Denuncia di inizio attività	pag.	12
<u>art. 23</u> - Comunicazione ex art. 26 L. 47/85	pag.	12
<u>art. 24</u> - Concessione edilizia	pag.	12
<u>art. 25</u> - Autorizzazione edilizia	pag.	13
<u>art. 26</u> - Autorizzazione paesaggistica	pag.	14
<u>art. 27</u> - Piani attuativi	pag.	14

Sezione III - Fase decisionale

<u>art. 28</u> - Concessione edilizia	pag.	15
<u>art. 29</u> - Autorizzazione edilizia	pag.	16
<u>art. 30</u> - Autorizzazione paesaggistica	pag.	16
<u>art. 31</u> - Piani attuativi	pag.	16

Sezione IV - Provvedimento finale

<u>art. 32</u> - Provvedimento di concessione edilizia	pag.	17
<u>art. 33</u> - Termine di inizio e ultimazione dei lavori	pag.	18
<u>art. 34</u> - Autorizzazione edilizia	pag.	18
<u>art. 35</u> - Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità	pag.	19

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

<u>art. 36</u> - Comunicazione del provvedimento	pag.	20
<u>art. 37</u> - Pubblicazione del provvedimento	pag.	20
<u>art. 38</u> - Autorizzazione paesaggistica	pag.	21

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

<u>art. 39</u> - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune	pag.	21
<u>art. 40</u> - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	pag.	22

Sezione II - Sportello unico per le attività produttive

<u>art. 41</u> - Ambito di applicazione	pag.	22
---	------	----

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

<u>art. 42</u> - Parere preventivo	pag.	22
<u>art. 43</u> - Indicazioni interpretative	pag.	23

CAPO IV
L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

art. 44 - Norme applicabili pag. 24

CAPO V
Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

art. 45 - Sanzioni edilizie pag. 24

Art. 46 - Sanzioni paesaggistiche pag. 24

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

art. 47 - Avvio del procedimento pag. 25

art. 48 - Fase istruttoria pag. 25

art. 49 - Fase decisionale pag. 25

art. 50 - Fase integrativa dell'efficacia pag. 26

art. 51 - Fase di esecuzione d'ufficio pag. 26

TITOLO II
LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I
Composizione e nomina

Sezione I – Composizione

art. 52 – Composizione pag. 27

Sezione II - Nomina e durata

art. 53 – Nomina e designazione pag. 27

art. 54 – Scadenza pag. 28

Sezione III - Casi di incompatibilità

art. 55 – Incompatibilità pag. 28

art. 56 - Conflitto d'interessi pag. 28

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

art. 57 - Incompatibilità sopravvenuta pag. 29

art. 58 - Assenze ingiustificate pag. 29

CAPO II
Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

<u>art. 59</u> - <i>Attribuzioni della Commissione</i>	pag.	29
<u>art. 60</u> - <i>Pareri obbligatori ex lege</i>	pag.	29
<u>art. 61</u> - <i>Altri pareri obbligatori</i>	pag.	30

Sezione II - Casi di esclusione del parere

<u>art. 62</u> - <i>Casi di esclusione del parere</i>	pag.	30
---	------	----

Sezione III- Ambito di valutazione

<u>art. 63</u> - <i>Modalità di valutazione della Commissione edilizia.</i>	pag.	31
<u>art. 64</u> - <i>Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica</i>	pag.	32

CAPO III
Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

<u>art. 65</u> - <i>Convocazione</i>	pag.	33
<u>art. 66</u> - <i>Ordine del giorno</i>	pag.	33

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

<u>art. 67</u> - <i>Validità delle sedute e delle decisioni</i>	pag.	33
<u>art. 68</u> - <i>Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale</i>	pag.	34
<u>art. 69</u> - <i>Pubblicità delle sedute</i>	pag.	34
<u>art. 70</u> - <i>Verbalizzazione</i>	pag.	34
<u>art. 71</u> - <i>Sopralluogo</i>	pag.	35

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

<u>art. 72</u> - <i>Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali</i>	pag.	35
--	------	----

TITOLO III
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I
Ambiente urbano

Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico

<u>art. 73</u> - <i>Disciplina del verde su aree pubbliche</i>	pag.	36
<u>art. 74</u> - <i>Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico</i>	pag.	37
<u>art. 75</u> - <i>Insegne e mezzi pubblicitari</i>	pag.	38
<u>art. 76</u> - <i>Chioschi, cabine telefoniche, edicole</i>	pag.	39

<u>art. 77</u> – <i>Passaggi pedonali</i>	pag.	39
<u>art. 78</u> – <i>Percorsi ciclabili</i>	pag.	40
<u>art. 79</u> – <i>Spazi porticati</i>	pag.	40
<u>art. 80</u> – <i>Occupazione degli spazi pubblici</i>	pag.	41
<u>art. 81</u> – <i>Disciplina d'uso del sottosuolo</i>	pag.	41
<u>art. 82</u> – <i>Reti di servizi pubblici</i>	pag.	42
<u>art. 83</u> – <i>Volumi tecnici ed impiantistici</i>	pag.	43
<u>art. 84</u> – <i>Intercapedini e griglie di aerazione</i>	pag.	43

Sezione II – Spazi privati

<u>art. 85</u> – <i>Accessi e passi carrabili</i>	pag.	44
<u>art. 86</u> – <i>Strade private</i>	pag.	45
<u>art. 87</u> – <i>Allacciamento alle reti fognarie</i>	pag.	46
<u>art. 88</u> – <i>Allacciamento alle reti impiantistiche</i>	pag.	46
<u>art. 89</u> – <i>Recinzioni</i>	pag.	47
<u>art. 90</u> – <i>Spazi ineditati</i>	pag.	48
<u>art. 91</u> – <i>Sistemazioni esterne ai fabbricati</i>	pag.	49
<u>art. 92</u> – <i>Toponomastica e segnaletica</i>	pag.	49
<u>art. 93</u> – <i>Numeri civici</i>	pag.	50

CAPO II

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

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni

<u>art. 94</u> – <i>Decoro delle costruzioni</i>	pag.	50
<u>art. 95</u> – <i>Allineamenti</i>	pag.	52
<u>art. 96</u> – <i>Spazi conseguenti ad arretramenti</i>	pag.	52
<u>art. 97</u> – <i>Prospetti su spazi pubblici</i>	pag.	53
<u>art. 98</u> – <i>Ombre portate</i>	pag.	54
<u>art. 99</u> – <i>Sporgenze e aggetti</i>	pag.	54
<u>art. 100</u> – <i>Portici e gallerie</i>	pag.	55
<u>art. 101</u> – <i>Salubrità dei terreni edificabili</i>	pag.	55
<u>art. 102</u> – <i>Disciplina del colore</i>	pag.	57
<u>art. 103</u> – <i>Disciplina dell'uso dei materiali di finitura</i>	pag.	57
<u>art. 104</u> – <i>Disciplina del verde su aree private</i>	pag.	59

Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

<u>art. 105</u> – <i>Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni</i>	pag.	60
---	------	----

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale

art. 106 – <i>Qualità dell’aria in spazi confinati</i>	pag.	61
art. 107 – <i>Ventilazione naturale</i>	pag.	62
art. 108 – <i>Ventilazione attivata</i>	pag.	62
art. 109 – <i>Illuminazione naturale</i>	pag.	63
art. 110 – <i>Illuminazione artificiale</i>	pag.	64
art. 111 – <i>Controllo del soleggiamento</i>	pag.	64
art. 112 – <i>Comfort igrotermico</i>	pag.	64
art. 113 – <i>Comfort acustico</i>	pag.	65

Sezione II – Requisiti spaziali

art. 114 – <i>Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari</i>	pag.	65
art. 115 – <i>Cortili, cavedi, patii</i>	pag.	67
art. 116 – <i>Locali sottotetto</i>	pag.	67
art. 117 – <i>Spazi di cantinato e sotterraneo</i>	pag.	67
art. 118 – <i>Boxes ed autorimesse</i>	pag.	68

Sezione III – Requisiti funzionali

art. 119 – <i>Dotazione di servizi</i>	pag.	68
art. 120 – <i>Spazi di cottura</i>	pag.	68
art. 121 – <i>Flessibilità distributiva</i>	pag.	69
art. 122 – <i>Flessibilità impiantistica</i>	pag.	69
art. 123 – <i>Accessibilità</i>	pag.	69

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I – Disciplina delle opere art. 124 – <i>Requisiti delle costruzioni</i>	pag.	69
art. 125 – <i>Richiesta e consegna dei punti fissi</i>	pag.	70
art. 126 – <i>Inizio dei lavori</i>	pag.	70
art. 127 – <i>Disciplina del cantiere</i>	pag.	71
art. 128 – <i>Occupazione del suolo pubblico e recinzione provvisorie</i>	pag.	71
art. 129 – <i>Sicurezza del cantiere</i>	pag.	73
art. 130 – <i>Scavi e demolizioni</i>	pag.	73
art. 131 – <i>Conferimento dei materiali di risulta</i>	pag.	75
art. 132 – <i>Rinvenimenti</i>	pag.	75
art. 133 – <i>Ultimazione dei lavori</i>	pag.	75

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I - Unificazione grafica

art. 134 – *Modalità di rappresentazione grafica* pag. 76

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell’inserimento ambientale

art. 135 – *Rappresentazione del contesto ambientale* pag. 80

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

art. 136 – *Documentazione tecnica* pag. 81

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

art. 137 – *Relazione illustrativa* pag. 85

TITOLO IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

Durata del regolamento edilizio

art. 138 – *Modifiche al regolamento edilizio* pag. 87

art. 139 - *Testi coordinati* pag. 87

CAPO II

Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

art. 140 - *Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.* pag. 87

art. 141 - *Definizione degli interventi edilizi* pag. 88

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO I NORME PROCEDURALI

CAPO I L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

Articolo 1

Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività

1. 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. 203;
 - m) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - n) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
 - o) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - p) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - q) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. 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.

3. 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. 2.

Articolo 2

Autorizzazione paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede il T.U.490/99, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. In conformità a quanto disposto dal T.U.490/99, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

Articolo 3

Piani attuativi

1. 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.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
3. 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.

Articolo 4

Certificati di abitabilità e di agibilità

1. 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

Articolo 5

Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia

1. 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, 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, stradale, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso conforme alle definizioni previste nell'art. 142 del presente regolamento;
 - 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.
2. 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.

Articolo 6

Domanda di voltura

1. 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.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente 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.

Articolo 7

Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta su apposito modello predisposto dall'U.T. e sottoscritta dal soggetto legittimato, dal Progettista, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
 - a) 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;
 - 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, stradale, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
 - f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati
3. 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.

