

TITOLO I

NORME PROCEDURALI

CAPO I

L'iniziativa

SEZIONE I - I SOGGETTI

Articolo 1

Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività

Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (permesso di costruire), 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 concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei sub procedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

Articolo 2

Autorizzazione paesaggistica

Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art.7, legge 29 giugno 1939, n. 1497, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

In conformità a quanto disposto dall'art. 25 del Regio Decreto 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base alle leggi 1497/39 e 431/85, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 1497/39 é, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

Articolo 3

Piani attuativi

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

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

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

Articolo 4

Certificati di agibilità

Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di 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 - PROVVEDIMENTI – CONTENUTI DELL'ISTANZA

Articolo 5 Permesso di costruire

Sono soggetti a permesso di costruire oneroso o convenzionato oppure gratuito secondo quanto disposto dalle norme vigenti i seguenti interventi:

- a) **nuove costruzioni e ricostruzioni, sopralzi, ampliamenti**, costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva, costruzioni ed impianti relativi a campeggi, villaggi turistici e per il tempo libero;
- b) **interventi di ristrutturazione urbanistica**;
- c) interventi sul patrimonio edilizio esistente, identificabili come **interventi di ristrutturazione edilizia** che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A", comportino mutamento della destinazione d'uso;
- d) **esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutture generali** sia da parte di privati sia da parte di enti o di società istituzionalmente competenti, su suoli pubblici o privati;
- e) **stazione di servizio carburanti**.

Tali opere partecipano agli oneri ad esse relativi.

Il permesso di costruire viene rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici e edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, sentito il parere della Commissione Edilizia nei casi previsti dagli artt. 83 e 84.

Nel permesso di costruire vengono riportati tutti gli elementi essenziali del provvedimento, ivi comprese la qualificazione dell'intervento e la motivazione. Vengono altresì indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, che decorrono a far tempo dalla notifica della comunicazione del rilascio del permesso di costruire.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo di costruzione, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti, fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla legislazione vigente al momento del rilascio della concessione stessa.

Le relative somme – il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria – possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa presentazione di idonee garanzie fidejussorie.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scapito del contributo di costruzione devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori.

Articolo 6 **Attività edilizia libera**

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) **interventi di manutenzione ordinaria;**
- b) **interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche** che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) **opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo** che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Non sono inoltre soggette a titolo abilitativo le seguenti opere delle pubbliche amministrazioni:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni allorchè l'accordo di programma, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34 del Dlgs 18 agosto 2000 n. 267.
- b) Opere pubbliche insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale da realizzarsi a cura degli organi competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie.
- c) Opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto ai sensi del DPR 554/99.

Articolo 7 **Denuncia d'inizio d'attività**

Sono realizzabili mediante denuncia d'inizio attività gli **interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 5.**

Sono altresì sottoposte a denuncia d'inizio attività le **varianti a permessi di costruire** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

La realizzazione degli interventi che riguardano immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il permesso di costruire per gli interventi di cui al comma 1.

Affinchè le predette opere siano soggette alla facoltà di D.I.A. devono, però sussistere le seguenti condizioni:

- a) I progetti devono essere conformi alla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata (intendendosi per essa lo strumento urbanistico generale e attuativo, nonché il Regolamento Edilizio), nonché alle norme di sicurezza ed a quelle igienico-sanitarie;
- b) Le opere non devono essere soggette a preventivo piano attuativo.

La procedura e la tempistica della D.I.A. sono quelle definite dall'art. 23 del DPR 06 giugno 20001 n. 380 ; in particolare:

- l'asseverazione del progettista abilitato, avente i contenuti previsti nel citato art. 23 del DPR 380/01, costituisce l'elemento determinante della procedura semplificata in argomento;
- per le opere soggette al pagamento degli oneri d'urbanizzazione e del costo di costruzione, il relativo calcolo andrà allegato alla D.I.A. e il pagamento dovrà necessariamente avvenire prima dell'inizio dei lavori con le modalità previste dalla vigente normativa anche in ordine alla rateizzazione e fatta comunque salva la possibilità per il Comune di richiedere, anche successivamente al predetto termine, eventuali integrazioni;
- la D.I.A. non va trasmessa dal Comune a nessun soggetto esterno all'Amministrazione Comunale,

Qualora l'intervento oggetto di DIA sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine per l'inizio lavori decorre dal rilascio del reattivo atto di assenso; ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva d'effetti.

Qualora l'intervento oggetto di DIA sia sottoposti ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, lo sportello unico convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/90; il termine d'inizio lavori decorre dall'esito della conferenza e, qualora detto esito non sia favorevole, la denuncia è priva d'effetti.

Articolo 8

Domanda di permesso di costruire

La domanda di permesso di costruire 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 d'appartenenza e del codice fiscale;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della via e del numero civico identificativi;
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - d'eventuali vincoli ambientali, monumentali, o d'altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento.

Articolo 9

Domanda di voltura

Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere tale atto sia intestato agli stessi.

Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via d'autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire.

Articolo 10

Modalità di presentazione della denuncia d'inizio attività

Il soggetto legittimato presenta allo sportello unico, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, la denuncia redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che s'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 d'appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della via e del numero civico identificativo
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - d'eventuali vincoli ambientali, monumentali, o d'altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia d'inizio attività;
- f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale d'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 al procedimento.

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

Il professionista dovrà allegare una relazione dettagliata in cui 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 11

Domanda d'autorizzazione paesaggistica

I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/39, a presentare istanza d'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 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 d'appartenenza;
- e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dalla legge 1497/39 ovvero operante ai sensi della legge 431/85);
- f) comunicazione degli estremi d'eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della legge 1497/39 oppure ex art. 32, legge 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- g) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o d'ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
- h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento.

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

Articolo 12

Proposte di piani attuativi d'iniziativa privata

La proposta di piani attuativi d'iniziativa privata 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 d'appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della via e numero civico identificativo;
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - d'eventuali vincoli ambientali, monumentali, o d'altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano attuativo d'iniziativa privata;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.

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

Articolo 13 **Richiesta del certificato di agibilità**

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento il soggetto legittimato è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di agibilità per i seguenti interventi: nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni totali o parziali, interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti.

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

SEZIONE III - DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE

Articolo 14 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Alle istanze di permesso di costruire, alle dichiarazioni d'inizio attività ed alle proposte di piani attuativi d'iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicata al successivo articolo 181 del presente regolamento.

Il titolo legittimante l'istanza è oggetto d'autocertificazione.

Articolo 15 Permesso di costruire

A corredo delle domande di permesso di costruire devono essere presentati gli elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'art. 181 del presente regolamento.

Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:

- a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
- b) assunzione d'impegno per l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione eventualmente carenti;
- c) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie e urbanistiche
- d) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 1 marzo 1988;

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. 20 comma 5 del DPR 380/01, la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente la concessione non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.

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

Articolo 16 Certificato di agibilità

A corredo della richiesta del certificato di agibilità devono essere allegati seguenti documenti:

- a) Denuncia di ultimazione dei lavori,
- b) Certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
- c) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 40 del presente regolamento, se dovuto;
- d) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

- e) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che certifichi sotto la sua responsabilità, la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
- 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 aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- i) certificati di collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici;
- j) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

Articolo 17 **Autorizzazione paesaggistica**

A corredo delle domande di richiesta di provvedimento abilitativo riguardante l'autorizzazione paesaggistica (dal D.G.R. del 25 luglio 1997 n. 6/30194) devono essere presentati i seguenti elaborati:

- elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:
 1. Planimetria quotata nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000 in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare,
 2. fotopiano se esistente,
 3. Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento,
 4. rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pittura delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.),
 5. Piano quotato almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale,
 6. Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione:
 - indagini geologiche
 - ricerche storiche
 - indagine sulla vegetazione,
- elaborati di progetto:
 1. Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000),
 2. Piante e prospetti e sezioni significative in scala 1:100 per gli edifici, o superiore per interventi di maggiore estensione territoriale,
 3. Particolari costruttivi significativi in scala 1:20,
 4. Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate,
 5. Ripresa fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzii l'inserimento nel contesto paesistico,
 6. rappresentazione prospettica o assonometrica dell'intervento,
 7. Sezioni ambientali schematiche (1:200, 1:500) rappresentative del rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto territoriale assoggettato al vincolo,

8. Relazione tecnica contenente tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto sul paesaggio.

Articolo 18

Piani attuativi

A corredo delle domande di richiesta di provvedimento abilitativo riguardante i piani attuativi (D.G.R. n. 6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 25 agosto 1997) devono essere presentati i seguenti elaborati:

a) piani attuativi in aree libere:

1. Stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento, qualora previsto,
2. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo,
3. stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generali vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione,
4. stralcio del rilievo areofotogrammetrico.
5. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà,
6. planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento,
7. progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune, nonché le opere di sistemazione delle aree libere,
8. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi,
9. Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità ed i tempi di attuazione.

b) piani attuativi in aree edificate:

1. Stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento, qualora previsto,
2. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo, nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano,
3. stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generali vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione,
4. stralcio del rilievo aerofotogrammetrico,

5. Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà,
6. Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500, con indicazione delle proprietà adiacenti a quella d'intervento.
7. profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo,
8. progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia,
9. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500,
10. Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano,
11. Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche.

Nel caso di piani attuativi di cui al sub a), e b) ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata anche la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree dichiarate sismiche, deve essere allegato anche il parere della competente sezione provinciale del genio civile, a norma dell'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

I piani attuativi di cui all'art. 6, comma 2, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, ai quali si applica la procedura di approvazione disciplinata dall'art. 3, dovranno essere inoltre corredati della documentazione prevista dalla d.g.r. 18 maggio 1994, n. 5/52776 e successive modifiche ed integrazioni oltre che della scheda informativa approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 29534 del 1 luglio 1997.

I piani attuativi di cui all'art. 9 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 "Piani attuativi di interesse sovracomunale", ai quali si applica la procedura di approvazione disciplinata dall'art. 10, dovranno essere corredati inoltre da documentazione fotografica, preferibilmente a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

SEZIONE IV - AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE

Articolo 19 Autocertificazione

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

Articolo 20 Asseverazione

Nelle ipotesi in cui l'amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre un'asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in un'attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

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

- a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;**
- b) la superficie delle aree da edificare;**
- c) la volumetria 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 - FASI DEL PROCEDIMENTO

Articolo 21
Presentazione dell'istanza

L'istanza di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica o di D.I.A., redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile dello sportello unico, 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.

E' rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:

- a) del protocollo d'ingresso;
- b) delle indicazioni previste dal successivo art. 22 comma 2;
- c) degli eventuali documenti mancanti;

Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.