Articolo 8

Procedimento per le opere interne

1. Il soggetto legittimato deve presentare alla struttura competente 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 e gli allegati grafici a firma di un professionista abilitato alla progettazione.
2. 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 del T.U. 490/99.
 - 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.
3. 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;
 - rispettino le norme di sicurezza e le norme igienico-sanitarie vigenti.
4. Gli elaborati grafici con relative quote, redatti preferibilmente in scala 1:50, sono costituiti dalle piante e dalle sezioni con segnato in giallo le parti da demolire e in rosso le parti da costruire

Articolo 9

Domanda di autorizzazione paesaggistica

1. I soggetti legittimati, ai sensi del T.U. 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;
 - f) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
 - g) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- 2 La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 10

Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite della competente struttura organizzativa, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:
- a) generalità del proponente, 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, 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;
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 11

Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità

1. 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;
 - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - e) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 12

Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

1. 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 137 del presente regolamento.
2. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

Articolo 13

Concessione edilizia

1. A corredo delle domande di concessione edilizia devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'art. 136 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 del volume del 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 indicativa 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;
 - e) prospetti di tutti i fronti visibili sia dagli spazi pubblici che privati.
2. 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 azionamento del PRG con l'individuazione del lotto interessato;
 - d) prospetto, debitamente compilato, per la determinazione del costo di costruzione;
 - e) dichiarazione di conformità alle disposizioni vigenti in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;
 - f) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi dal D.M. 1 marzo 1988;
 - g) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
 - h) se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del T.U. 490/99;
 - i) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario.
3. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni di cui all'art. 4 della L. 493/93, la documentazione mancante. Sempre nel predetto termine, la competente struttura comunale può richiedere, in via eccezionale e sulla base di specifica motivazione, integrazioni documentali anche non precedentemente elencate, purché le stesse si pongano in relazione con la documentazione elencata e non siano connesse con differenti procedure. In tali casi 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 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.
4. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

Articolo 14

Autorizzazione edilizia

1. 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 del volume del 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.
2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
- a) titolo che abilita alla richiesta o autocertificazione;
 - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
 - c) estratto della tavola di azionamento del PRG con l'individuazione del lotto interessato;
 - d) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
 - e) ove necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
 - f) ove necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del T.U. 490/99;
 - g) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario.

Articolo 15

Certificati di abitabilità e di agibilità

1. 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) relazione tecnico-illustrativa degli impianti del fabbricato documentati da eventuali elaborati grafici o fotografie;
 - d) 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;
 - e) dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, certifica, 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;
 - f) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con

- potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h;
- g) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
 - h) planimetria degli allacciamenti ai pubblici servizi (se necessaria);
 - i) certificati di conformità degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici;
 - j) autorizzazione allo scarico delle acque reflue, qualora sia necessaria.

Articolo 16

Autorizzazione paesaggistica

1. 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.

Articolo 17

Piani attuativi

1. 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 e successive modificazioni.

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

Articolo 18

Autocertificazione

1. 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.

Articolo 19

Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
 - 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 di fabbricati esistenti;
 - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
 - e) i distacchi dagli edifici;
 - f) l'altezza dei fabbricati.

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Articolo 20

Presentazione dell'istanza

1. 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 personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, 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 I, Sezione III del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:
 - a) del protocollo d'ingresso;
 - b) delle indicazioni previste dal successivo art. 21, comma 2.
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

Articolo 21

Responsabilità del procedimento

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, 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. 20, comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
 - 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 del procedimento.

Sezione II - Fase istruttoria

Articolo 22

Denuncia di inizio attività

1. 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.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

Articolo 23

Comunicazione ex art. 26 L. 47/85

1. 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.

Articolo 24

Concessione edilizia

1. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto

- previsto dall'art. 13 del presente regolamento, e calcolato il contributo concessorio, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), laddove necessario, 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.
2. Ottenuto il parere della Commissione edilizia, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispose, 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.
 3. Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 1, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predispose una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
 4. La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 deve contenere:
 - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - b) 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.
 5. La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 può essere divisa in tre parti:
 - a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
 - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
 - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
 - b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
 - c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.

Articolo 25

Autorizzazione edilizia

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione prevista dal Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.
2. 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.
3. 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.
 4. E' facoltà del responsabile del procedimento di sentire la Commissione edilizia per quegli interventi che assumono rilevanza ambientale e in particolare per quelli ricadenti sulla Zona A (centro storico).

Articolo 26

Autorizzazione paesaggistica

1. 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 I, 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.
2. 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 Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione 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 alla Commissione medesima.
3. La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
4. La Commissione 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.

Articolo 27
Piani attuativi

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art. 17 del presente regolamento.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Sul Piano attuativo va sentita la Commissione edilizia e pertanto la fase istruttoria si conclude solo dopo che il responsabile del procedimento abbia ottenuto tale parere.
4. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
5. 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

Articolo 28
Concessione edilizia

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente 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.37, 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, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli

artt. 5 e 6 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

2. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo di concessione.
3. La consegna o la notifica della concessione edilizia deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.
4. 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.
5. 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.

Articolo 29

Autorizzazione edilizia

1. Il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia.
2. 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.
3. 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.
4. I provvedimenti di diniego o di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia sono comunicati nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 37.

Articolo 30

Autorizzazione paesaggistica

1. Una volta acquisito il parere della Commissione 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).
2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione 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.

Articolo 31

Piani attuativi

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 27.
2. 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.
3. 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. 27, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4.
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.

Sezione IV - Provvedimento finale

Articolo 32

Provvedimento di concessione edilizia

1. 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) la motivazione;
 - j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
 - k) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (ufficio tecnico o struttura creata ad hoc), ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
- l) 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. E' tuttavia possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

Articolo 33

Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera l) del precedente art. 32.
2. 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.
3. 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 presso l'Ufficio Tecnico.
4. 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.
5. Il titolare di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia deve presentare, all'apposita struttura comunale, 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 utilizzando i moduli predisposti dall'U.T.C..

Articolo 34

Autorizzazione edilizia

1. 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 autorizzazione, 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. E' tuttavia possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

Articolo 35

Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo precedente, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente rilascia il certificato d'uso richiesto al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'articolo seguente. 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.
2. 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, nei successivi 180 giorni, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente 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
3. 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

Articolo 36

Comunicazione del provvedimento

1. Il responsabile della struttura competente 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.
2. 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.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 3 della legge 47/85.
4. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della L.R. 60/77.

Articolo 37

Pubblicazione del provvedimento

1. La concessione edilizia acquista piena efficacia con la sottoscrizione da parte del responsabile del servizio.
2. Il responsabile del procedimento redige, contemporaneamente alla concessione, l'avviso di avvenuta emanazione e dispone la trasmissione del medesimo a tutti i soggetti coinvolti nel procedimento, con modalità idonee a individuare la data certa di ricezione; inserisce gli estremi della concessione emessa nel relativo elenco mensile, che viene pubblicato all'albo pretorio comunale l'intero mese successivo a quello di emanazione.

Articolo 38

Autorizzazione paesaggistica

1. 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 III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

Articolo 39

Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Articolo 40

Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

Sezione II - Sportello unico per le attività produttive

Articolo 41

Ambito di applicazione

1. Il Comune non è dotato di sportello unico per le attività produttive e commerciali in quanto tale servizio viene svolto a livello comprensoriale.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 42

Parere preventivo

1. La Commissione edilizia è tenuta a rispondere con la propria valutazione ad ogni quesito che le venisse sottoposto dai cittadini in ordine a temi e problemi di tipo urbanistico ed edilizio.

In particolare può essere richiesto il “parere preventivo” di nuovi interventi edilizi per i quali il richiedente si riserva di presentare l’istanza per il provvedimento abilitativo.

Sotto il profilo procedurale non si pongono limiti o particolari modalità nella presentazione delle istanze e nella documentazione che il richiedente intendesse allegare.

Normalmente la richiesta di “parere preventivo” riguarda interventi di nuova edificazione, di solito riconducibile a tre questioni:

- a) impianto tipologico e organizzazione spaziale dell’intervento in relazione alle caratteristiche morfologico-ambientali dell’area e alle scelte architettoniche che il progettista intende verificare con la Commissione edilizia preliminarmente l’esame ufficiale;
- b) chiarimenti in ordine alle indicazioni grafiche dell’azonamento di P.R.G. rispetto il loro riporto su di una scala più grande quale è quella normalmente impiegata nel rilievo topografico dello stato di fatto;
- c) qualificazione dell’intervento rispetto la normativa di P.R.G. e delle disposizioni di legge in generale sia sotto il profilo dimensionale (applicazione degli indici urbanistiche dei parametri edilizi) che sotto l’aspetto funzionale (destinazione d’uso degli edifici, cessione e utilizzo delle aree pubbliche o di uso pubblico, realizzazione di opere di urbanizzazione, ecc.) al fine di prefigurarne la conformità.

Il “parere preventivo” può riguardare anche lo studio preliminare dei Piani Attuativi e dei Piani di recupero in ordine all’impianto urbanistico e alle scelte tipologiche e dimensionali che il progettista intende confrontare con la Commissione edilizia.

Stante l’ampia casistica degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, per i quali il “parere preventivo” può trovare applicazione, non si dettano specifiche

prescrizioni per la documentazione tecnica da allegare all'istanza, tranne il fatto che, proprio in relazione al caso esposto, il richiedente dovrà farsi carico di fornire la documentazione grafica idonea a chiarire esaurientemente l'istanza.

A tale riguardo al Responsabile del procedimento è fatto carico di verificare se il corredo documentale sia esaustivo e, nel caso non lo fosse di ottenerne la completezza prima di portare la domanda all'esame della Commissione edilizia.

La Commissione edilizia si esprime entro 45 giorni dalla data di ricezione dell'istanza e formula la propria valutazione che sarà verbalizzata e comunicata al richiedente.

Nel caso in cui il progetto presentato alla Amministrazione comunale rispetti le indicazioni fornite in sede di "parere preventivo", la Commissione edilizia, nel successivo parere da emanare nell'ambito del procedimento abilitativo, dovrà tenerne conto.

Articolo 43

Indicazioni interpretative

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

CAPO IV

L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

Articolo 44

Norme applicabili

1. Valgono le prescrizioni stabilite nel "Regolamento in materia del responsabile del procedimento e del diritto di accesso ai documenti amministrativi" approvato dal Comune.

CAPO V

Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Articolo 45
Sanzioni edilizie

1. 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”);
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
3. 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.

Articolo 46
Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dal T.U. 490/99.
2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l’assenza di danno ambientale.

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 47
Avvio del procedimento

1. Il responsabile del procedimento (o dell’istruttoria) 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.
2. 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;

Articolo 48

Fase istruttoria

1. 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.

Articolo 49

Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale 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.
2. All'atto vanno richiamati gli estremi del verbale di accertamento dell'illecito.

Articolo 50

Fase integrativa dell'efficacia

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

Articolo 51

Fase di esecuzione d'ufficio

1. 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.
2. 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.