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

Articolo 22
Responsabilità del procedimento

Lo sportello unico provvede secondo quanto disposto dall'art. 7 della legge 241/90, a comunicare entro 10 giorni, all'interessato e ad eventuali contro interessati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento. La ricevuta di cui al precedente art. 23, comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.

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) 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 23 Denuncia di inizio attività

Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della stessa.

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

Articolo 24 Permesso di costruire

Entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire, sia necessario apportare al progetto modifiche di modesta entità, può richiederle illustrandone le ragioni.

L'interessato si pronuncia entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto a presentare la documentazione nei successivi quindici giorni.

La richiesta di modifica sospende i termini per il rilascio del permesso di costruire.

Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, secondo quanto previsto dall'art. 15 del presente regolamento, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento, avvalendosi dello sportello unico, acquisisce i pareri di rito compreso, eventualmente, quello della Commissione edilizia secondo le procedure previste nel Titolo II, Capo III, Sezione I del presente regolamento.

Qualora fosse dovuto il parere e la Commissione edilizia non si esprimesse nel termine di cui al precedente comma, il responsabile del procedimento prescinde dalla necessità del parere stesso 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.

La relazione, di cui al precedente comma, deve contenere:

- a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- c) la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

Nell'ipotesi in cui sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, con esclusione dell'ASL e dei Vigili del Fuoco, lo sportello unico convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/90.

Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti sui beni culturali, si applica l'art.25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

Articolo 25

Autorizzazione paesaggistica

Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo 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.

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 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.

La relazione di cui all'ultima linea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.

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 26

Piani attuativi

L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale, unitamente alla documentazione di cui all'art. 20 del presente regolamento.

Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

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

Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

SEZIONE III - FASE DECISIONALE

Articolo 27 Permesso di costruire

Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile dello sportello unico ne comunica il risultato al richiedente il permesso di costruire perché Questi possa opporre eventuali controdeduzioni entro il termine di quindici giorni, quindi emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza presentata.

Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 35 invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni il contributo di costruzione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto.

La consegna dell'atto abilitativo deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento del contributo di costruzione.

In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza, il responsabile comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

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

Articolo 28 Autorizzazione paesaggistica

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

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, sono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

Articolo 29 **Piani attuativi**

Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 26.

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.

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

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

SEZIONE IV - PROVVEDIMENTO FINALE

Articolo 30 Permesso di costruire

Il provvedimento di permesso di costruire 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 permesso di costruire, 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 del contributo di costruzione;
- j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- l) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile dello sportello unico.
- m) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 15 del DPR 380/01.

Articolo 31 Termine di inizio e ultimazione lavori

L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera m) del precedente art. 30.

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.

Il permesso di costruire 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.

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

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

Il titolare del permesso di costruire deve presentare, allo sportello unico, 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.

Articolo 32

Decadenza del permesso di costruire - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori

Il permesso di costruire decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto stesso) non sono stati iniziati i lavori (art. 15 DPR 380/01)

Per la definizione di "inizio dei lavori" si veda il Titolo III, capo IV, sezione I.

Il permesso di costruire decade infine qualora i lavori non siano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Prima dello scadere del termine di cui al precedente comma, il titolare può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi. La proroga è concessa dal responsabile del provvedimento, con atto motivato e a condizione che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche confliggenti con il permesso di costruire da prorogare.

Nel permesso di costruire possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche.

La decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto di stesso o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente il permesso di costruire.

Il responsabile del provvedimento può rilasciare il nuovo permesso di costruire previa nuova richiesta dell'avente titolo ai sensi del precedente capo I, sezione I, solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.

Nel caso di decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del quinto comma di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto stesso o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere un nuovo permesso di costruire relativo alla parte di opere non eseguite. Il responsabile del provvedimento rilascia il nuovo permesso di costruire solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo titolare dell'atto (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso di costruire.

La domanda di nuovo permesso di costruire (o di permesso per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria già prevista al capo II, sezione II. Per quanto riguarda la documentazione da allegarsi ai sensi del precedente capo I, sezione III, si potrà fare riferimento a quella allegata all'originario permesso di costruire ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche.

Il permesso di costruire è irrevocabile.

In caso di mancata utilizzazione del permesso di costruire il contributo di costruzione già versato è restituito su domanda del titolare.

Articolo 33 **Procedimento per il rilascio dell'agibilità**

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in esso installati, valutati secondo quanto dispone la normativa vigente.

Entro dieci giorni dalla data di ricezione della domanda, lo sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile dello sportello unico rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL.

In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni.

Il termine fissato al comma 1 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dallo sportello unico, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Articolo 34 **Libretto d'uso e di manutenzione**

Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di agibilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.

Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, è restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'uso richiesto, del quale costituisce un allegato.

Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.

Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto.

Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.

Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.

Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

SEZIONE V - FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA

Articolo 35

Comunicazione del provvedimento

Il responsabile dello sportello unico comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.

Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver provveduto al pagamento del contributo di costruzione.

Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del DPR 380/01.

Articolo 36

Pubblicazione del provvedimento

Il permesso di costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposto, se dovuto, il contributo di concessione.

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

Articolo 37

Autorizzazione paesaggistica

Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, è 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.

SEZIONE VI - INTERVENTI IN DEROGA E IN SANATORIA

Articolo 38

Permessi di costruire in deroga

Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alla norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del piano regolatore, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione.

Nei casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale da inoltrarsi alla Sezione Urbanistica Regionale, nonché alla competente Sovrintendenza ai Monumenti – se del caso – per il rilascio dei relativi nulla osta, il responsabile dello sportello unico adotta specifico provvedimento di permesso di costruire in deroga.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle NTA del PRG e dei piani attuativi dello stesso, fermo restando il rispetto del DM 02 aprile 1968 n. 1444.

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

SEZIONE I - CONFERENZA DEI SERVIZI

Articolo 39

Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14, legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

La convocazione da parte del responsabile del procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.

Nella convocazione è indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi sono 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.

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

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi è indetta dal responsabile, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

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.

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 IMPRESE PRODUTTIVE

Articolo 41 Ambito di applicazione

La disciplina di cui al paragrafo 1 della presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Articolo 42 Definizione di impianti a struttura semplice

Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con D.G.R. n. 6/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:

- a) non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
- b) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
- c) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203); D.P.C.M. 21 luglio 1989);
- d) non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (D.P.R. 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
- d) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).

Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 54.

Articolo 43 Struttura organizzativa

Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita un'apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio dei permessi di costruire.

Alla struttura di cui al comma precedente, gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive ed alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

Articolo 44

Procedimento mediante Conferenza dei servizi

Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art. 52, la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.

Per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni prorogabile di novanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.

Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.

Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 come successivamente modificata e integrata.

La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.

Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.

Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

Articolo 45

Procedimento mediante autocertificazione

Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta del permesso di costruire corredata da autocertificazione attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa, Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico

ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, è trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.

La struttura, ricevuta la domanda, ne dà notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e, contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.

Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per un'audizione in contraddittorio di cui è redatto apposito verbale.

Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.

Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 42, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del permesso di costruire, ove necessario, ai sensi della normativa vigente.

Il procedimento, ivi compreso il rilascio del permesso di costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.

Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del permesso di costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente.

Articolo 46 **Verifica**

La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 45, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.

La verifica riguarda inoltre:

- a) la prevenzione degli incendi;
- b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti c cose;
- c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;

- d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
- e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
- g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
- h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
- i) le industrie qualificate come insalubri;
- j) le misure di contenimento energetico.

Il decorso del termine di cui al precedente art. 45, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

Articolo 47 **Procedura di collaudo**

Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.

Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 43 la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 43. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.

Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.

Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 43, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

SEZIONE III – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Articolo 48 Sportello unico per l'edilizia

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a concessione edilizia riferito ad attività non produttive.
2. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente responsabile, tra l'altro, del rilascio del permesso di costruire, del certificato di agibilità, delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative, delle determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico-paesistico-ambientale e di qualsiasi altro tipo, comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio. Alla struttura di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo Sportello deve garantire l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.
3. Il procedimento amministrativo per il rilascio del permesso di costruire è unico. A tal fine è indetta una Conferenza interna dei servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso comunque denominati di competenza comunale, i responsabili degli uffici, servizi comunali e, se necessario, di aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.
4. La Conferenza interna è presieduta dal responsabile dello sportello unico.
5. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.
6. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi sono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile dello sportello unico tra i funzionari dell'Amministrazione comunale; il verbale della conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento.
7. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e dagli altri partecipanti.
8. Una Conferenza dei servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 anche con soggetti esterni all'Amministrazione comunale competenti al rilascio di atti di assenso comunque denominati interessanti l'intervento.

SEZIONE IV - COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE

Articolo 49 Parere preventivo

Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare allo sportello unico un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
- b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
- d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
- e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.R.G. e alle norme del regolamento edilizio.

La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare.

La Commissione edilizia, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

Nel caso in cui la Commissione edilizia esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

Articolo 50 Indicazioni interpretative

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.

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 51

Norme applicabili

Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.

Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.

Articolo 52

Casi di esclusione

Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della legge 241/90.

L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto, di un'azione investigativa preliminare, o che lo, siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.

Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o, rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della legge 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

Articolo 53
Differimento dell'accesso ai documenti

E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso, ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.

Il differimento dell'accesso, e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento, con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

SEZIONE II - PROCEDIMENTO DI ACCESSO

Articolo 54

Modalità di accesso ai documenti

AI fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.

L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.

L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, sono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

Articolo 55

Richiesta di accesso

La richiesta di accesso deve indicare:

- a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
- b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
- c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
- d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
- e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.

Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.

Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

Articolo 56

Conclusione del procedimento

Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della legge 241/90, questa si intende rifiutata.

SEZIONE III - RILASCIO DI COPIE

Articolo 57 Esame del documento

Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

Articolo 58 Estrazione di copia del documento

Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.

Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.

I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.

CAPO V
Vigilanza e sanzioni

SEZIONE I - FONTI NORMATIVE

Articolo 59
Norme operanti in materia di vigilanza e sanzioni

Le norme operanti in materia di vigilanza e sanzioni sono contenute nel “testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380.

In particolare le norme sono quelle contenute nel TITOLO IV: Capo I – II – III; articoli dal n. 27 al n. 50 compresi che qui s’intendono integralmente trascritti..

Articolo 60
Sanzioni paesaggistiche

Per le sanzioni paesaggistiche vedi art. 15, L. 1497/39, esplicitate in d.g.r.l. 25 luglio 1997, n. 6/30194, pubblicata in B.U.R.L. 17 ottobre 1997, 3° suppl. straordinario al n. 42 “Deleghe della Regione agli Enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l’esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della L.R. 9 giugno 1997, n. 18.”