TITOLO II LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

Articolo 52 *

(*così variato con delibera di C.C. 16 del 07.06.2006)

Composizione

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.
2. La Commissione è composta da n. 5 componenti; designati dalla Giunta Comunale; tra questi, in sede di designazione, vengono individuati il Presidente ed il vice Presidente.
3. La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.
4. I membri sono scelti fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica e comunque in grado di compiere valutazioni ed esprimere pareri nei seguenti campi:
 - abolizione delle barriere architettoniche;
 - progettazione architettonica e realizzazione di opere edilizie;
 - pianificazione territoriale ed attuazione tecnico-giuridica della disciplina urbanistica;
 - storia ed arte e in particolare quelle degli insediamenti e della architettura locale.
5. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono fare parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione; non possono altresì fare parte della Commissione il Sindaco, membri della Giunta Comunale e del Consiglio Comunale.
6. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che non siano stati sostituiti.
7. I componenti decadono, ove siano accertate situazioni contemplate dai successivi articoli;
8. La decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale.
9. Il Responsabile del Competente Ufficio Tecnico, o suo delegato, partecipa ai lavori della Commissione con funzioni di Segretario verbalizzante, senza diritto di voto.

Sezione II - Nomina e durata

Articolo 53

Nomina e designazione

1. La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. Al fine di ampliare la rosa dei candidati da proporre alla Giunta Comunale, il Sindaco può richiedere agli Ordini professionali ed alle Associazioni di categoria i nominativi di loro iscritti disponibili a svolgere il compito di Commissario.
3. 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. 58 e 59 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
4. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

Articolo 54

Scadenza

1. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.
2. 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

Articolo 55

Incompatibilità

- 1 Sono 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.
- 2 Per i componenti la Commissione edilizia esistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla legge per i Consiglieri Comunali e quelle richiamate dalla circolare ministeriale 5/9/1966 n. 3968 che vieta l'inclusione, tra i componenti la Commissione edilizia, di rappresentanti di organi statali.

Articolo 56

Conflitto d'interessi

1. 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.
2. 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 quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Articolo 57

Incompatibilità sopravvenuta

1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 56 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

Articolo 58

Assenze ingiustificate

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

CAPO II

Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Articolo 59

Attribuzioni della Commissione

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. 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 nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi artt. 61 e 62.

Articolo 60 *

*(*così variato con delibera di C.C. 16 del 07.06.2006)*

Pareri obbligatori ex lege

1. *Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:*
 - a) *rilascio del Permesso di Costruire, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 63;*
 - b) *rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 13 della L. 47/85 e s.m.i.;*
 - c) *annullamento d'ufficio di Permesso di Costruire;*

Articolo 61

Altri pareri obbligatori

1. Il parere della Commissione edilizia è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
 - a) *opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;*
 - b) *interventi di arredo urbano;*
 - c) *interventi sul verde pubblico;*
 - d) *piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata;*
 - e) *sugli interventi, anche se non riconducibili a quelli edilizi così come definiti sul presente R.E., ma che hanno rilevanza nella percezione dell'ambiente, sia urbano che naturale, quali le insegne, i cartelli pubblicitari, i cartelli indicatori, gli spazi per le affissioni, da porre sia su edifici e/o spazi privati che su aree e/o edifici pubblici.*

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Articolo 62 *

*(*così variato con delibera di C.C. 16 del 07.06.2006)*

Casi di esclusione del parere

1. Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
 - a) *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 *e s.m.i.*;

2. *Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi degli artt. 60 e 61 o richiesto ai sensi dell'art. 59, comma 2 del presente Regolamento.*
3. Per interventi assoggettati a Permesso di Costruire il parere della Commissione edilizia è escluso nelle seguenti ipotesi:
 - a) ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
 - b) realizzazione di recinzioni non di pertinenza non ricadenti in zone vincolate ai sensi del T.U. 490/99 *e s.m.i.*;
 - c) proroga del Permesso di Costruire;
 - d) voltura del Permesso di Costruire;
 - e) diniego del Permesso di Costruire quando il diniego stesso sia da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
 - f) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego del Permesso di Costruire;
 - g) varianti in corso d'opera ex art. 15 L. 47/85 *e s.m.i.*;
4. 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 III - Ambito di valutazione

Articolo 63

Modalità di valutazione della Commissione edilizia.

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 61 e 62 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.
Per conformità qui è da intendersi il semplice rispetto del progetto ai parametri edilizi, agli indici urbanistici e alle indicazioni territoriali di Zona stabilite dal P.R.G. sotto il profilo quantitativo, dimensionale e di destinazione d'uso della costruzione.
2. Fermo restando il principio che è lasciato alla capacità e alla sensibilità del progettista il compito di individuare l'impianto architettonico, la tipologia, le modalità costruttive, i materiali e le finiture più appropriati, fatte salve eventuali prescrizioni in merito stabilite dalla strumentazione urbanistica, affinché l'intervento edilizio sia perfettamente conformato e bene inserito nell'ambiente, si precisa che l'ambito di valutazione della Commissione edilizia deve vertere sulla qualità del progetto oltre che alla rispondenza ai requisiti esposti al Titolo III del presente Regolamento.

Ora, tenuto conto che l'attività edificatoria produce al territorio una modificazione definitiva e che la validità del progetto edilizio contribuisce, insieme alle corrette scelte pianificatorie preliminari, alla sua qualificazione (obiettivo primario al quale sottendere tutte le scelte in questo campo), è necessario che l'atto edificatorio, di qualunque natura esso sia (casa, strada, muro, ecc.) produca un arricchimento al patrimonio edilizio e costruttivo saiese e si inserisca armonicamente nel processo insediativo già storicamente consolidato.

A tale riguardo si fa presente che la qualità architettonica non è soltanto codificabile in parametri quantitativi o prestazionali (pure importanti e determinanti per la buona riuscita dell'opera) ma si evidenzia anche per altri fattori più propriamente disciplinari, tra i quali vanno presi in considerazione il ritmo compositivo tra le parti, l'armonico equilibrio tra i vuoti e i pieni, sia tra i volumi che tra le aperture ed il disegno della facciata; inoltre quando l'apparato decorativo e di finitura dell'edificio non costituiscono una aggiunta disomogenea ma caratterizzano l'intero intervento, quando l'uso dei materiali e della tecnologia costruttiva impiegati assumono valore espressivo specifico e riconoscibile.

In sostanza, al fine di riconoscere qualità all'intervento in esame, la Commissione edilizia dovrà valutare se il progetto propone una corretta soluzione, di tipo costruttivo, alle questioni edilizie che pone e se risulta ben definito in ordine alle scelte stilistico-espressive che ne caratterizzeranno l'esito.

3. La Commissione edilizia, assumendo quale riferimento base il criterio che i nuovi interventi devono presentarsi conclusi nella loro configurazione geometrica ed estetica e nel contempo offrire il senso di appartenenza al luogo nel quale saranno collocati, deve esprimersi nell'ambito degli argomenti prima esposti e determinare la propria valutazione circa la rispondenza del progetto ai seguenti punti:
 - a) l'impatto estetico visuale dell'intervento;
 - b) il rapporto con il contesto;
 - c) la qualità progettuale;
 - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
4. In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

Articolo 64 *

*(*così variato con delibera di C.C. 16 del 07.06.2006)*

*Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.
abrogato*

CAPO III Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

Articolo 65 *

*(*così variato con delibera di C.C. 16 del 07.06.2006)*

Convocazione

- 1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.*
- 2. La seduta è convocata dal Presidente. La convocazione avviene con avviso scritto o con nota da inviarsi tramite fax almeno tre giorni prima.*

Articolo 66

Ordine del giorno

- 1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno quattro giorni prima della data della seduta.*
- 2. I progetti sono valutati sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.*

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 67 *

*(*così variato con delibera di C.C. 16 del 07.06.2006)*

Validità delle sedute e delle decisioni

- 1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente, nonché della maggioranza dei componenti con diritto di voto.*
- 2. In caso di impedimento il Presidente delega a tale ruolo un componente con diritto di voto.*
- 3. Per la validità delle decisioni, per ciascuna istanza o quesito all'o.d.g., è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.*

Articolo 68 *

*(*così variato con delibera di C.C. 16 del 07.06.2006)*

Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale

Abrogato

Articolo 69

Pubblicità delle sedute

1. 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.

Articolo 70

Verbalizzazione

1. 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, dal segretario e da tutti i membri presenti.
2. 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.69.

Articolo 71

Sopralluogo

1. E' data facoltà alla 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'esperienza del sopralluogo.

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 72

Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali

1. 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.
2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
3. 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

Articolo 73

Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
3. Il disegno e l'attrezzamento dei parchi, dei giardini pubblici, del verde di quartiere e degli altri spazi liberi ad uso pubblico nei quali l'impianto arboreo costituisce un arricchimento decorativo oltre che funzionale ed ambientale (ad esempio nei parcheggi e nelle piazze), vanno affrontati con specifici progetti e con scelte tipologiche di materiali ed essenze che non possono essere codificati preventivamente in modo rigido ed univoco.

Non si formulano prescrizioni di tipo definitivo, in quanto si lascia alla determinazione che l'Amministrazione comunale assumerà, volta per volta, il compito di specificare la tipologia delle essenze da impiantare, la loro reciproca distanza, la distanza dagli spazi privati, la quantità e la forma dell'area a verde naturale rispetto i percorsi e le piazzole pavimentati, il tipo di attrezzature fisse, gli impianti, ecc., ma si indicano solo criteri ed indirizzi operativi.

Questa scelta è dettata dalla opportunità di caratterizzare gli spazi a verde pubblico di Sale Marasino in rapporto ai diversi contesti ambientali, paesaggistici, territoriali e funzionali nei quali si pone.

Si passa infatti dai giardini del lungolago che segnano il passaggio tra il lago e la parte urbanizzata con prevalente valore decorativo e ornamentale alle aree verdi

attrezzate nella fascia pedecollinare con giacitura su piani non orizzontali anche gradonati che sottolineano la precedente destinazione a coltivo o a quelli più in quota da trattare in modo ancora più vicino al sedime ed all'impianto vegetazionale naturale quasi boschivo.

Requisito generale dell'idoneo attrezzamento a verde sono la scelta di essenze autoctone o comunque compatibili con l'ambiente e con il microclima territoriale nel quale si collocano tenendo presente la necessità che le alberature risultino stabili, resistenti al vento, comportino limitata manutenzione e si possano pienamente sviluppare senza costituire fattore di disturbo delle condizioni di soleggiamento degli ambienti confinanti prospicienti.

Sono da preferite le essenze a latifoglie e, per le aree a verde attrezzato adiacenti ad edifici, quelle a foglia caduca per favorirne il soleggiamento invernale.

4. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
5. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
6. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
7. 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 ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Articolo 74

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. 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.
2. 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.
3. All'interno dei nuclei storici (aree in Zona "A" del P.R.G.) e sulla viabilità storica che si sviluppa nella collina, gli interventi sulle pavimentazioni devono privilegiare l'utilizzo dei tradizionali lastricati in pietra e degli acciottolati.
4. Per gli altri spazi pubblici la soluzione a lastricato o a massello in pietra o a blocchetto in calcestruzzo è da preferire a quella in asfalto, e ciò soprattutto negli slarghi e nelle piazzette di recente o di nuova edificazione dove prevalente è il transito e la sosta delle persone a piedi.
5. La pavimentazione in asfalto va limitata alle corsie veicolari delle strade ed i marciapiedi vanno pavimentati con lastricato o massello di pietra o in calcestruzzo

ed i cordoli vanno eseguiti con il bordo arrotondato.

Articolo 75

Insegne e mezzi pubblicitari

L'intero territorio offre quadri panoramici e visuali del paesaggio di forte suggestione che vanno salvaguardati e preservati il più integralmente possibile.

Sul territorio comunale va ridotta la presenza dei mezzi pubblicitari e delle insegne che limitano le visuali dell'ambiente e, con l'obiettivo di prevedere una ordinata installazione della sola pubblicitaria legata alle necessità locali si formulano le seguenti prescrizioni:

1. Cartellonistica pubblicitaria: non è ammessa tranne quella da apporre negli spazi pubblicitari all'uopo predisposti.
2. Segnaletica pubblicitaria: è ammessa per le attività produttive e commerciali che si svolgono nell'ambito del territorio comunale che dovrà essere raccolta in appositi cartelli che le contenga tutte.

Questi cartelli possono essere suddivisi per settore merceologico e vanno installati sul limitare del centro edificato e agli incroci della viabilità principale.

All'interno del centro edificato è ammessa la segnaletica pubblicitaria delle attività sopraesposte anche con cartelli singoli al fine di facilitarne l'individuazione territoriale.

Questa segnaletica va posta su appositi sostegni infissi direttamente nel suolo e va tenuta staccata dagli eventuali edifici o dai manufatti retrostanti.

3. Insegne e targhe: sono ammesse per tutte le attività produttive, commerciali e direzionali che operano sul territorio e vanno apposte in corrispondenza della entrata dell'edificio o del luogo nel quale si svolge l'attività.

Sono ammesse le insegne luminose e a tale riguardo sono preferibili quelle con luce riportata rispetto quelle a cassonetto luminoso.

Sono ammesse le insegne disposte normalmente alla facciata, sporgenti sul suolo pubblico, purché di limitate dimensioni, e solo quando non rechino disturbo alla viabilità, non pregiudichino l'estetica dell'edificio e del luogo nel quale sono poste, oltre a non limitare il diritto di veduta dei vicini. Queste insegne vanno collocate ad una altezza libera dal suolo non minore di m. 4,50 su strade senza marciapiede rialzato e di m. 4,00 su strade con marciapiede rialzato.

4. Non sono ammesse nuove insegne poste sulla copertura degli edifici.
5. Mostre, vetrinette, insegne e targhe poste sulla facciata e sporgenti su suolo pubblico: sono ammesse con la sporgenza massima di cm. 15.
6. Tende fisse e mobili poste sulla facciata e sporgenti su suolo pubblico: sono ammesse con funzione pubblicitaria e di protezione dalla pioggia a copertura delle vetrine con uno sporto massimo di cm. 40 e con altezza minima di m. 2,50 dal marciapiede, se rialzato, e di m. 4,20 se con marciapiede a filo strada.
Onde mantenere leggibile la forma dei vuoti al piano terra degli edifici, la tenda deve riprendere tale forma senza alterarne il perimetro.

7. Prescrizioni comuni per le insegne e per i mezzi pubblicitari

La collocazione delle insegne sugli edifici va effettuata nel rispetto delle

caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e della partitura compositiva della facciata.

Per le insegne, le targhe, le vetrinette e per la segnaletica pubblicitaria vanno presentate istanze autorizzative accompagnate dai relativi disegni a colore debitamente quotati ed il loro inserimento sulla facciata in modo da identificarne esattamente gli ingombri e la posizione.

L'autorizzazione può essere rifiutata qualora la forma, la grafica, la dimensione nonché il materiale, la coloritura o la posizione dell'insegna contrastino alle ragioni di estetica ambientale ed urbana.

L'autorizzazione può essere revocata in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico o di decoro urbano, data la natura meramente precaria di tale atto.

8. 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.
9. 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.

Articolo 76

Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, pensiline, pedane, tende sostenute da intelaiatura anche di tipo ripiegabile e altre strutture similari 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.
2. Tali attrezzature sono soggette a provvedimento autorizzato e le istanze vanno accompagnate dagli elaborati grafici e documentali come per gli interventi di "nuova costruzione".
3. Per la collocazione di chioschi, di pedane, di tende ecc., sempre di tipo provvisorio e limitata a non più di dieci giorni, l'istanza va accompagnata dalla sola planimetria con le indicazioni dimensionali del manufatto con eventuale documentazione illustrativa.

Articolo 77

Passaggi pedonali

1. 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.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm.2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. 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.
6. Le disposizioni di questo articolo si applicano sia agli interventi sulla viabilità realizzata direttamente dal Comune che sulla viabilità prevista dai Piani Attuativi realizzata dai privati lottizzanti.

Articolo 78

Percorsi ciclabili

1. Per quanto possibile la viabilità pubblica e di uso pubblico sarà dotata di piste ciclabili al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.
Ciò potrà avvenire soprattutto per le strade che attraversano e che connettono gli abitati seguendo le curve di livello o che presentano pendenze idonee.
In particolare la previsione potrà attuarsi lungo l'attuale strada statale costiera una volta che la stessa sarà dismessa dall'Amministrazione statale a seguito della realizzazione della variante a monte:
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Articolo 79

Spazi porticati

1. Non esiste la tradizione di portici di pubblico transito al piano terra nella cortina edilizia storica, mentre nell'ambito sebino sono presenti alcune situazioni di portici ai lati di piazze o al piano terra di importanti edifici pubblici ma tuttavia tale condizione potrebbe proporsi per nuovi interventi nel qual caso valgono i seguenti disposti:
L'altezza e la conformazione architettonica (ad arco, a soffitto piano, su colonne o pilastri, addossato all'edificio o all'interno del perimetro dell'edificio stesso, ecc.) non possono essere prestabilite in quanto saranno oggetto della specifica

valutazione riservata alla Commissione edilizia, mentre per la larghezza utile si fa presente che la stessa dovrà consentire il comodo passaggio delle persone nei due sensi con il minimo di m. 2,00 netto.

Per la pavimentazione va impiegato lo stesso materiale lapideo dei marciapiedi adiacenti qualora esistenti; in loro mancanza o con diversa pavimentazione, quella del portico va comunque prescelta tra i lastricati o i masselli in pietra in uso nella tradizione salese e sebina.

2. 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.

Articolo 80

Occupazione degli spazi pubblici

1. 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.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. 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.
4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. 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.
6. E' proibito, senza autorizzazione del Responsabile comunale preposto, collocare oggetti di qualsiasi genere, anche al solo scopo pubblicitario, o prodotti per la vendita all'esterno dei negozi, su suolo pubblico.
7. La concessione va richiesta con apposita istanza e illustrazione grafica o fotografica degli oggetti da esporre.

Articolo 81

Disciplina d'uso del sottosuolo

1. 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.
2. 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.
 3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
 - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
 4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
 5. 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.
 6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
 7. 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, ove è possibile 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.

Articolo 82

Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Sono da preferire i chiusini in ghisa o quelli con l'inserimento dei cubetti lapidei nel caso di superfici pavimentate con tale materiale, a quelli in calcestruzzo e ciò per ragioni estetiche e di durabilità dei manufatti.

Il posizionamento delle reti tecnologiche, in sotterraneo e delle relative tombinature va effettuato ed i chiusini devono risultare tra di loro allineati e con i lati perpendicolari all'asse stradale evitando la casualità che normalmente si riscontra in queste opere.

3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Articolo 83

Volumi tecnici ed impiantistici

1. 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.
Le strutture edilizie fuori terra vanno schermate con siepi ed alberature che le circondino.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. 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.
4. 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.

Articolo 84

Intercapedini e griglie di aerazione

1. 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.
2. 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.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdruciolevoli.

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

Sezione II - Spazi privati

Articolo 85

Accessi e passi carrabili

1. 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.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 2,50.
4. 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.
5. 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.
6. La movimentazione di portoni, di porte, di cancelli, di basculanti ecc. non deve interessare il suolo di pubblico transito.
7. Il deflusso delle acque meteoriche dagli spazi di accesso pedonale e di passo carrabile non deve avvenire sul suolo pubblico.
8. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque.
9. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
10. Sono ammessi nuovi accessi pedonali posti in arretrato dal filo strada di almeno m.1,00, con serramento di chiusura posto a tale distanza e con sistema di apertura verso l'interno.
11. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
12. Disposizioni valide all'interno della Zona "A" del P.R.G.
Tenuto conto della conformazione urbanistica dei nuclei antichi, nei quali la

compattezza e l'unitarietà del "costruito" (edifici e murature a delimitazione degli spazi scoperti) ne connotano la morfologia, e con accessi pedonali e passi carrabili esistenti, a filo strada, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti in quanto applicabili, si formulano le seguenti prescrizioni edilizie.

I nuovi accessi pedonali e i nuovi passi carrabili devono tenere conto della forma e della disposizione delle aperture preesistenti in facciata o nel muro fronte strada, in modo che i nuovi "vuoti" risultino esteticamente ben collocati ed armonicamente inseriti.

Sono ammessi nuovi accessi pedonali dai porticati o dagli spazi scoperti e nuovi passi carrabili senza obbligo di arretramento dal filo del muro dell'edificio in confine con l'area pubblica.

Per i nuovi accessi pedonali da ricavare nel muro dell'edificio in confine con l'area pubblica, è prescritta la soluzione a "bussola" con doppio serramento.

Non sono ammesse pensiline o tende, a protezione degli accessi pedonali e dei passi carrabili, sporgenti sullo spazio pubblico.

13. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

Articolo 86

Strade private uso pubblico

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche sino al loro smaltimento.
3. Le strade private a servizio di residenze con più una unità abitativa 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.
4. 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.
5. 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.

6. 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.
7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Articolo 87

Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti. L.R. n. 62/1985, e successive integrazioni e modificazioni; D.P.R. 236/1988.

Articolo 88

Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas-metano) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
 - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - c) le antenne paraboliche non devono superare le seguenti dimensioni: (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
 - d) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - e) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
 - f) le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
4. 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.

Articolo 89

Recinzioni

1. 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.
2. 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.
3. Le recinzioni, per quanto possibile, sia in pianta che in alzato devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
4. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
5. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
6. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
7. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
8. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove possibile, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
9. Disposizioni valide all'interno della Zona "A" del P.R.G.

Nei nuclei storici la recinzione delle aree scoperte (brolo, giardino, cortile) normalmente estesa ai soli lati confinanti con gli spazi pubblici, è riconducibile a due situazioni. La prima, più antica, è in muratura di pietrame e ciottoli con intonaco a finitura raso pietra o senza intonaco, anche di altezza elevata (in alcuni casi oltre due metri); la seconda riguarda gli interventi insediativi di fine ottocento e del primo novecento ed è di tipo misto, con muretto e soprastante cancellata e pilastrini, in assonanza stilistica con l'edificio e rinvenibile in alcuni casi del centro storico del capoluogo.