Secondo quanto previsto dall’art. 2, comma 12 della legge n. 191 del 16 giugno 1998 (c.d. Bassanini-ter), al Dirigente della competente struttura comunale spetta l’irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell’abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale.

Le sanzioni non si applicano nel caso in cui sia certificata l’assenza di danno ambientale.

SEZIONE II - FASI DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO

Articolo 61

Avvio del procedimento

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

In tale comunicazione devono essere indicate:

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

Articolo 62

Fase istruttoria

Il responsabile del procedimento, 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 contro interessati, individua il tipo di sanzione da applicare.

Articolo 63

Fase decisionale

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.

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

Articolo 64
Fase integrativa dell'efficacia

Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.

Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Articolo 65
Fase di esecuzione d'ufficio

Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 31 del DPR 380/2001

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 E NOMINA

Articolo 66 Composizione

La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo.

1 Sono membri di diritto:

- a) Il Presidente e il vice Presidente;
 - b) Due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 18/97. La Commissione edilizia deve essere integrata da detti membri solo nell'esercizio delle funzioni subdelegate in materia paesistico-ambientale;
 - c) Il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato, ai sensi dell'art. 12, lett. g), legge 13 maggio 1961, n. 469
- 2 E' altresì composta da cinque membri di cui:
- n. 1 Laureato in architettura o equipollente
 - n. 1 Laureato in Ingegneria
 - n. 1 Diplomato Geometra

La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.

SEZIONE II - NOMINA E DURATA

Articolo 67 Nomina e designazione

La Commissione edilizia è nominata dalla Giunta Comunale.

La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 80 e 81 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

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

Articolo 68 Scadenza

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

Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.

Ciascun componente non può essere nominato per più di due cariche consecutive

SEZIONE III - CASI DI INCOMPATIBILITA'

Articolo 69 Incompatibilità

La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile:

- con la carica di Assessore;
- con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
- con l'esercizio di attività professionale in materia edilizia, sia privata sia pubblica, sul territorio comunale

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

Articolo 70 Conflitto d'interessi

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

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

SEZIONE IV - CASI DI DECADENZA DEI COMMISSARI

Articolo 71 Incompatibilità sopravvenuta

I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 76 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

Articolo 72 Assenze ingiustificate

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 73 **Attribuzioni della Commissione**

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

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

I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati al successivo art. 74.

Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, concordato ai sensi dell'art. 49 del presente regolamento, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

Articolo 74 **Pareri obbligatori**

Il parere della Commissione edilizia è 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) rilascio di qualsiasi atto abilitativo, ovvero per la fase istruttoria in caso di presentazione di D.I.A., per gli interventi su edifici siti in zona "A" o comunque siti in altre zone urbanistiche se ritenuti edifici di pregio architettonico-ambientale;

SEZIONE II - CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE

Articolo 75

Casi di esclusione del parere

Il parere della Commissione edilizia, fatto salvo quanto previsto al punto d) del precedente art.74, è escluso nei seguenti procedimenti:

- a) dichiarazione di inizio attività;
- b) permesso di costruire.

Per interventi assoggettati a permesso di costruire a sensi del precedente art. 74, il parere della Commissione edilizia è escluso nelle seguenti ipotesi:

- a) proroga del permesso di costruire;
- b) voltura del permesso di costruire;
- c) diniego del permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
- d) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego del permesso di costruire;

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 76

Modalità di valutazione della Commissione edilizia.

La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati al precedente articolo 74 che le sono sottoposti dal responsabile del procedimento già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.

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

In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:

- 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.

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

Articolo 77

Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica

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

Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale nonché agli altri atti di natura paesistica (ad. es. Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici).

CAPO III

Funzionamento

SEZIONE I - MODALITA' DI CONVOCAZIONE

Articolo 78

Convocazione

La Commissione edilizia si riunisce, in via ordinaria, una volta al mese e, in via straordinaria, ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario in ottemperanza alla tempistica per il rilascio del permesso di costruire ovvero per l'espressione del parere sulla DIA su richiesta del responsabile del procedimento.

La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene sempre con avviso scritto o con nota da inviarsi tramite fax; eccezionalmente tramite avviso telefonico.

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

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

Articolo 79

Ordine del giorno

Il Presidente, di norma, fissa l'ordine del giorno almeno 3 giorni prima della data della seduta.

I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

SEZIONE II - VALIDITA' DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI

Articolo 80

Validità delle sedute e delle decisioni

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

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

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

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

Articolo 81

Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale

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

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

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

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

Articolo 82

Pubblicità delle sedute

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

Articolo 83

Verbalizzazione

Le funzioni di segretario sono esercitate da un impiegato comunale ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un impiegato comunale questi non ha diritto di voto.

Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.

Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 91.

Articolo 84

Sopralluogo

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'esperimento del sopralluogo.

SEZIONE III - RAPPORTO CON LE STRUTTURE DEL COMUNE

Articolo 85

Rapporto con le strutture organizzative del comune

1. La commissione può chiedere, 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.

Articolo 86

Interpretazione delle norme

Nel caso in cui la concreta applicazione delle disposizioni del regolamento edilizio e delle norme di attuazione urbanistiche, induca interpretazioni non univoche da parte dei soggetti pubblici e privati interessati al procedimento edilizio, ciascuno di questi può formulare contributi per chiarire e motivare la propria opinione, fermi restando gli ordinari rimedi giuridici per la tutela di interessi e diritti.

Quando la Commissione edilizia ed il Responsabile del procedimento adottano, in modo univoco, soluzioni ai contrasti di cui al comma precedente, le espongono in determinazioni scritte che sono: pubblicate all'albo pretorio per 30 giorni, comunicate tempestivamente agli altri soggetti interessati al procedimento, depositate in apposito fascicolo, conservato dal responsabile del servizio, per l'eventuale aggiornamento delle norme; tale fascicolo è tenuto a disposizione del pubblico unitamente al regolamento edilizio.

TITOLO III

DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I

Suolo e Acqua

Articolo 87

Norme Generali

Le norme generali della presente parte costituiscono un indirizzo progettuale e comportamentale valido per ogni tipo di intervento, in ogni parte del territorio comunale. Esse sono costituite da un insieme di regole criteri operativi e modalità di intervento atti al conseguimento di un risultato materiale o prestazionale.

La giunta comunale può autorizzare deroghe adeguatamente motivate in ragione di evenienze non previste dalle norme o di particolari condizioni del contesto.

Articolo 88

Oggetto delle prescrizioni relative a suolo, sottosuolo, acqua e aria

Le norme degli articoli successivi riguardano la salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio del territorio comunale, la protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni e la costruzione di una città e di un territorio ecologicamente corretti. Esse, fatti salvi gli specifici obblighi e divieti indicati dagli articoli successivi, forniscono indirizzi progettuali validi per ogni tipo di intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto in ogni parte del territorio comunale e sono costituite da un insieme di regole, criteri operativi, e modalità di intervento atti al conseguimento di un risultato materiale o prestazionale.

Il mancato rispetto di questi indirizzi deve essere adeguatamente motivato in ragione di evenienze non previste dalle norme o di particolari condizioni del contesto. L'amministrazione, attraverso le commissioni consiliari ed i propri organi tecnici, ne sorveglia l'osservanza.

SEZIONE I - SUOLO

Articolo 89

Impermeabilizzazione del suolo

1. Tutti i tipi di impianto vegetazionale previsti dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali. Esse saranno orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea alle acque di precipitazione.
2. Tutti i tipi di impianto artificiale, dovranno essere realizzati con l'obiettivo di minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione mediante l'uso di materiali che permettano la percolazione delle acque o quantomeno la ritenzione temporanea delle stesse.
3. Tutti i tipi di impianto artificiale dovranno essere riutilizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
4. E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.
Qualora l'intervento previsto comporti interruzione e/o impedimento al deflusso, la nuova soluzione dovrà garantire comunque l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque.

Articolo 90

Bacini di accumulo temporaneo delle acque meteoriche

1. Nelle aree destinate ad insediamenti residenziali, attività industriali e artigianali le acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura o alla rete superficiale e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere di urbanizzazione primaria.
2. I bacini di accumulo, dimensionati in relazione alla superficie delle aree impermeabili e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore con un tempo di ritorno centennale, dovranno invasare le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione.
3. I bacini di accumulo dovranno essere ricavati in apposite aree permeabili ed essere provvisti di una soglia tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali. Qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente si dovrà garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità. La dimensione dei bacini deve essere calcolata considerando il volume di raccolta pari a 130 mm d'acqua per ogni metro quadrato di superficie impermeabile.
4. Nelle aree la cui conformazione geologica lo consenta, sarà possibile prevedere il recapito delle acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate, nelle zone superficiali del sottosuolo mediante pozzi perdenti, di caratteristiche e numero tali da garantire, contemporaneamente all'infiltrazione, l'accumulo dei volumi d'acqua corrispondenti alla pioggia di ricorrenza centennale della durata di un ora, con ciò contribuendo, inoltre, alla ricarica della prima falda freatica. L'effettiva capacità d'infiltrazione delle acque nel sottosuolo sarà oggetto di verifica sperimentale all'atto della realizzazione delle opere di drenaggio che

dovranno essere comunque oggetto di specifica progettazione. La dimensione delle superfici disperdenti (dei pozzi perpendenti o della batteria di pozzi perpendenti preferibilmente in serie), dovrà essere calcolata considerando il volume di raccolta pari a 63 mm d'acqua per ogni metro quadrato di superficie impermeabile, ed un coefficiente di deflusso pari a 0.90. Potranno essere assunte come superfici disperdenti esclusivamente quelle in senso verticale alla filtrazione delle acque, trascurando la capacità di smaltimento in senso radiale. La tutela della falda freatica dovrà essere garantita dalla corretta applicazione delle norme relative al collettamento delle acque di prima pioggia qualora prevista, e da un congruo franco di rispetto tra le superfici disperdenti e la falda (non inferiore a metri 2.00). Non sarà consentito l'immissione direttamente in falda di acque superficiali. I sistemi di disperdimento ed accumolo potranno essere provvisti di troppo pieno tarato per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati, a seguito di eventi con tempo di ritorno superiore a quello assunto di progetto, nella rete di scolo delle acque superficiali, previo atto concessorio del gestore della Rete.

Articolo 91 **Rilevati delle infrastrutture viarie**

Al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali, i rilevati delle infrastrutture viarie dovranno essere provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi.