Prima necessità è di conservare questi elementi nella loro configurazione originaria ed in particolare le murature cieche che, insieme agli edifici dei quali ne costituiscono continuità oltre che materica anche di tipo strutturale, delimitano ed incorniciano il paesaggio, proponendone la visione in coni ottici ben definiti ed anche storicamente consolidati.

Eventuali nuove recinzioni, da limitare al confine con gli spazi pubblici, dovranno soddisfare il requisito della continuità architettonica ed espressiva di ciò che caratterizza il luogo nel quale si interviene. A tale riguardo non si formulano prescrizioni particolari poiché ciascun intervento dovrà rispondere alle

considerazioni prima esposte che la Commissione edilizia è chiamata a verificare e valutare.

Sono ammesse nuove recinzioni con piantini in ferro su plinto isolato o su fondazione continua interrata con rete metallica (H max. = m. 1,50) per gli altri spazi scoperti (diversi cioè dalle corti, dai cortili e dai giardini di disegno unitario) e non in confine con gli spazi pubblici.

10. Disposizioni valide per le altre Zone edificate o edificabili

Le recinzioni in confine con gli spazi pubblici sia in confine di proprietà (sempre che non siano anche di contenimento del terreno) vanno realizzate parzialmente in muratura con sovrastanti reti o cancellate o altra barriera trasparente (altezza massima = m. 2,00 con parte in muratura di H max = m. 0,80).

Nelle Zone produttive le recinzioni, sia in confine con gli spazi pubblici che tra lotto e lotto, possono essere anche del tipo chiuso con altezza massima di m. 2,00.

Le recinzioni in confine con gli spazi pubblici, per disegno, per configurazione geometrica, per materiali e finitura dovranno relazionarsi con le strutture edilizie e/o recinzioni limitrofe al fine di favorire la unitarietà materica ed espressiva del tratto di strada sul quale si affacciano.

11. Disposizioni valide per le Zone agricole e boschive

Nelle Zone agricole e boschive sono consentite recinzioni con paletti in legno e filo di ferro plastificato o zincato o reti in filo di ferro zincato o plastificato purché a maglia larga o con staccionata in legno costituita da montanti, traverse e/o diagonali con pali grezzi "uso trieste". I montanti vanno posti con interasse non inferiore a m. 1,50.

Le suddette recinzioni potranno avere una altezza massima di m. 1,50

Non sono consentite murature, cancellate, sia in ferro che in legno, filo di ferro spinato.

Le recinzioni vanno realizzate in modo da consentire l'accessibilità e la percorribilità dei sentieri preesistenti.

Limitatamente alle aree di stretta pertinenza degli edifici principali, la recinzione, dell'altezza non superiore a m. 1,50, può essere realizzata con rete metallica e piantini in ferro su cordolo di m. 0,30.

Articolo 90

Spazi ineditati

1. 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.
2. 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.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

Articolo 91

Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne riguardano, oltre le opere relative alle recinzioni, agli accessi pedonali, ai passi carrabili, anche quelle sugli spazi scoperti del lotto di pertinenza dell'edificio quali, a titolo esemplificativo, i muri di sostegno sia in confine che all'interno del lotto, le pavimentazioni, l'impianto arboreo di tipo ornamentale, l'impianto di illuminazione, i pergolati su struttura fissa ecc..

La qualificazione stilistica e l'accurata realizzazione di queste opere concorre a rendere gradevole oltre lo spazio privato anche la percezione dello stesso dai contigui spazi pubblici.

Le aree esterne vanno conservate pulite ed ordinate, sgombre da masserizie e da materiali incongrui e sottoposte ad adeguata manutenzione.

Tenuto conto che l'agglomerazione di Sale Marasino, a parte i nuclei storici, è prevalentemente costituita da edifici isolati nei lotti, le aree esterne vanno utilizzate nella massima parte a verde piantumato con essenze preferibilmente autoctone ed idonee alle condizioni microambientali del sito.

Eventuali pavimentazioni devono limitare l'utilizzo dell'asfalto ma privilegiare l'utilizzo del calcestruzzo, anche di tipo prefabbricato (massello, erbabloc, ecc.) del lastricato in pietra, dell'acciottolato o del ghiaietto, con soluzioni formali semplici, desumibili dalla tradizione del luogo, e riducendone le quantità al minimo indispensabile.

2. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
3. Nella progettazione degli spazi residui e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Articolo 92

Toponomastica e segnaletica

1. 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 purché il manufatto non sia soggetto a vincolo o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui al T.U. 490/99.

2. 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.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Articolo 93 *Numeri civici*

1. 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.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

CAPO II

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 94 *Decoro delle costruzioni*

1. 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.
2. Fatta salva la libertà propositiva e ideativa dell'autore, le nuove edificazioni ed il rinnovo di quelle esistenti vanno progettate tenendo conto in primo luogo della specifica conformazione del sito e del contesto paesaggistico ed architettonico nel quale si collocano.

A tale riguardo va tenuto conto che il territorio salese è composto da terrazzamenti naturali e artificiali (derivanti dal rimodellamento ad uso del coltivo) con il susseguirsi di balze e scarpate, estese all'intero anfiteatro tra Marone e Sulzano solcato dalle profonde incisioni delle vallette a perpendicolo rispetto l'arco delle curve di livello.

Un primo punto è il modo con cui i volumi si collocano sul sito, stante la sua conformazione a balze e pendii, ma anche come si articolano rispetto al quadro panoramico che dal sito si gode e soprattutto come si inseriscono nelle visuali che dall'esterno contengono l'area di intervento.

E tutto ciò tenendo presente che le nuove edificazioni costituiscono la estensione dell'aggregato preesistente che possiede forma e connotazioni architettoniche specifiche, alle quali il nuovo intervento dovrà rapportarsi.

In ordine a questa problematica gli interventi edilizi vanno arretrati dal bordo delle balze, devono limitare al minimo necessario le opere di sbancamento, vanno collocati sul lotto in modo da ridurre il meno possibile il quadro panoramico godibile da monte verso il lago, non devono prevedere trincee aperte nel lato dell'edificio verso monte e neppure muri di sostegno con altezza superiore a m. 1,50 per creare il piano orizzontale a seguito di sbancamento o di riporto.

3. La composizione architettonica dell'edificio e gli interventi sul lotto vanno rapportati all'andamento orografico del sito (lotto ed aree adiacenti) in modo che la loro configurazione non ne interrompa la continuità morfologica.
4. Non devono essere previsti interventi di rimodellamento del terreno tendenti a portare in "piano" l'intera superficie del lotto nel caso di aree in pendio poiché tale operazione altera il sedime originario del sito. Gli interventi di sbancamento e riporto vanno limitati al minimo indispensabile e solo per realizzare gli spazi di accesso all'edificio.
5. Non sono ammesse trincee a cielo aperto derivanti da sbancamenti attorno all'edificio e l'area circostante la parte fuori terra della costruzione, qualora interessata da interventi sotto il piano di campagna, va riportata nella sua configurazione naturale fatto salvo quanto previsto al comma 2.
6. Le opere esterne e l'edificio devono proporre una propria coerenza stilistica tali da armonizzarsi con il contesto storico ed ambientale nel quale si inseriscono. A tale riguardo si prescrive che la cura e l'attenzione progettuale siano rivolte all'intero organismo edilizio, in tutte le sue componenti formali, funzionali, materiche, espressive, costruttive compreso in queste ultime quelle dei particolari costruttivi degli elementi edilizi e in tutte le sue parti senza trascurare le facciate meno in vista, la copertura, gli spazi esterni più nascosti, le rampe di accesso, le recinzioni, ecc..
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

12. 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.
13. 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.
14. 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.

Articolo 95 *Allineamenti*

1. L'agglomerazione di Sale Marasino circa l'allineamento degli edifici rispetto il filo strada presenta situazioni distinte.
Nei nuclei storici l'aggregato rivela cortine edilizie a confine sul fronte pubblico che vanno mantenute anche nel caso di eventuali, qualora ammissibili, interventi di demolizione e ricostruzione.
Qualora si intervenisse con Piani di recupero o con ristrutturazione urbanistica sarà affidato a tali strumenti di valutare la questione degli allineamenti, sempre nel caso si prevedessero demolizioni o ricostruzioni o nuove costruzioni.
Nell'ambito dei comparti di più recente edificazione quali le Zone B: residenziali esistenti, eventuali nuove edificazioni devono preferibilmente allinearsi con quelle limitrofe al fine di conservare unitarietà agli allineamenti preesistenti (anche per quelli non a confine sul fronte pubblico) e ciò per ottenere una ordinata disposizione dei volumi dalle visuali lungo la strada.
Per le Zone di espansione residenziali e produttive la questione dovrà essere definita con gli appositi Piani attuativi, e in questo caso il progetto planivolumetrico dovrà tenere conto oltre che degli allineamenti interni anche di quelli che si instaurano con l'edificato circostante.
Compito della Commissione edilizia, tra gli altri, è di valutare ed intervenire con prescrizioni perché la collocazione dei nuovi edifici risulti ordinata e coerente con le aggregazioni limitrofe.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

Articolo 96

Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. 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.
4. 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.

Articolo 97

Prospetti su spazi pubblici

1. La limitazione nell'altezza dei nuovi edifici in rapporto alla profondità dello spazio pubblico antistante va valutata caso per caso poiché potrebbe riguardare situazioni e condizioni territoriali e di orientamento geografico tra di loro molto diverse.
Oltre alla opportunità di evitare l'eccessivo ombreggiamento degli spazi pubblici aperti la questione è da ricondurre al tema architettonico più in generale nel senso che l'edificato e gli spazi esterni devono tra di loro risultare precisamente relazionati per produrre un fatto urbano qualificato.
In questo senso diventano decisive le scelte planivolumetriche e dimensionali dell'insieme ma non disgiunte da quelle più tipicamente ascrivibili alla architettura proposta in tutto ciò che viene edificato in tale "insieme".
2. 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.
3. 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.
4. 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.

5. 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.
6. I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,10.
8. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.1,00.
9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.10.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
12. 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.1,10.
13. 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.
14. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

Articolo 98

Ombre portate

1. In tutti i nuovi interventi deve essere valutato, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 99

Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

2. 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.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di **m.3,00** 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.
4. 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.
5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre **m.1,20** e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
6. Nella Zona A "centro storico" e per le sole facciate in confine con gli spazi pubblici, non è ammessa la creazione di nuove sporgenze aggettanti quali balconi, pensiline, bouwindow, scale esterne e similari.

Articolo 100

Portici e gallerie

1. Nella nuova edificazione è ammessa la realizzazione di portici e gallerie ad uso pubblico con larghezza minima netta di m. 2,00, in quella di sostituzione la larghezza verrà valutata caso per caso.
Sotto il profilo architettonico non si formulano specifiche prescrizioni rimandando alla Commissione edilizia il compito di valutarne la tipologia ed i materiali da impiegare.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 contigui o vicini.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
7. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in

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

Articolo 101

Salubrità dei terreni edificabili

1. 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 corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. 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 inumazione.
4. 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.
5. 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 stesso.
6. 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.
7. 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.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
9. 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.
10. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
11. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
12. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
13. 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.
14. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
 15. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
 16. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
 17. 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 (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 102

Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono presentare una finitura materica e coloristica unitaria.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Per gli interventi edilizi che comportano coloriture esterne il progetto deve indicarne la scelta.

In ordine alla gamma coloristica da adottare va presa in considerazione, oltre l'opera in questione, anche il contesto edilizio nel quale si inserisce affinché l'intervento risulti cromaticamente ben armonizzato e coerente con il luogo di appartenenza.

Per gli edifici in Zona A: centro storico, stante la loro preesistenza, vanno adottati i colori e gli eventuali decori già in uso oppure rinnovarli scegliendoli tra la gamma di quelli già presenti in questo ambito territoriale ma tenendo presenti le differenze tipologiche che si riscontrano tra il capoluogo ed i nuclei frazionali e le diverse finiture delle facciate che possono essere tra di loro anche molto diverse.

In ogni caso vanno scelti colori di tonalità medio-leggera con tinte e materiali non coprenti in modo che l'intonaco a calce mantenga la sua integrità materica.

Per gli altri casi il progettista può fare riferimento alla gamma cromatica in dotazione presso l'Ufficio tecnico comunale.

6. 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.

Articolo 103

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura

1. Il primo requisito da ricercare nei materiali di finitura è la loro durabilità e cioè la capacità di invecchiare senza dover ricorrere a continue manutenzioni o sostituzioni che evidentemente, nel caso non siano effettuate, comportano il loro degrado e la conseguente caduta estetica dei manufatti edilizi.

a) Murature in pietra

La tipologia più ricorrente è la muratura in pietrame grezzo appena sbizzato con finitura della malta a raso pietra o, soprattutto per gli edifici del centro storico, totalmente intonacata con malta di calce che lascia intravedere l'irregolarità del piano, in quelli più antichi, e tirata a piano negli edifici di fine ottocento e primo novecento (a muratura mista con laterizio).

Gli interventi di ripristino devono rispettare tali caratteristiche.

L'impiego di murature in pietra a vista nei nuovi edifici può fare riferimento alla tipologia storica ma può anche prevedere pezzature più regolari (e anche mista) cercando di non allontanarsi dal tipo, dalla qualità, dal colore e dalla lavorazione della pietra in uso nel territorio di Sale Marasino.

b) Murature in laterizio, in blocchi di cemento e in calcestruzzo a vista

Le murature in mattoni o in blocchi di cemento (leca) o in calce struzzo a vista sono ammesse anche perché rientrano nella pratica costruttiva ormai consolidata, tuttavia se per le prime due non si pongono particolari questioni tranne il suggerimento di utilizzarle per corpi di fabbrica piuttosto che per superfici, al fine di trattare questi materiali in modo strutturale e non per il solo aspetto decorativo, per il calcestruzzo occorre fare più attenzione per non comprometterne il valore estetico. Ad esempio la formazione di parti dell'edificio quali sporti, gronde, balconi, parapetti, travi, pilastri, scale, muri, eseguiti in vista, ma senza particolare attenzione estetica al "getto" e al rapporto che il calcestruzzo instaura con le altre finiture dell'edificio, molto spesso produce un risultato decorativo delle facciate approssimativo e banale.

c) Intonaci e rivestimenti

L'intonaco delle pareti esterne può essere lasciato allo stato naturale se eseguito in calce in modo che il processo di carbonatazione lo renda sempre più consistente nel tempo e/o tinteggiato, sempre a calce.

L'intonaco con presenza di cemento va tinteggiato con pittura traspirante o rivestito con leggero strato di "intonachino" precolorato.

La finitura dell'intonaco deve rientrare tra la gamma tradizionalmente usata e cioè "fine a perfetto piano" o "semicivile" o "rustico" o "raso-pietra" evitando i riporti di eccessivo spessore e quelli con impronte finto-rustico.

Il tipo di intonaco e gli eventuali campi o zone per i quali sono previste finiture di intonaco diverse o altri tipi di finitura vanno specificati nel progetto.

2. In relazione a tutti gli interventi definiti nell'art. 142 del presente regolamento, la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'articolo stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.
3. Nel caso l'edificio sia o venga suddiviso in proprietà distinta e nel caso l'edificio venga ampliato, al fine di garantirne l'uniformità architettonica si prescrive che la coloritura e le finiture esterne di facciata quali l'intonaco, i serramenti, le ante ed i interni di oscurato, la gronda, i canali di gronda, pluviali, la zoccolatura, i rivestimenti, i decori ecc. risultino identici per materiale - ed aspetto - sull'intero immobile.

Articolo 104

Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono

- essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
10. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
 11. 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.
 12. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - a) 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;
 - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - c) 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.
 13. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile.
 14. 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

Articolo 105

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in stato di buona conservazione per quanto concerne la stabilità al fine di preservare l'incolumità delle persone e, per quanto concerne il pubblico decoro nell'interesse dell'arte, della storia e della qualità edilizia di Sale Marasino. Il proprietario deve provvedere tempestivamente alle opere di ordinaria e di straordinaria manutenzione oltre che all'edificio anche alle aree e ai manufatti esterni quali le recinzioni, i cancelli, gli scivoli, ecc. con riparazioni, tinteggiature e sostituzione delle parti ammalorate a seguito di obsolescenza dei materiali impiegati ovvero essere conseguenti a nuove richieste prestazionali in relazione alle condizioni di comfort ambientale interno. Il Responsabile dell'Ufficio tecnico, su parere della Commissione edilizia, può per manifesta ragione di decoro edilizio, ordinare al proprietario le rimozioni, i ripristini e i rifacimenti necessari. In caso di rifiuto il Responsabile comunale può provvedere di autorità a spese del proprietario

dell'edificio.

Sotto il profilo igienico-sanitario è fatto obbligo al proprietario di mantenere gli edifici nelle condizioni di abitabilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali di edilizia e di igiene. Quando tali condizioni vengono a mancare, il proprietario deve provvedere al loro adeguamento previo rilascio, se necessario di autorizzazione o concessione edilizia. Il Responsabile dell'Ufficio tecnico può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico dell'A.S.L. per accertare le condizioni igieniche delle costruzioni. In caso di inosservanza di quanto prescritto, il Responsabile può ordinare i lavori di risanamento necessari ovvero dichiarare inabitabile una casa o parte di essa su proposta del Responsabile del Servizio n. 1.

2. 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.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.
6. Opere di contenimento energetico e per la captazione dell'energia solare.
Per tutti gli edifici, tranne quelli con involucro esterno in pietra a vista (per le sole pareti di tale costituzione) e per gli edifici in Zona "A": centro storico, realizzati anteriormente al 1940, sono ammessi nuovi interventi di isolamento termico sul lato esterno delle pareti (isolamento a cappotto) dello spessore necessario a ridurre, nei limiti previsti dalla legge, le dispersioni termiche. E' ammessa l'installazione dei collettori solari piani e a concentrazione. I collettori a concentrazione (parabole orientabili) sono ammessi sulle coperture piane e a terra. E' ammessa l'installazione, più prevedibilmente nei nuovi edifici progettati ad hoc, dei sistemi solari passivi (sistemi a muro solare, sistemi a serra addossata, a serra solare isolata, sistemi a roof pound, e/o loro combinazioni) e costituiti da due elementi fondamentali: la parete vetrata rivolta a sud per la captazione solare e una massa termica (muratura o acqua) per l'assorbimento, l'accumulo e la distribuzione del calore. L'ingombro dimensionale di tutte queste opere non va computato ai fini del rispetto dei parametri planivolumetrici della Zona di P.R.G.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 106

Qualità dell'aria in spazi confinati

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

Articolo 107

Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. 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.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. 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.

Articolo 108

Ventilazione attivata

1. 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:
 - a) locali destinati ad uffici;
 - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. 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.

Articolo 109

Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. 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.
3. 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.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
9. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad un'altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.
10. 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.
11. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
12. 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.
13. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Articolo 110

Illuminazione artificiale

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
2. 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.

Articolo 111

Controllo del soleggiamento

1. 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.
2. 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.

3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 112

Comfort igrotermico

1. 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.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. 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.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. 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.

Articolo 113

Comfort acustico

1. 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.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - c) rumori da calpestio;
 - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) rumorosità provocata da attività contigue;
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia

inferiore a 30 db.

4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

Sezione II - Requisiti spaziali

Articolo 114

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. 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.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
4. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
5. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2.
6. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 2.00.
8. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per il primo abitante ed a mq.10,00 per ogni abitante successivo.
9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
11. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
12. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione,

comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.

13. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
14. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
15. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
16. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
17. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m.1,80 o comunque costituita da materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente.

Articolo 115

Cortili, cavedi, patii

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 116

Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n. 15 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 117

Spazi di cantinato e sotterraneo

1. Nella nuova edificazione è sempre opportuno prevedere il distacco dal suolo del piano abitabile mediante la realizzazione di spazi in sotterraneo e ciò indipendentemente dall'uso al quale riservare gli eventuali locali in essi ricavabili.
2. 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;
3. 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.
4. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Articolo 118

Boxes ed autorimesse

1. Nella nuova edificazione è sempre opportuno prevedere la realizzazione delle autorimesse negli spazi di sotterraneo o al seminterrato o al piano terra della costruzione senza debordare dal suo perimetro al fine di mantenere inedificato lo spazio libero del lotto e ciò evidentemente per riservarlo alla realizzazione del giardino su di una area naturale.
2. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
3. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 119

Dotazione di servizi

1. 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.

Articolo 120

Spazi di cottura

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art. 115, comma 17 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.

Articolo 121

Flessibilità distributiva

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

Articolo 122

Flessibilità impiantistica

1. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

Articolo 123

Accessibilità

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

CAPO IV
Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 124
Requisiti delle costruzioni

1. 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.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Articolo 125
Richiesta e consegna dei punti fissi

1. 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.
2. 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.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. 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.
5. 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.

Articolo 126
Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di concessione edilizia l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
2. A seguito del rilascio di autorizzazione edilizia l'inizio dei lavori è indicato nell'atto autorizzativo.
3. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal ventesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
4. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
5. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.
6. La comunicazione di inizio dei lavori deve essere comunicata al Soggetto competente tramite Raccomandata R.R. o presentata a mano presso l'Ufficio Protocollo.
7. In tale occasione, qualora il Direttore dei lavori e/o il Costruttore fossero diversi da quelli già segnalati nell'istanza di concessione o di autorizzazione, oppure non lo fossero, va data comunicazione dei nuovi soggetti i quali, a loro volta anche mediante atti separati, devono comunicare al Soggetto competente, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico loro affidato.
8. Ogni ulteriore variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Soggetto competente con le modalità di cui sopra.

Articolo 127

Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) 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;
 - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia conforme del progetto in corso di realizzazione;
 - c) 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 devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
 - d) 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;
- e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 128

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. 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 recinzioni 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.
2. 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.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. 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.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Tutti i materiali per la costruzione gli arnesi e i macchinari, senza eccezione, devono essere collocati all'interno del recinto.
7. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 5 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
8. 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.