Articolo 92 **Sottopassi**

1. I sottopassi per l'attraversamento delle opere viarie dovranno garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti. La sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento dovrà sempre risultare maggiore e/o uguale a quello di monte. I sottopassi dovranno essere dotati di idonei manufatti di imbocco e sbocco allo scopo di evitare rigurgiti, malfunzionamenti od erosioni delle sponde in corrispondenza della sezione di collegamento tra il nuovo e l'esistente.
2. Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati, oltre che in base alle specifiche esigenze idrauliche ed irrigue, anche in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.
3. L'intradosso delle solette di copertura o delle tubazioni dovrà sempre impostarsi ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto alle sommità arginali dell'esistente canale a monte, onde consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.
4. Non potranno essere realizzati sottopassi mediante manufatti a "Botte a sifone"; salvo impossibilità tecnica di soluzioni alternative, previa progettazione idraulica di dettaglio, e solo per casi di pubblica utilità. Il progetto, comprensivo di relazione idraulica, elaborati grafici, particolari esecutivi dei manufatti di imbocco e sbocco, griglie di protezione, dovranno essere sottoposti al gestore della Rete per l'ottenimento di specifico atto concessorio, e saranno subordinati alla disciplina del successivo Art. 100 " Griglie".

Articolo 93
Attraversamenti dei corsi d'acqua in elevazione

La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle) dovrà obbligatoriamente evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso. La base dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto alle sommità arginali, onde consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

SEZIONE II - SOTTOSUOLO

Articolo 94

Sbancamenti scavi e reinterri

1. Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o lapideo e livellazioni dei terreni che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico dovrà essere provvisto di appositi drenaggi per l'abbattimento del carico idraulico delle acque di infiltrazione e il loro convogliamento nella rete di scolo o irrigua esistente.
2. Per ogni intervento che comporti un rimodellamento significativo della morfologia dei versanti si dovranno obbligatoriamente calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi profili di versante in relazione alla configurazione finale prevista ed al sistema di raccolta delle acque di colo.
3. Tutti i lavori di sbancamento e di scavo dovranno prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali mediante opere di rinaturalizzazione spontanea o guidata con l'impiego di tecniche bio - ingegneristiche.
4. Per i rinterri dovranno essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno originario.
5. Per le livellazioni dei terreni Agricoli oltre alle necessarie Autorizzazioni dovrà essere conseguito il Preventivo nullaosta del Consorzio di Bonifica e irrigazione competenti per territorio.

Articolo 95

Reti tecnologiche sotterranee

1. Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, delle reti di drenaggio delle acque superficiali, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.
2. La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà evitare la variazione e l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento ne prevede la modifica del percorso dovrà obbligatoriamente esserne indicato il nuovo andamento garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe; oltre ad acquisire il preventivo atto Concessorio del Consorzio di Bonifica competente per territorio.
3. La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali e non ostacolare le operazioni di aratura e di irrigazione delle zone agricole.
4. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire la risistemazione del terreno (pantumato e non) o delle pavimentazioni originarie.

SEZIONE III - ACQUA

Articolo 96

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Per corsi d'acqua si intendono, ai fini dell'applicazione della presente norma, quelli a carattere costante a cielo aperto, a carattere stagionale a cielo aperto; tombotti completamente o parzialmente. Sono altresì inclusi gli alvei dei torrenti con andamento stagionale o episodico; il reticolo idrico principale, la rete di bonifica ed irrigazione e il reticolo idrico minore.
2. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto di larghezza pari a 10 m o in conformità a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Pulizia Idraulica (R.D. 368/1904, R.D. 523/1904) con particolare riferimento alla classificazione del corso d'acqua a partire dal piede dell'argine esterno per i corsi d'acqua incanalati a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati e dal piede di sponda esterna per i corsi d'acqua arginati fuori terra. Questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale servirà a garantire la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.
3. Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:
 - a. è vietato qualsiasi tipo di edificazione; saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse, e tali da non interferire con periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;
 - b. è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate, ed alla realizzazione di opere di protezione e salvaguardia della sicurezza da rischi di accidentale caduta nei canali;Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico.

Articolo 97

Regimazione delle acque superficiali

1. Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica ed a favorirne la fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.
2. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di acque in generale e di reflui non depurati in particolare. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al

miglioramento del regime idraulico, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.

3. Potranno essere realizzati interventi di risanamento o potenziamento dei corsi d'acqua qualora ne sia documentata la necessità, accertata la compatibilità idrica, comprovato il miglioramento nell'assetto del territorio interessato, previo rilascio di autorizzazione/concessione da parte degli Enti istituzionalmente competenti in materia idraulica - irrigua (Regione Lombardia - Servizio Provinciale del Genio Civile, Consorzi di Bonifica nell'ambito del proprio comprensorio). Tali interventi dovranno essere autorizzati dal Comune mediante opportuno atto amministrativo, il cui rilascio sarà subordinato alla presentazione di specifico provvedimento degli Enti istituzionalmente competenti in materia idraulica - irrigua.
4. I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.
5. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria di competenza della Regione Lombardia – Servizio Provinciale del Genio Civile, dei Consorzi di Bonifica e dei Consorzi di Irrigazione territorialmente competenti.

Articolo 98

Canalizzazioni agricole (fossi e scoline)

1. Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata compromessa.
2. E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Articolo 99

Intubamenti

1. Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi quando non sia previsto uno specifico progetto che garantisca il regolare deflusso delle acque. Potranno essere consentiti gli intubamenti qualora ne sia documentata la necessità, accertata la compatibilità idraulica, comprovato il miglioramento nell'assetto del territorio interessato, purché gli interventi siano autorizzati dagli Enti istituzionalmente competenti in materia idraulica – irrigua (Regione Lombardia - Servizio Provinciale del Genio Civile, Consorzi di Bonifica nell'ambito del proprio comprensorio). Tali interventi dovranno essere autorizzati dal Comune mediante opportuno atto amministrativo, il cui rilascio sarà subordinato alla presentazione di specifico provvedimento degli Enti istituzionalmente competenti in materia idraulica – irrigua.
2. Si potranno consentire modifiche di tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazioni delle sponde solo per casi di pubblica utilità, incolumità delle persone, igiene e salute pubblica, o su specifica richiesta da parte degli Enti istituzionalmente competenti in materia idraulica – irrigua (Regione Lombardia - Servizio Provinciale del Genio Civile, Consorzi di Bonifica nell'ambito del proprio comprensorio).

Articolo 100

Griglie

1. All'imboccatura dei tratti dei corsi d'acqua intubati dovranno essere posti elementi filtranti, o griglie, allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso a monte.
2. Gli elementi filtranti dovranno essere dimensionati e posizionati in modo da non diminuire la sezione utile di deflusso prevedendo una fossa di accumulo per il materiale intercettato.
3. La manutenzione ordinaria delle griglie dovrà prevedere lo svuotamento periodico (giornaliera) della fossa e la ripulitura degli elementi filtranti in particolar modo dopo ogni eventuale piena. Il Comune, all'atto del rilascio dell'autorizzazione per l'esecuzione delle opere di intubamento, prescriverà, in conformità a quanto disposto dal provvedimento autorizzativo degli Enti istituzionalmente competenti in materia idraulica – irrigua la periodicità degli interventi manutentori ordinari e straordinari e richiederà il nominativo del soggetto al quale facciano capo gli interventi manutentori, la responsabilità civile e penale per allagamenti, rigurgiti e malfunzionamenti imputabili alla mancata manutenzione della griglia. La modifica del soggetto titolato alla manutenzione delle griglie potrà avvenire solo mediante subentro.

Articolo 101

Argini

1. I nuovi argini che dovranno essere messi in opera, sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.
2. L'efficienza idraulica delle arginature dovrà essere garantita da un preciso programma di manutenzione periodica per il mantenimento di una efficace copertura vegetale delle sponde, o di quella parte di esse che superiormente all'intervento di rivestimento sarà oggetto di ripristino ambientale mediante ritombamento e profilatura della scarpata in terra vegetale.

Articolo 102

Pozzi

1. I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico dell'acquedotto e non adibiti a punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere obbligatoriamente tombati secondo le modalità imposte dalla normativa vigente.
2. Dovrà essere costituito un elenco a livello comunale di tutti i pozzi attivi, disattivati, oggetto di nuova perforazione. Tale elenco dovrà essere oggetto di periodico aggiornamento sulla scorta del rilascio di nuove concessioni o di rinuncia delle stesse.
3. I concessionari di captazione d'acqua dal sottosuolo dovranno comunicare con cadenza semestrale il livello della falda oggetto di prelievo.

SEZIONE IV – ARIA

Articolo 103 Aria

L'attività edilizia espletata in prossimità delle linee elettriche, deve rispettare i limiti imposti dal D.P.C.M. 23.04.92 e dal D.M. 26.01.91, nonché quelli derivanti da qualsiasi disposizione legislativa o regolamentare, in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Articolo 104 Normativa di Riferimento

Sul reticolo idrico principale, la rete di bonifica ed irrigazione e il reticolo idrico minore, trovano applicazione per quanto di competenza la seguente normativa di riferimento:

- R.D. 8/05/1904 n. 368,
- R.D. 25/07/1904 n. 523,
- R.D. 13/02/1933 n. 215,
- R.D. 11/12/1933 n. 1775,
- R.D. 9/12/1937 n. 2269,
- L.R. 26/11/1984 n. 59,
- L.18/05/1989 n.183, L.5/01/1994 n.36, L. 5/01/1994 n.37,
- D.G.R. 8/04/1986 n. 7633,
- D.G.R. 25/07/1986 n. 11890,
- D.G.R. 30/07/1999 n. 44561,
- D.G.R. 22/12/1999 n. 47310,

In particolare:

1. La polizia idraulica sui corsi d'acqua appartenenti al reticolo principale dovrà essere svolta in conformità al R.D. 523/1904, e/o i Regolamenti che all'uopo la Regione Lombardia ritenesse di emanare;
2. Sui corsi d'acqua costituenti il reticolo di Bonifica e di Irrigazione la polizia idraulica dovrà essere svolta in conformità al R.D. n. 368/1904 secondo i disposti della L.R. 59/84 secondo le procedure previste dal D.G.R. 44561/99;
3. Ai corsi d'acqua costituenti il reticolo Minore, la disciplina da assoggettarsi dovrà uniformarsi alle norme vigenti o che saranno specificatamente emanate fatta salva l'espressione di parere vincolante del Consorzio di Bonifica e dello S.T.A.P. competente per territorio
4. A salvaguardia, ogni richiesta di intervento che interessi la fascia di rispetto dei corsi d'acqua, come definita al precedente 96 " Fasce di rispetto dei corsi d'acqua", potrà essere concessa od autorizzata (subordinando il ritiro del permesso di costruire, o prevedendone specificatamente l'acquisizione preventiva nel caso di D.I.A.) solo successivamente all'acquisizione dell'atto concessorio o di specifica espressione favorevole del Soggetto competente ai sensi delle sopraccitate normative.