9. 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.
10. Non è prescritta la costruzione del recinto fisso qualora si tratti di opere di pochissima entità o da eseguirsi nei piani superiori nei quali casi il Proprietario deve collocare segnali che costituiscano un adatto e manifesto avviso ai passanti. Qualora l'Autorità comunale non possa permettere, per motivi di viabilità, l'occupazione di spazio pubblico, e quindi non sia possibile la costruzione dell'assito, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio deve essere costruito ad una altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti almeno m. 3,00 dal suolo ed il suo piano sia eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
- Nel caso di ponti a sbalzo l'altezza del punto più basso dell'armatura dal piano della strada non può essere inferiore a m. 4,00 e l'impalcatura non deve ostacolare la circolazione viaria.
- In questi casi il Costruttore deve provvedere a tutelare la sicurezza pubblica ottemperando alle prescrizioni che verranno dettate caso per caso.
11. Il Costruttore deve fare domanda al Soggetto competente indicando le ragioni della richiesta, i dati catastali e planimetrici dell'area e la durata presunta dei lavori per l'esecuzione dei quali reputa necessaria l'occupazione.
- Il Soggetto competente, acquisito il parere o pareri necessari, determina entro venti giorni dalla data di presentazione della domanda.
- Nel caso di inutile decorso del termine suddetto, la domanda si intende respinta.
- Qualora il Soggetto competente accolga la domanda, nel provvedimento autorizzativo deve indicare la durata dell'occupazione e l'entità della cauzione a garanzia del ripristino da versare in un conto infruttifero presso la Tesoreria comunale.
- L'autorizzazione è prorogabile, per motivate ragioni, per un periodo non superiore a quello originariamente concesso: competente a concedere la proroga è il Soggetto competente.
- Al momento della consegna dell'area va redatto un verbale con la descrizione dettagliata dello stato a firma del Tecnico comunale e sottoscritto dall'occupante.
- La cauzione viene restituita entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso.

Articolo 129

Sicurezza del cantiere

1. 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.
2. Oltre le normali strutture provvisoriale (assiti di recinzione, ponteggi, baracche,

tettoie ecc.) vanno protette dall'azione del vento, che può risultare anche molto violento, anche le attrezzature e i materiali da costruzione, i materiali di risulta deponati nel cantiere e tutto ciò che può essere rimosso e danneggiare le persone e le cose circostanti.

3. Le fronti dei ponti prospicienti pubbliche vie vanno ricoperte per intero da teli.

Articolo 130

Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
4. Il rilascio della autorizzazione edilizia di demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al T.U. 490/99 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
7. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.
8. Le operazioni di scavo e di demolizione devono avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.

Il Direttore dei lavori ed il Costruttore sono responsabili di eventuali cedimenti e/o danni agli edifici ed al suolo limitrofi. Pertanto vanno usate tutte le cautele necessarie in questa fase dei lavori e vanno poste in opera puntellamenti e rinforzi tali da garantire la stabilità degli edifici e del suolo circostante.

Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interrato interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

9. Nelle opere di demolizione è vietato calare i materiali di risulta verso la pubblica via. Quando ciò sia inevitabile per la natura delle opere e/o per la collocazione dell'intervento edilizio, i materiali vanno calati entro appositi recipienti o con adatti condotti e previamente inumiditi per evitare la diffusione di polvere.
- E' vietato ingombrare con qualsiasi materiale le strade e gli spazi pubblici adiacenti il cantiere. Nel caso di assoluta necessità il Soggetto competente può concedere il permesso di deposito temporaneo previo pagamento della tassa relativa e l'osservanza delle disposizioni di cui al precedente art.. 129.

Il caricamento, lo spostamento e lo scarico dei materiali d'opera o di demolizione deve essere eseguito con la massima premura ed usando ogni possibile cautela al fine di evitare disturbi o molestie sia ai fabbricati vicini che alla circolazione.

Articolo 131

Conferimento dei materiali di risulta

1. 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.
2. Per il trasporto dei materiali, siano essi residuati di scavi o demolizioni o materiali da costruzione in genere, vanno seguiti i percorsi indicati dal Comune.
E' a carico delle Imprese la pulizia delle strade che si renda necessaria per eventuali disperdimenti; pulizia che va effettuata in continuità e durante le operazioni di trasporto.
Le Imprese sono altresì responsabili degli eventuali danneggiamenti arrecati alle pavimentazioni, anche in conseguenza del transito di mezzi speciali quali scavatori, ruspe, mezzi cingolati ecc..

Articolo 132

Rinvenimenti

1. 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.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Articolo 133

Ultimazione dei lavori

1. Il titolare del provvedimento abilitativo deve dare immediata comunicazione scritta al Soggetto competente, e protocollata dal Comune, del compimento dell'opera e ciò entro il termine fissato nel provvedimento stesso.
2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica

Articolo 134

Modalità di rappresentazione grafica

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

Per le tavole grafiche è preferibile utilizzare il formato A1 - 594x841 - ed evitare quelle sviluppate in lunghezza con altezza di 297, come pure sono da evitare le

fascicolazioni dei disegni con formati tipo A3.

I disegni vanno riportati in sequenza sulla base del criterio "dal generale al particolare" e quindi dall'estratto del P.R.G. al particolare costruttivo.

A seconda del tipo di intervento ma anche in relazione alla dimensione e/o alla complessità dell'opera in progetto le tavole vanno separate tra quelle dello stato di fatto, del progetto e dell'eventuale confronto.

Criterio comune, ma anch'esso da applicare a seconda del tipo di intervento ed a seconda della dimensione dell'opera è di raggruppare in ciascuna tavola l'oggetto della rappresentazione in modo omogeneo: estratti e planimetrie; tutte le piante; tutti i prospetti; tutte le sezioni; ecc. e ciò per ottenere una restituzione grafica ordinata e più facilmente verificabile nella sua completezza.

Circa le modalità rappresentative degli interventi edilizi, di seguito se ne specificano i criteri e i contenuti onde ottenere una completa identificazione del progetto.

4. Rappresentazione dello stato di fatto

- a) Piano quotato dell'area sulla quale si intendono svolgere le operazioni costruttive e delle aree circostanti in scala non inferiore a 1:200 per gli interventi edilizi e a scala inferiore per gli interventi di maggiore estensione territoriale, corredato da una o più sezioni.

Il piano quotato deve rappresentare con precisione l'orografia dell'area con particolare attenzione all'andamento delle balze, delle scarpate, alla presenza di muri, recinzioni, accessi, pali o di altri manufatti oltre che dello stato vegetazionale e di tutto ciò che connota il sito.

Sul piano quotato va individuato un punto fisso ed inamovibile da assumere come caposaldo altimetrico di riferimento, da assumere preferibilmente su area pubblica.

- b) Fotografie che rappresentino da più punti di vista l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.

Le fotografie vanno riprese anche dall'esterno dell'area in modo da evidenziare il quadro panoramico nel quale si inserisce il progetto ed i punti di presa vanno riportati su una planimetria di riferimento.

- c) Rilievo architettonico dell'edificio o di altri manufatti (piante, coperture, prospetti e sezioni significative, in scala non inferiore a 1:100, completamente quotati) descrittivo oltre che delle destinazioni d'uso in atto nei singoli locali anche delle caratteristiche costruttive e di finitura dei materiali impiegati.

Particolare attenzione va svolta nella descrizione e riproduzione grafica dei particolari costruttivi, decorativi e materici preesistenti al fine di consentire l'esatta comprensione delle modificazioni che il progetto intende apportare.

In relazione alle caratteristiche dell'edificio ed anche in relazione al tipo di intervento proposto possono risultare necessari:

- # il rilievo stratigrafico storico-cronologico delle varie strutture, dal sotterraneo alla copertura, con l'indicazione dei materiali costruttivi impiegati, della loro

- epoca e lavorazione;
- # rilievi con disegni particolareggiati delle finiture interne ed esterne (infissi, parapetti, inferriate, gradini, davanzali, cornici, festoni, modanature, lesene, pavimenti, soffitti, colonne, capitelli, stucchi, affreschi, dipinti, colori delle facciate, ecc.)
- # documentazione con mappe storiche ed attuali, planimetrie, stampe, rilievi antichi o altro materiale iconografico;
- # fotografie di particolari architettonici (gronde, cornicioni, architravi, ecc.).

5. Rappresentazione del progetto

- a) Planimetria in scala non inferiore a 1:200 per gli interventi edilizi ed, eventualmente in scala inferiore (1:500) per interventi di maggiore estensione territoriale.

La planimetria va redatta utilizzando come “base” il rilievo a piano quotato dello stato di fatto e su di essa va rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote planialtimetriche, distanze, e distacchi l’opera progettata, comprensiva della sistemazione degli spazi scoperti, delle eventuali recinzioni e degli accessi.

Le quote altimetriche vanno riferite alla “quota zero” del caposaldo il quale normalmente va fatto coincidere con un punto ben identificabile ed inamovibile dell’area pubblica limitrofa.

Per chiarire esaurientemente il rapporto tra l’opera e il territorio circostante, al fine quindi di valutarne l’inserimento ambientale, la planimetria deve raffigurare gli edifici e le aree limitrofe, rappresentati anch’essi con le quote planialtimetriche per comprenderne gli ingombri e gli andamenti.

- b) Piante. Ciascun piano della costruzione e la sua copertura vanno rappresentati in pianta, in scala 1:50 o 1:100 per gli edifici e per i manufatti edilizi, oppure inferiore per interventi di maggiore estensione territoriale, le piante devono fornire i seguenti elementi ed indicazioni:

Π quota altimetrica del pavimento finito riferita alla “quota zero” del caposaldo;

Π quotatura completa sia degli ingombri generali, comprensivi delle murature che dei vani al netto delle murature e delle murature stesse, sia interne che esterne;

Π quotatura della luce netta delle aperture, sia interne che esterne;

Π quotatura dell’asse delle aperture esterne riferita all’ingombro complessivo della facciata;

Π descrizione dei materiali costruttivi adottati, della tecnica costruttiva e delle finiture previsti per la realizzazione delle murature e dei tamponamenti, sia interni che esterni;

Π per ciascun alloggio e per ciascun locale vanno evidenziati sulla tavola i dimensionamenti, i parametri e le soluzioni tecniche adottate per soddisfare quanto richiesto dal Capo III, Titolo III del presente regolamento “Requisiti

delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili”;

Il quando trattasi di edificio aderente ad altro fabbricato, le piante devono risultare estese anche all'ingombro delle costruzioni adiacenti.

- c) Prospetti. Ciascun fronte dell'edificio va rappresentato in alzato con disegno a semplice contorno. I prospetti (sezione verticale sul filo esterno del massimo sporto, sia a sbalzo che appoggiato a terra, della facciata) devono rappresentare in modo dettagliato tutti gli elementi che compongono il fronte specificandone, con annotazioni sulla tavola, materiali, trattamento di finitura e colorazione.

Qualora trattasi di edificio, od altro manufatto costruttivo, isolato all'interno del lotto, il disegno di ciascun prospetto va esteso all'intero lotto e deve rappresentare l'andamento del terreno nella situazione dello stato di fatto e nella situazione di progetto.

Qualora l'edificio, od altro manufatto, sia aderente ad altro fabbricato, i disegni dei prospetti devono comprendere, anche in parte, quelli delle facciate adiacenti.

Per ogni fronte vanno evidenziate le quote altimetriche, riferite al caposaldo, degli spigoli a terra delle murature e dei coronamenti (intradosso del canale dei gronda se in vista, estradosso della vettura nel caso di cornicione con canale di gronda non in vista, o filo superiore della parete senza sporto).

- d) Sezioni. Vanno eseguite almeno due sezioni, tra di loro perpendicolari, ed eventualmente anche altre, al fine di comprendere esattamente l'opera e il rapporto dimensionale che instaura con l'ambiente circostante.

Qualora l'edificio, o altro manufatto costruttivo, risulti isolato nel lotto, le sezioni devono estendersi oltre il limite del lotto e concludersi su eventuali spazi pubblici adiacenti o su punti morfologicamente rilevanti caratterizzanti l'intorno.

Qualora l'edificio, o altro manufatto costruttivo, sia aderente ad altri fabbricati, le sezioni devono comprendere anche quelle dei locali attigui.

Le sezioni devono anche rappresentare l'andamento del terreno, sia nello stato di fatto, che di progetto e le quote altimetriche dell'edificio e degli interventi sugli spazi esterni vanno riferite alla “quota zero” del caposaldo.

La quotatura del disegno deve risultare completa al fini di individuare l'ingombro e la conformazione geometrica del fabbricato.

In particolare vanno segnate le seguenti quote e misure:

Il estradosso di tutti i piani orizzontali,

Il intradosso in gronda e in colmo dei piani inclinati, a copertura di spazi anche se non accessibili,

Il estradosso del colmo,

Il le altezze nette di interpiano,

Il lo spessore dei solai,

Il le altezze dei parapetti,

Il gli sporti delle parti aggettanti.

- e) Particolari costruttivi e/o decorativi in scala non inferiore a 1:20. per una migliore cognizione del progetto.

Normalmente gli elementi oggetto dello studio di dettaglio riguardano i sistemi costruttivi adottati, l'apparato decorativo proposto, i materiali e le finiture utilizzati per l'edificio e per le opere esterne.

In ordine all'aspetto esterno dell'opera il disegno dei particolari può sviluppare i seguenti temi:

Π per le facciate: attacco a terra, zoccolature, rivestimenti, intonaci, lesene, modanature, balconi, parapetti, tinteggiature e decorazioni;

Π per le coperture: cornicioni, sporti di gronda, comignoli, manto di copertura, lucernari, abbaini;

Π per le aperture: spalle, architravi, banchine, ringhiere, inferriate, serramenti e sistemi per l'oscuramento;

Π per le opere esterne: pavimentazioni, scale esterne, muri di cinta, balaustre, cancellate.

- f) Fotomontaggio del progetto, eseguito utilizzando come base le fotografie dello stato di fatto sulle quali rappresentare il disegno prospettico dell'opera, oppure valgono le riprese fotografiche dell'area sulla quale sono state infisse le apposte modine dell'edificio in progetto.

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Articolo 135

Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela e **vanno** rappresentati in modo che risulti comprensibile la relazione spaziale che instaurano con l'ambito nel quale si collocano e la variazione che provocano alla configurazione morfologica del territorio.

Tale rappresentazione si ottiene estendendo le sezioni ed i prospetti oltre il limite del lotto di pertinenza fino a comprendere le aree adiacenti che risentiranno della modificazione ambientale portata dal nuovo intervento, ed eseguendo idonei fotomontaggi di insieme e di dettaglio.

Possono risultare efficaci ed utili alla comprensione dell'inserimento ambientale anche le rappresentazioni assonometriche, prospettiche e di "rendering" sempre di insieme e prese da più punti di vista.

2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
 - a) 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;
 - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
 5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento 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 interrante, la copertura ed eventuali pertinenze.
 6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
 7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
 8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
 9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

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

Articolo 136

Documentazione tecnica

1. 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).

Tale documentazione tecnica va redatta con i contenuti e con le modalità rappresentative specificate al precedente art. 135.

2. 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**, 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 1:50 o 1:100 (1:200 in relazione all'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 1:50 o 1:100 o (1:200 in relazione all'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 1:50 (1:100 o 1:200 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 (utilizzando eventualmente le tavole di progetto) 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.) almeno in scala 1:20.
3. 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** 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 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 1:50 o 1:100 o (1:200 in relazione all'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 1:50 o 1:100 o (1:200 in relazione all'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 **1:50** (1:100 o 1:200 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 (utilizzando eventualmente le tavole di progetto) 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.) almeno in scala 1:20.
4. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla domanda di concessione edilizia, per **interventi di ristrutturazione edilizia**, 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 1:50 o 1:100 (1:200 in relazione all'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 1:50 o 1:100 (1:200 in relazione all'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
- 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 (utilizzando eventualmente le tavole di progetto) 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.) almeno in scala 1:20.

5. 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 1:50 o 1:100 (1:200 in relazione all'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 1:50 o 1:100 (1:200 in relazione all'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 1:50 o 1:100 (1:200 in relazione all'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.
6. 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 1:50 o 1:100 (1:200 in relazione all'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 1:50 o 1:100 (1:200 in relazione all'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 1:50 o 1:100 (1:200 in relazione all'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.
 - f) in caso di presentazione della DIA in alternativa alla concessione edilizia dovranno essere presentati gli elaborati previsti dai punti precedenti con riferimento all'intervento edilizio conseguente.

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

Articolo 137
Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia 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.

La relazione illustrativa deve esplicitare i criteri assunti nella progettazione e descrivere l'intervento edilizio, anche con rimando agli elaborati grafici, al fine di far comprendere appieno il progetto sia rispetto il contesto ambientale e/o architettonico nel quale si inserisce e sia per le scelte compositive, formali, costruttive e materiche che propone.

La relazione deve risultare esaustiva degli argomenti di seguito elencati, eventualmente integrati con altri e da sviluppare, in tutto o in parte, a seconda dell'intervento edilizio oggetto dell'istanza.

- a) Descrizione dello stato di fatto

L'analisi deve approfondire la connotazione storica, territoriale, paesaggistica ed architettonica del luogo o dell'ambito o dell'edificio sui quali si intende operare, con note e documentazioni integrative rispetto quanto riportato sulle tavole grafiche dello stato di fatto.

- b) Descrizione del progetto

L'intervento va illustrato a partire dal rapporto con il contesto ambientale ed architettonico nel quale si inserisce evidenziando gli obiettivi ed i criteri progettuali assunti in ordine alle specifiche tematiche della architettura (composizione ed impostazione planivolumetrica, impianto tipologico, scelta dei materiali costruttivi e di finitura, ecc.).

2. 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.
3. 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 scarichi civili o industriali;
 - d) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - e) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

TITOLO IV NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I Durata del regolamento edilizio

Articolo 138 *Modifiche al regolamento edilizio.*

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 12 della L.R. 23/97.

Articolo 139 **Testi coordinati**

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme di cui all'art. 12 della L.R. 23/97.

CAPO II Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

Articolo 140 *Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.*

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
2. 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.

Articolo 141

Definizione degli interventi edilizi

Le definizioni esposte e l'elenco analitico delle opere ammesse redatte in conformità dell'Allegato A" della D.G.R. n° 6/3857 del 25/09/1998, vanno utilizzate sia da parte dei soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo che da parte dei soggetti abilitati a rilasciare il provvedimento e ciò al fine di disciplinare correttamente il collegamento tra prescrizione edilizie, contenuti tecnici e procedure amministrative.

Gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione, per i contenuti tecnico-costruttivi che li caratterizzano, per gli effetti urbanistici che inducono e per le implicazioni procedurali che ne derivano, sono pertanto così di seguito definiti:

1. Recupero del patrimonio edilizio esistente
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia
2. Modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio esistente
 - Sopralzo
 - Ampliamento
 - Demolizione
3. Ricostruzione edilizia
4. Nuova edificazione

1. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1.1. Manutenzione ordinaria

«Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti» (legge 457/78, art. 31).

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

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

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

A. FINITURE ESTERNE <i>(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)</i>	Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: <ul style="list-style-type: none">– pulitura delle facciate;– riparazione di balconi e terrazzi;– riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;– ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;– riparazione, coibentazione, e rifacimento del manto di copertura;– rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
B. ELEMENTI STRUTTURALI <i>(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).</i>	Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali, Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato. Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Nessuna
D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili
E. FINITURE INTERNE <i>(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).</i>	Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari
G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI <i>(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).</i>	Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

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

- Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
- Riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili.
- Realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti.
- Realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.
- Realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

1.2. Manutenzione straordinaria

«Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso» (legge 457/78, art. 31).

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

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

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

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

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

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

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

A. FINITURE ESTERNE <i>(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).</i>	Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
B. ELEMENTI STRUTTURALI <i>(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).</i>	Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari
C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture e nuove aperture necessarie per soddisfare le esigenze igienico-sanitarie per i soli vani abitativi.
D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti e/o realizzazione o eliminazione di tramezzature nelle singole unità immobiliari e senza che ciò comporti variazione dimensionale dell'Unità immobiliare stessa e senza che ciò provochi aumento o diminuzione nel numero delle unità immobiliari nell'edificio.
E. FINITURE INTERNE <i>(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)</i>	Riparazione e sostituzione
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI <i>(impianti elettrici di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).</i>	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

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

- tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità

delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

1.3. Restauro e risanamento conservativo

«Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio» (legge 457/78 art. 31).

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

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

Si distinguono due tipi di intervento:

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

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

Restauro

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

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

Risanamento conservativo

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

A. FINITURE ESTERNE

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

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI

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

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

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

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

E. FINITURE INTERNE
(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI
(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

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

1.4. Ristrutturazione edilizia

«Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso del precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la demolizione delle pareti perimetrali dell'edificio» (legge 457/78, art. 31).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi

di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

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

A. FINITURE ESTERNE <i>(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).</i>	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.
B. ELEMENTI STRUTTURALI <i>(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).</i>	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.
C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.
D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari
E. FINITURE INTERNE <i>(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).</i>	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI
E RELATIVE STRUTTURE
E VOLUMI TECNICI**

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

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

2. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

2.1. Sopralzo

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntive in elevazione di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.

2.2. Ampliamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntive in allargamento di un edificio esistente con aumento della Superficie Coperta.

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

2.3. Demolizione

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

3. RICOSTRUZIONE EDILIZIA

Si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi devono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti di SLP, volume, altezze e distanze preesistenti, secondo modalità eventualmente specificate dallo strumento urbanistico.

4. NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrati. SLP e/o superficie accessoria su aree inedificate. Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;

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