CAPO II
Ambiente urbano

SEZIONE I - SPAZI PUBBLICI O A USO PUBBLICO

Articolo 105
Disciplina del verde su aree pubbliche e 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. 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. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.R.G.
5. Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari alla metà di quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.R.G.
6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.
8. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.
9. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
10. 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.
11. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
12. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
13. 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.

14. La tutela del verde esistente, sia esso pubblico o privato, è demandata ad apposito regolamento approvato dal consiglio comunale.

Articolo 106

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. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Articolo 107

Insegne e mezzi pubblicitari

Fatte salve le prescrizioni del Codice della strada l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria, deve tener conto delle esigenze di decoro degli spazi pubblici e delle caratteristiche panoramiche dei percorsi.

Tali elementi sono da considerarsi parte integrante del disegno della comunità e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

La posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici, non contrastare con il codice della strada, non costituire intralcio alla mobilità pedonale e veicolare, e assentita da specifici provvedimenti autorizzativi.

Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.

Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 3,00 dal livello del marciapiede ed il loro oggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.

Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate, in assenza del marciapiede, ad un'altezza inferiore a m. 4,50.

Non sono ammesse lungo le strade tabelle indicatrici di attività che non siano di evidente interesse pubblico a giudizio della Commissione edilizia.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi fossero distrutti per cause a loro imputabili.

Articolo 108

Chioschi, cabine telefoniche, edicole

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

Chioschi, cabine telefoniche e edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

Articolo 109

Marciapiedi e passaggi pedonali

La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Lungo le strade del centro storico, dove prevalgono marciapiedi pavimentati in porfido, pietra o pietra artificiale, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.

I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50.

Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o opere alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a 1,20 m.

In casi particolari l'Amministrazione Comunale può consentire di ridurre la larghezza minima di 1,20, su parere conforme della Commissione edilizia.

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei solo nella zona "A" (centro storico), purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm; possono essere praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

Articolo 110

Piste ciclabili

La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere individuata anche in base a leggi vigenti in una tavola di P.R.G. e tali percorsi devono risultare alternativi al transito veicolare in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.

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 dovranno possibilmente essere separate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdrucchiolevole.

Le pendenze ammissibili non devono superare il 3% e solo per tratti molto brevi arrivare ad un massimo dell'8%. Al fine di favorire la raccolta delle acque meteoriche le piste devono avere una pendenza laterale del 2%.

Articolo 111 Spazi porticati

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

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

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

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

Articolo 112 Occupazione degli spazi pubblici

L'occupazione temporanea degli spazi pubblici è regolata dalle leggi vigenti.

L'Amministrazione Comunale determina le modalità per il rilascio della concessione e le modalità per la corresponsione dei tributi secondo apposito regolamento.

Lo stesso regolamento disciplina gli obblighi del concessionario in relazione alla messa in pristino qualora siano effettuate opere che interessano il suolo pubblico.

Articolo 113 Disciplina d'uso del sottosuolo

Sbancamenti, scavi e rinterri.

Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o lapideo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico dovrà essere provvisto di appositi drenaggi per l'abbattimento del carico idraulico delle acque di infiltrazione e il loro convogliamento nella rete di scolo esistente.

Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione dovrà obbligatoriamente essere individuato il sito di discarica o i modi di riutilizzo del materiale scavato.

Per ogni intervento che comporti un rimodellamento significativo della morfologia dei versanti si dovranno obbligatoriamente calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi profili di versante in relazione alla configurazione finale prevista.

Tutti i lavori di sbancamento e di scavo dovranno prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali mediante opere di rinaturalizzazione spontanea o guidata con l'impiego di tecniche bio-ingegneristiche.

Per i rinterri dovranno essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno originario.

Costruzioni interrato.

Per tutte le costruzioni interrato previste in edifici esistenti o di nuova costruzione nelle zone con falda acquifera superficiale dovrà obbligatoriamente essere verificata la profondità del livello di falda e la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.

Il piano di calpestio dei locali interrati dovrà comunque rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda al fine di evitare la messa in opera di impianti per la depressione della tavola d'acqua.

Articolo 114 **Reti di servizi pubblici**

Reti tecnologiche sotterranee.

Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, delle reti di drenaggio delle acque superficiali, le linee elettriche e telefoniche e di altre linee di comunicazione e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento ne preveda la modifica del percorso dovrà obbligatoriamente esserne indicato il nuovo andamento garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali e non ostacolare le operazioni di aratura e di irrigazione delle zone agricole.

I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire la risistemazione del terreno (piantumato e non) o delle pavimentazioni originarie.

Fognature.

Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente o solo parzialmente servite.

Articolo 115 **Volumi tecnici impiantistici**

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

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

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

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

Articolo 116 **Intercapedini e griglie di aereazione**

La realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni ed i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, illuminazione indiretta, aereazione e protezione dall'umidità dei locali interrati nonché rivolte a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, è consentita purché la disposizione delle griglie di ventilazione sia correttamente inserita nelle finiture di pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

La larghezza netta minima è di mt. 1,00, la larghezza massima mt. 1,50, l'altezza minima libera interna mt. 2,00.

In ogni caso la realizzazione delle stesse è a totale carico dei proprietari previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

L'Amministrazione Comunale può concedere l'uso di strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini interrate.

SEZIONE II - SPAZI PRIVATI

Articolo 117

Accessi e passi carrabili

L'accesso agli spazi pubblici da spazi privati dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare previsto soprattutto nel caso di accessi tramite rampe a spazi interrati e realizzate nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.

Per i nuovi edifici le rampe di uscita dalle autorimesse interrate o seminterrate debbono terminare almeno m 4 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. marciapiedi, porticati).

Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 20-11-81.

Se il numero dei veicoli non è superiore a 9 la larghezza minima delle rampe può essere ridotta a m 2,50 se rettilinea.

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

Articolo 118

Strade private

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

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, fino alla loro immissione nei collettori comunali o negli strati superficiali del sottosuolo.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 7,50 e se cieche, dovranno terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m 3,00.

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

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

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

Articolo 119 **Allacciamento alle fognature**

Tutte le abitazioni e le attività che danno origine a scarichi di tipo civile in zone servite da pubblica fognatura sono assoggettate all'obbligo di allaccio alla medesima a sensi dell'apposito vigente regolamento comunale.

Per scarichi di altra origine, a cura dell'Amministrazione Comunale e/o dell'Ente gestore della pubblica fognatura su parere del Responsabile della competente struttura della Azienda ASL, possono essere imposti ulteriori obblighi mediante specifico provvedimento.

Per gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi, è altresì consentito lo smaltimento dei reflui in corpi d'acqua superficiali nel rispetto della normativa vigente.

Gli scarichi provenienti da insediamenti civili ubicati in zone non servite da pubbliche fognature sono ammessi nei recapiti a norma della legge vigente.

Articolo 120 **Allacciamento alle reti impiantistiche**

E' necessario che le modalità di allacciamento e la esecuzione dei manufatti interrati ispezionabili avvengano in modo coordinato.

Rifornimento idrico.

1) Usi civili

Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile degli organi competenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

2) Usi industriali.

Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della L. n. 319/1976.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la terebrazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.

Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi 319/1976 e 650/1979.

Allacciamento alla rete del gas.

Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI-7129-72 per gli impianti per uso domestico di potenza non superiore a 35 Kw e le norme di cui al D.M. 12-4-96, per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw..

Impianti elettrici.

In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legge 1-3-68, n. 186.

Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5-3-90, n. 46 e relativo Regolamento di attuazione.

Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 della L. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

Articolo 121

Recinzioni

Nelle zone "A" dovranno essere tutelati con interventi di restauro conservativo ed eventuali ripristini tutte le murature e le recinzioni di pregio ambientale.

Eventuali demolizioni di parti di recinzioni in zona A dovranno essere autorizzate con regolare concessione edilizia. E' espressamente vietata la costruzione di nuove recinzioni nelle corti interne.

Le recinzioni di aree prospicienti gli spazi pubblici e privati potranno essere autorizzate a condizione di un corretto inserimento ambientale.

A tale scopo i disegni per la richiesta di concessione edilizia dovranno essere completi di ogni elemento atto alla valutazione del progetto di recinzione.

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

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

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

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

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, 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.

Nelle zone residenziali di completamento le recinzioni tra proprietà private dovranno avere le caratteristiche stabilite dal codice Civile per i muri di confine; le stesse, verso il pubblico affaccio, di norma dovranno essere eseguite:

- parte in muratura con altezza massima di m. 1,00

- parte con barriere metalliche o comunque trasparenti con altezza massima di m.1,60.

Possono essere ammesse anche recinzioni del tipo chiuso, nel rispetto dell'apposito Regolamento che sarà adottato dal Consiglio Comunale, purchè le stesse siano costruite con materiali tradizionali, ovvero siano intonacate e tinteggiate con soprastante copertura in coppi; sono pertanto vietate le cinte prefabbricate di tipo industriale e le cinte in cemento armato a vista. In ogni caso l'aspetto architettonico dovrà essere congruo con il contesto ambientale.

Nelle zone "A" sono ammesse, di norma, recinzioni del tipo chiuso purché, a giudizio della Commissione Edilizia, le stesse si inseriscano armonicamente nel contesto ambientale e siano usati materiali tradizionali o compatibili.

Nelle zone residenziali di espansione le recinzioni dovranno essere conformi a quanto previsto per le zone di completamento o specificatamente previste con altre caratteristiche dal progetto di piano attuativo.

Nelle zone produttive le recinzioni che affacciano sulla via pubblica potranno essere del tipo chiuso.

Nelle zone agricole le recinzioni che affacciano sulla strada pubblica potranno essere del tipo chiuso a condizione che si inseriscano, per materiali e colore, nel contesto ambientale.

Per le aree attigue ad edifici di antica formazione (cascine) al fine di ricreare corte agricole chiuse è ammessa la recinzione cieca in muratura.

REGOLAMENTO PER LE RECINZIONI (delibera C.C. n.55/03 e 109/03)

Art. 1

oggetto del regolamento

le presenti norme regolano la costruzione dei manufatti che delimitano le proprietà private.

Art. 2

disposizioni generali

la delimitazione delle aree private con manufatti di qualsiasi forma e materiale, viene autorizzata a condizione che gli stessi s'inseriscano correttamente nel contesto ambientale.

A tale scopo, alla richiesta della Concessione Edilizia, ovvero alla presentazione della D.I.A., devono essere allegati elaborati grafici completi di ogni elemento atto a dimostrare tale condizione.

I cancelli pedonali e carrai, inseriti nelle recinzioni, devono aprirsi verso l'interno della proprietà proponente.

Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli, devono essere opportunamente protette e inserite nel contesto della struttura.

I cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellula, devono essere dotati di idonei dispositivi di segnalazione e di blocco atti a garantire la sicurezza degli utenti e dei passanti.

I cancelli carrai d'ingresso a strade e spazi pubblici realizzati fuori dal centro abitato, ove consentiti, devono essere arretrati in modo tale da permettere la sosta di un veicolo, dinanzi al cancello stesso, senza che questi interferisca con la sede stradale o con lo spazio pubblico.

Le recinzioni realizzate lungo le strade esterne al centro abitato, devono rispettare i disposti del Codice della Strada in ordine alle dimensioni ed alla distanza dalla carreggiata; in ogni caso non possono essere costruite ad una distanza inferiore a m. 3,00 dalle strade Comunali, Vicinali e Consorziali.

Le recinzioni che dividono proprietà private e che non hanno affaccio sulla proprietà pubblica, devono avere le caratteristiche stabilite dal Codice Civile per i muri di confine.

Art. 3

recinzioni della zona "A" – nucleo antico

– Muri di Valore Ambientale.

Tutti i muri di cinta dichiarati di valore ambientale individuati nell'apposita tavola d'azzonamento del PRG, devono essere salvaguardati con le caratteristiche esistenti.

sono consentiti:

la manutenzione ordinaria

la manutenzione straordinaria in caso di struttura ammalorata e pericolante; in tal caso nell'intervento devono essere usati materiali analoghi e compatibili nonché tecniche costruttive atte a ripristinare la struttura nella sua preesistente integrità

il rifacimento integrale della struttura solo ed esclusivamente in caso di crollo accidentale o di instabilità comprovata che è tale da precluderne qualsiasi forma di manutenzione; in tal caso la ricostruzione deve essere effettuata usando materiali analoghi o compatibili con quelli preesistenti, nonché con tecniche costruttive atte a ripristinare una struttura analoga alla precedente

la demolizione parziale, per una lunghezza massima di m. 5,00, finalizzata alla formazione di accessi carrai e pedonali, esclusivamente laddove non sia accertata una possibilità alternativa di accesso alla proprietà privata.

– Interventi Non Consentiti.

All'interno del nucleo antico non è consentito:

sostituire i muri in ciotolame, anche posti a divisione di proprietà private, con muri "a giorno"

sostituire i muri pieni con muri "a giorno" lungo i confini che prospettano su spazi pubblici

costruire ex novo muri "a giorno" lungo i confini che prospettano su spazi pubblici

costruire muri prefabbricati di tipo industriale

costruire muri in getto di Cls o in C.A. con facciata "a vista"; tali manufatti devono essere intonacati al semicivile e tinteggiati con colori concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale o rivestiti con un mix di ciotolame e mattoni a discrezione dell'U.T.C.

frazionare le corti ancora integre con recinzioni fisse di qualsiasi foggia e materiale;

frazionare broli, salvo che con siepi sempreverdi.

– Caratteristiche dei Manufatti.

Le recinzioni in muratura piena, di nuova costruzione e/o ricostruzione, devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza massima di m. 2,20 compresa la copertura

intonacatura al semicivile con l'esclusione di qualsiasi tipo di stollatura o di rivestimento plastico previo prescrizioni imposte dall'Ufficio Tecnico Comunale

copertura con coppi aventi il displuvio verso la proprietà privata

E' consentita la costruzione di muratura piena con faccia "a vista" realizzate con un mix di pietra, ciotolame e mattoni modellati a mano.

Art. 4

recinzioni delle zone "B" e "C" – residenziali

Le proprietà private prospicienti gli spazi pubblici, di norma, sono delimitate con recinzioni "a giorno" costituite da un muretto pieno con soprastante ringhiera o rete metallica. con un'altezza massima di ml.2,10 complessiva con muretto h=ml.1,00 salvo prescrizioni particolari.

Sono anche consentite recinzioni con muratura piena a condizione che le stesse non siano realizzate con lastre prefabbricate di tipo industriale o con getto di Cls e C.A. con faccia "a vista".

E' consentita la costruzione di muratura piena con faccia "a vista" solo ed esclusivamente per le recinzioni "tradizionali", realizzate con un mix di pietra, ciotolame e mattoni modellati a mano.

La cinta in muratura piena è assoggettata all'autorizzazione comunale che ne certifica la congruità anche dal punto di vista dell'inserimento ambientale.

Per lotti contigui, facenti parte di una stessa cortina stradale delimitata da vie, vicoli, piazze ecc., le recinzioni in muratura piena dovranno avere caratteristiche peculiari analoghe.

Caratteristiche e dimensioni delle murature piene:

altezza massima: m. 1,90, esclusa l'eventuale copertura

intonacatura: al semicivile o al civile

copertura: coppi o copertina in cls o pietra

tinteggiatura: libera

faccia "a vista" – solo se realizzate con pietra, ciotolame e mattoni

In qualsiasi caso e ipotesi, non è consentita la costruzione di cinte con muratura piena quando la distanza delle stesse dalle pareti finestrate risulta essere inferiore a m. 5,00.

Art. 5

recinzioni delle zone "D" – produttive

Le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici possono essere realizzate, indistintamente, sia "a giorno" avente un'altezza massima ml.2,10 come previsto dall'art.4 lettera a), sia con muratura piena con un'altezza massima di ml. 1,90 come previsto dall'art.4 lettera f) .

In qualsiasi caso, immediatamente all'interno della proprietà, deve essere messo a dimora un filare di alberi d'alto fusto.

Tra due proprietà limitrofe è ammessa la realizzazione di un unico filare previa scrittura privata fra le parti.

La realizzazione delle recinzioni in calcestruzzo semplice od armato o prefabbricato si ritiene possibile solamente nelle zone industriali-artigianali non fronteggianti strade o spazi pubblici.

Le recinzioni non fronteggianti strade devono avere un'altezza massima di ml.2,10

Art. 6

recinzioni delle zone "E" – agricole

Sono ammesse, di norma, recinzioni del tipo chiuso costruite con muratura di tipo tradizionale: pietre, ciotolame e mattoni manufatti.

Possono essere ammesse recinzioni in muratura piena, costruite utilizzando materiali "moderni", a condizione che le stesse siano intonacate al semicivile o "obbligatoriamente" tinteggiate con colori, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale, che riducano l'impatto del manufatto con l'ambiente circostante.

Le cinte del tipo chiuso devono avere un'altezza massima di m. 2,00 esclusa la copertura.

Art. 7

disposizioni finali

Qualsiasi violazione al presente regolamento comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dalla L. 47/85 nonché la rimozione del manufatto realizzato irregolarmente, ovvero la sua conformizzazione alla norma; ferma restando l'applicazione delle Sanzioni Amministrative previste dal Comune.

Articolo 122 **Spazi ineditati**

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati degli edifici, con pendenze superiori al 18%, misurate tra la quota media del marciapiede interno all'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.

A tal riguardo, il Responsabile del procedimento, su conforme parere della Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde,

dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Responsabile del procedimento, su conforme parere della Commissione edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Il Responsabile del procedimento, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Le stesse disposizioni si applicano alle cave.

Articolo 123 **Sistemazioni esterne ai fabbricati**

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere rispettate le norme del vigente Regolamento comunale per la tutela del verde.

Nelle zone di contiguità con gli spazi pubblici tali sistemazioni dovranno essere armonizzate con il piano dei materiali e delle finiture disposti dall'Amministrazione Comunale per gli spazi pubblici.

Articolo 124 **Segnaletica**

L'apposizione di piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche di idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradali cartelli indicatori relativi al transito veicolare e pedonale, orologi ed avvisatori stradali può essere effettuata su parti di edifici o recinzioni di proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale per esigenze di pubblica utilità previo avviso scritto a chi di ragione.

Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova apposizione può essere effettuata solo previo una verifica di compatibilità con quanto precedentemente apposto.

Articolo 125 **Toponomastica e numeri civici**

L'Amministrazione Comunale deve fornire la targa con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.

La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico è collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'Amministrazione gli indicatori assegnati.

Articolo 126

Lapidi

I monumenti, le lapidi e le epigrafi, esposte su facciate di case, anche private, a ricordo di personaggi o di eventi storici non potranno essere rimosse senza preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 127

Tende mobili

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.

Non sono ammesse tende aggettanti con sporgenza superiore a cm. 5 se non vi è marciapiede.

Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.

La proiezione orizzontale massima dell'oggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, l'Amministrazione Comunale può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

Articolo 128

Esposizioni abusive

Le insegne, i cartelli, le targhe, le tende, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti, sono rimossi d'ufficio a spese dei trasgressori, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine loro prefissato.

Articolo 129

Antenne radiotelevisive e collettori solari

Nella zona "A" nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, di norma è ammessa la posa in opera di un'unica antenna; in ogni caso, nella zona A, non ne è consentita l'installazione sulle facciate e sugli oggetti prospicienti la via pubblica.

Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione e così anche per i collettori solari.

I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto della concessione edilizia.

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

SEZIONE I - INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Articolo 130
Decoro delle costruzioni

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse deve essere affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.

Le nuove costruzioni devono pertanto essere rispettose delle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 131
Allineamenti

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

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

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

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

Articolo 132 **Spazi conseguenti ad arretramenti**

La edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti ove non prescritta deve comportare una attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

Nelle zone in cui non è stata vietata l'edificazione in fregio alle strade potrà essere consentita la costruzione in arretrato dall'allineamento stradale a condizione che i fianchi degli edifici laterali, che per effetto dell'arretramento, rimangano esposti alla vista, siano esteticamente armonizzati.

Gli arretramenti, potranno essere autorizzati, su conforme parere della Commissione Edilizia a partire dal piano del marciapiede o dal primo piano od all'ultimo piano, fino alla sommità dell'edificio.

Non è di massima ammesso più di un arretramento.

Chi ottiene di costruire in arretrato dal ciglio stradale deve mantenere la facciata parallela all'asse stradale e, in caso diverso deve adottare una disposizione che il responsabile del procedimento, sentita la Commissione Edilizia, giudicherà rispondente alle esigenze dell'estetica.

I fianchi delle case laterali che, per il fatto dell'arretramento, rimangono esposti alla vista pubblica, dovranno essere a cura dell'ultimo costruttore, esteticamente sistemati in modo da armonizzare con la nuova costruzione.

La zona di arretramento dovrà essere sistemata, decorosamente mantenuta e lasciata libera all'uso pubblico.

Ai fini delle distanze dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e/o per il parcheggio dei veicoli.

Articolo 133 **Prospetti su spazi pubblici**

Lo studio dei prospetti di facciata si configura come strumento operativo, per il controllo della conservazione e per la definizione del contesto architettonico di intervento. Il rilievo o la rappresentazione dei fronti devono cercare di ricostruire un aspetto singolare.

In casi particolari, tenuto conto della località e della destinazione dell'edificio, il responsabile del procedimento, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà esigere speciali accorgimenti nelle opere di finitura e nell'impiego dei materiali di rivestimento.

Sarà inoltre facoltà del responsabile del procedimento prescrivere l'uso di un determinato tipo di materiale per le coperture.

Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito, di larghezza inferiore a m. 6,00 non è consentita l'occupazione di spazio pubblico mediante decorazioni od infissi di

qualunque genere che sporgano dal vivo delle facciate fino all'altezza minima di m. 2,50 dal suolo; sopra dette altezze potranno essere concesse sporgenze non maggiori di cm. 4.

Per le strade di larghezza maggiore potrà essere tollerata la sporgenza sul suolo pubblico dal vivo delle facciate, di zoccoli, decorazioni ed infissi di qualsiasi genere fino a cm. 10.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono e sporgono all'esterno verso strada.

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

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

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

Articolo 134 **Ombre portate**

In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e 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.

E' vietata la realizzazione di nuovi 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 15%.

Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni siano progettate in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione e edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, in sede di verifica grafica una retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dalla base esterna del fronte della costruzione su un piano perpendicolare al fronte stesso, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze.

Articolo 135 **Sporgenze e aggetti**

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.

La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

I pergolati e le modeste costruzioni lignee, usate come cabine ed accessori per giardino, non sono assoggettate ad autorizzazione comunale, purché non siano fisse al suolo, siano facilmente rimovibili e rispettino le distanze, dai confini e dai fabbricati, imposte dal Codice Civile.

Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m 1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Per modeste costruzioni lignee si intendono quei prefabbricati in legno solamente appoggiati al suolo senza nessun collegamento a servizi vari aventi dimensioni massime di ml. 2,50 x 3,00 x h ml2,20.

Per pergolati si intendono quelle strutture lignee di modesta dimensione (sostegni orizzontali e verticali a sezione quadrata o rettangolare contenuti nelle dimensioni di cm 10x10) od in ferro con tubolari di dimensione massima di cm 6x6, senza alcuna copertura. Sono ammesse coperture con teli in cotone o lino utilizzate per il semplice ombreggiamento

Articolo 136 **Portici e gallerie**

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

Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di regolamento.

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.

I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

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

Articolo 137 **Salubrità dei terreni edificabili**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

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

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

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.

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

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 138 **Disciplina del colore**

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

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

Le nuove facciate e le nuove porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, ecc. esistenti sulle facciate.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può essere ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

I centri storici devono mantenere ancora i segni del rapporto cromatico col territorio, tessuti sulla trama delle vicende economiche e sociali, distinti dalla disponibilità dei materiali reperibili, e continuamente reinterpretati da codici simbolici e stilistici.

Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e con il paesaggio.

Il campione dei materiali di rivestimento e delle tinte per i centri storici deve essere preventivamente approvato dall'Ufficio Tecnico.

Salvo il caso in cui sia sufficiente la rinnovazione della tinteggiatura del solo pianterreno, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente.

Negli edifici esistenti, con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione.

Nel centro storico il rilievo del colore deve dunque essere finalizzato alla realizzazione di uno strumento operativo, il piano del colore da redigersi entro il 31.12.2002, che possa codificare la condizione cromatica, permettendo di raggiungere un equilibrio tra il bisogno di

conservazione e il desiderio di rinnovamento nella rilettura dei segni del passato. Soprattutto è opportuno recuperare la giusta sensibilità, che non deve trascurare nessuna variabile di identificazione: rapporto con i fronti contigui e i fronti opposti, rapporto con le pavimentazioni, fattori topologici e di orientamento (luce-ombra), inserimento ambientale.

Articolo 139

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura

La Commissione Edilizia può consigliare, per un migliore inserimento ambientale degli immobili, elementi e materiali di finitura nella zona A del PRG e negli interventi sugli edifici di valore storico ambientale siti in zone urbanistiche diverse, così come possono essere consigliate zoccolature o rivestimenti speciali, quando esigenze tecniche, architettoniche od ambientali lo richiedano.

Intonaci

I muri di nuova costruzione o rinnovati, compresi i muri di cinta e quelli che comunque siano visibili da vie e spazi pubblici, debbono essere intonacati e tinteggiati, od avere paramento a vista.

Non possono usarsi tinte in stridente contrasto con l'aspetto estetico dell'ambiente.

Il responsabile del procedimento, qualora la Commissione Edilizia, lo ritenga necessario può, per manifeste ragioni di decoro edilizio, ordinare il rifacimento, entro congruo termine, delle intonacature o delle coloriture o delle verniciature.

E' consentito di decorare le facciate degli edifici con pittura figurative, graffiti, iscrizioni. ecc., subordinatamente alla prescritta approvazione del responsabile del procedimento.

Coperture

Le coperture ed i volumi tecnici sporgenti da queste dovranno essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.

Dette coperture devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche.

Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate

Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.

Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo od in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.

I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 3,50 del piano del marciapiede.

E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

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

Articolo 140

Disciplina del verde su aree private

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale in conformità al vigente Regolamento comunale per la tutela del verde.

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.

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.

Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

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

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie aderenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

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

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

Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

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

- a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutentibilità 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.

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

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Ai sensi del citato "Regolamento Comunale per la Tutela del Verde", potranno essere istituiti vincoli ambientali su essenze singole, filari, siepi, boschi o composizioni vegetali di particolare valore ambientale, che saranno individuati nel "Catasto Verde" previsto dallo stesso regolamento. Detto vincolo sarà notificato alla proprietà dei beni.

SEZIONE II - MANUTENZIONE ED INTEVENTI DI ADEGUAMENTO

Articolo 141

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

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

Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

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

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

Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili a adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.

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.

CAPO IV
Requisiti delle costruzioni in rapporto
agli spazi fruibili

SEZIONE I - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

Articolo 142
Qualità dell'aria in spazi confinati

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

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

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

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

Le bocche dei camini situati ad una distanza compresa fra i 10 ed i 50 metri dalle aperture di locali abitativi devono essere, di norma, posizionate a quota non inferiore del filo superiore dell'apertura più alta. Ad istanza degli interessati e su parere conforme del competente comitato regionale contro l'inquinamento atmosferico, è possibile autorizzare camini che sboccano ad altezza non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta diminuita di 1 metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 metri

Articolo 143
Ventilazione naturale

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 144 Ventilazione attivata

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

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

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

Articolo 145 Illuminazione naturale

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

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

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

Tutti i locali di abitazione (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.

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

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.

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

Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro una altezza di m 0,60, misurata dal pavimento del locale.

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

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

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

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

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

Articolo 146

Illuminazione artificiale

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

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

Articolo 147

Controllo del soleggiamento

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

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

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.

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 15°

Articolo 148

Comfort igrotermico

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

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

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

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

La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.

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

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

Articolo 149 Comfort acustico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente (lana di vetro, ecc.).

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Le pareti 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.

Le pareti perimetrali 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.

Con provvedimenti motivati, potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

Articolo 150 **Tipi di scarico**

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

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

Le acque meteoriche di cui al punto a) devono essere, di norma, disperse negli strati superficiali del sottosuolo.

Le acque di cui ai punti b) e c), nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite nella pubblica fognatura. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque tecnologiche.

Le metodologie del conferimento nella rete pubblica devono essere conformi al regolamento della fognatura comunale.

SEZIONE II - REQUISITI SPAZIALI

Articolo 151

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

Classificazione dei locali - Definizioni

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

I locali si classificano come segue:

- 1 - locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:
 - a) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
 - b) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
 - c) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).

- 2 - locali per attività turistiche, commerciali, direzionali:
 - a) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;
 - b) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
 - c) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.

Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.

- ◆ Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi (art. 3 - D.M. 5 luglio 1975).
- ◆ Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone (art. 3 D.M. 5 luglio 1975).
- ◆ Tutti i locali devono essere provvisti di finestra apribile, su spazi scoperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario.
- ◆ Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).
- ◆ Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purché comunicino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
- ◆ I locali di cui al precedente punto devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi paragrafi.

Altezza:

- a) Locali di categoria 1/A: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria 1/A deve essere di almeno m. 2,40 con un minimo, nel punto più basso, di m. 1,50.

- b) Locali di categoria 1/B: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40; può essere ulteriormente ridotta a m. 2,10 per ripostigli, corridoi e passaggi in genere.
- c) Locali di categoria 1/C: altezza minima non inferiore m. 2,10, con esclusione degli androni e dei vani scala. I locali destinati a garage singoli, autorimesse private, depositi o ripostigli la cui altezza utile superi i m. 2,60 sono considerati ai fini del calcolo della superficie lorda di piano.
- d) Locali di categoria 2/A: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,30, salvo prescrizioni particolari.
Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50.
- e) Locali di categoria 2/B: altezza minima netta m. 2,70.
negli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi locali con requisiti di altezza minore di quelli elencati ai precedenti punti, purché preesistente e fino ad intervento di modifica sostanziale dello stato di fatto.

Dimensioni e dotazioni:

- a) Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie.
- b) Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14.
- c) Le stanze da letto, soggiorno e la cucina devono essere dotate di finestra apribile.
- d) La superficie minima dei servizi igienici è di mq. 4,00, se disposti in unico vano

Articolo 152
Dichiarazione di alloggio inabitabile

Il Responsabile del Settore può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi di igiene.

I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:

- 1- le condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- 2- alloggio improprio (soffitto, seminterrato, rustico, box);
- 3- la mancanza disponibilità di servizi igienici;
- 4- la mancanza disponibilità di acqua potabile;
- 5- sovraffollamento dell'alloggio.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del responsabile del settore e non potrà essere rioccupato se non dopo ristrutturazione e rilascio di nuova licenza d'uso, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

Articolo 153
Soppalchi

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

L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Saranno ammesse gradazioni intermedie, in ogni caso la superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non supererà mai gli indici di cui al comma precedente.

Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a m. 1,00 di altezza.

Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante; debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche ed i requisiti ad eccezione dell'altezza. Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Articolo 154 Cavedi

Eventuali interventi di ristrutturazione che interessino i cavedi, dovranno tenere in particolare conto i problemi della circolazione naturale dell'aria e della privacy.

I cavedi devono avere pareti in tinte chiare ed interamente libere e terminare in basso su pavimento impermeabile munito di scarico delle acque piovane, realizzato in modo da evitare ristagni di acqua. E' vietato, in detto scarico, versare acque o materiale di rifiuto delle case.

Soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici è ammessa, esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di latrine, gabinetti da bagno, corridoi da disimpegno, la costruzione o creazione di cortiletti interni, detti pozzi luce, o cavedi o chiostrine.

In rapporto alla loro altezza questi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a m. 8: lato minimo m. 2,50, superficie minima mq. 6,
- altezza fino a m. 12: lato minimo m. 3,00, superficie minima mq. 9,
- altezza fino a m. 18: lato minimo m. 3,50, superficie minima mq. 12,
- altezza oltre m. 18: lato minimo m. 4,00, superficie minima mq. 16.

La superficie minima netta si intende quella libera da proiezioni orizzontali.

L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

I cavedi devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti regolamentari a mezzo corridoio o passaggi rettilinei a livello del pavimento, mantenuti sempre liberi, di sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m. 1,00 di larghezza e m. 2,40 di altezza.

Articolo 155 Patii

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.

Articolo 156

Locali sottotetto

Fermo restando quanto stabilito dalla normativa Regionale vigente gli ambienti di sottotetto possono essere assimilati agli spazi previsti per le unità immobiliari se in essi sono rispettati i criteri dimensionali di altezza e superficie stabiliti dalla normativa regionale vigente.

La verifica della sussistenza delle condizioni dovrà essere effettuata sullo spazio della intera unità immobiliare e non sui singoli ambienti quando confinati che potranno avere altezze minime inferiori.

Le condizioni di illuminamento e ventilazione di tali spazi dovranno tenere conto della specifica qualità delle illuminazione zenitale e della collocazione delle aperture in relazione alle caratteristiche morfologiche della unità immobiliare.

In relazione ai requisiti di comfort con riferimento alla temperatura radiante delle superfici interne potrà essere suggerita l'adozione di sistemi di copertura ventilati consentendo variazioni dello spessore del pacchetto degli strati di copertura.

I locali di abitazione posti sotto i tetti o terrazze devono avere uno spessore di almeno cm. 30, interposto tra il soffitto e la copertura finita esterna.

Può essere consentita la messa in opera nella copertura di strati di conveniente spessore di materiale avente speciali proprietà coibenti tali da assicurare condizioni equivalenti a quelle stabilite nel precedente comma.

In quest'ultimo caso il coefficiente di cui sopra non deve superare le 0,5 Kcal/h/mq/°C.

I vani sottotetto o parti di esso che abbiano i requisiti di abitabilità previsti dalle leggi vigenti possono essere autorizzati all'uso quali locali di abitazione principale, accessori e di servizio, in tal caso dovranno essere stati specificatamente previsti in progetto.

Articolo 157

Spazi di cantinato e sotterraneo

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

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

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

- a) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- b) adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta come previsto dal presente regolamento; alternativamente, qualora sia tecnicamente impossibile, condizionamento ambientale che assicuri i requisiti di cui all'art. 139 e illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso;
- c) scarico regolamentari delle acque residue in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti;
- d) idonee canne di ventilazione;
- e) le condutture eventualmente presenti devono essere adeguatamente isolate e protette;
- f) in relazione alle specifiche destinazioni ottenere le previste autorizzazioni in materia di sicurezza, prevenzione, igiene del lavoro, ecc.

L'uso a scopo lavorativo degli ambienti di cui ai precedenti articoli deve essere autorizzato ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 303/56 autorizzato dall'E.R. sentito il parere dell'A.S.L. che è

rilasciato previa intesa fra organi tecnici competenti specificatamente in materia di igiene pubblica, ambientale e tutela della salute nei luoghi di lavoro.

Articolo 158

Boxes e autorimesse

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

Articolo 159

Autorimesse private: caratteristiche

Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno di liquami. Le porte devono avere feritoie in alto e in basso, di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio di aria; comunque deve essere garantita un'adeguata superficie aperta libera che deve aprirsi su corselli o spazi di manovra. L'altezza minima netta interna delle autorimesse non può essere inferiore a m 2,20.

E' ammessa la costruzione a confine delle autorimesse purché abbiano un'altezza massima di colmo pari a m. 2,60 e rispettino il limite di 1mq./10mc. di residenza, fatto salvo, comunque, il rispetto delle norme del Codice Civile.

E' fatto assoluto divieto far passare a vista nelle autorimesse tubazioni della distribuzione di gas a meno che non siano conformi alle norme UNI-CIG.

Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo di garantire i necessari requisiti acustici come indicati nel presente Regolamento.

SEZIONE III - REQUISITI FUNZIONALI

Articolo 160 Dotazione di servizi

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

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

Articolo 161 Spazi di cottura

Gli spazi di cottura possono essere collocati all'interno dell'unità immobiliare senza che necessariamente debbano venire confinati.

In ogni caso devono essere assicurate idonee cappe collegate a cappe di esalazione che captino gli odori, vapori o fumi di cottura, in modo da evitarne la propagazione.

Articolo 162 Flessibilità distributiva

In relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari dovranno essere previste soluzioni atte a consentire sia l'incremento della dotazione minima di servizi sia l'eventuale suddivisione degli spazi.

Articolo 163 Flessibilità impiantistica

In relazione al prevedibile sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare intercapedini verticali od orizzontali accessibili.

Articolo 164 Accessibilità - visitabilità - adattabilità degli edifici

In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

Articolo 165
Accessibilità – visitabilità - adattabilità: deroghe

Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:

1. i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
2. gli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;
3. gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
4. gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 1497/1939 e legge 1089/1939, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.

Negli edifici residenziali unifamiliari ovvero plurifamiliari privi di parti comuni fruibili, è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

CAPO V

Realizzazione degli interventi

SEZIONE I - DISCIPLINA DELLE OPERE

Articolo 166

Definizione degli interventi

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.

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.

Manutenzione straordinaria

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e 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.

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

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.

Ristrutturazione edilizia

«Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, 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.

Sopralzo

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

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 può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

Demolizione

Gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette ad autorizzazione. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione

straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

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.

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.
-

Superficie territoriale

E' la superficie complessiva dell'area compresa entro il perimetro del comparto individuato nelle tavole dello strumento urbanistico; sono escluse le aree di proprietà pubblica.

Superficie fondiaria

E' la superficie costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Indice territoriale

E' il rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie territoriale.

Indice fondiario

E' il rapporto tra il volume massimo edificabile e la superficie fondiaria.

Superficie coperta

E' la superficie della proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra ovvero delle parti edificate nel piano seminterrato che hanno caratteristiche di abitabilità, con esclusione:

- delle superfici aggettanti che non eccedono i m. 2,50
- delle logge e dei porticati aperti almeno su due lati
- delle porzioni di piano interrato o seminterrato che non hanno volumi soprastanti
- delle porzioni di fabbricato di cui alla L.R. 26/95

Rapporto di copertura

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie territoriale.

Volume

E' il prodotto tra la Superficie Lorda di Piano e l'altezza virtuale dell'interpiano di m.3,00 , indipendentemente dalla sua altezza reale. In ogni caso i portici, le logge ed i sottotetti che hanno i requisiti minimi per essere resi abitabili, sono da considerarsi volume.

Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici, al lordo dei muri perimetrali, dei singoli piani, compresi i piani interrati, seminterrati, soppalchi, sottotetti, che hanno i requisiti minimi di abitabilità; sono escluse le superfici degli aggetti aperti, dei balconi, delle terrazze, delle logge, dei portici, dei sottotetti, che non hanno i requisiti minimi per essere resi abitabili.

Sono inoltre escluse:

- le superfici realizzate fuori terra adibite a parcheggio pertinenziale nel limite di 1mq./10mc. di residenza e con altezza massima al colmo di m. 2,60, purché non sia possibile realizzarle entro terra o al piano terra degli edifici esistenti, nelle sole zone B.
- le porzioni di fabbricato di cui alla L.R. 26/95.

Altezza massima

E' l'altezza misurata dal piano campagna fino all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile, ovvero fino alla media della falda di copertura del sottotetto abitabile o praticabile, considerato tale qualora l'altezza minima in gronda non sia inferiore a m. 1,00.

Distanza tra gli edifici

E' la distanza minima tra edifici fronteggianti misurata in proiezione orizzontale nei punti di massima sporgenza, alle differenti quote.

Distanza dai confini

E' la distanza minima tra gli edifici e la linea del confine di proprietà, misurata in proiezione orizzontale nei punti di massima sporgenza alle differenti quote.

E' ammessa la deroga mediante convenzione tra le parti che preveda:

- l'obbligo del concedente a rispettare, nelle future edificazioni, la distanza minima tra i fabbricati, ovvero la costruzione in aderenza
- la trasmissione degli obblighi assunti dal concedente ai suoi eredi o aventi causa a qualsiasi titolo.

Distanza dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale nei punti di massima sporgenza, tra gli edifici ed il ciglio stradale così come definito dall'art. 2 del D.M. 01.04.1968; al fine del raggiungimento di tale distanza, sono computabili gli spazi pedonali e di parcheggio di cui sia convenzionata la cessione al Comune.

Articolo 167

Requisiti delle costruzioni

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

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

Articolo 168

Richiesta e consegna di punti fissi

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare dell'atto abilitativo è tenuto a richiedere al dirigente preposto la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di permesso di costruire, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro venti giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite dal personale del Comune oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal concessionario o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale; trascorsi dieci giorni dalla segnalazione dell'avvenuta picchettatura possono iniziare i lavori.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Articolo 169

Inizio dei lavori

I lavori edili hanno inizio:

- a) contestualmente alla presentazione della relazione asseverata;
- b) allo scadere del ventesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi,
- c) allo scadere del sessantesimo o novantesimo giorno successivo alla presentazione dell'autorizzazione edilizia in silenzio-assenso, qualora entro tale termine non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
- d) entro il termine indicato nel provvedimento edilizio.

Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno.

Se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documenti fatti – estranei alla volontà del titolare – che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.

Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, lo sportello unico provvede alla dichiarazione di decadenza.

Articolo 170 **Disciplina del cantiere**

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.

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere.

Il cantiere in zona abitata deve essere recintato e mantenuto libero da materiali o ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità e la salute pubblica, secondo le prescrizioni contenute nel regolamento d'igiene.

I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per docce, spogliatoi, pronto intervento, a disposizione del personale addetto. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento, ivi compresa l'installazione di spazi mensa. Dette costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, comprese i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico-sanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ASL e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in posizione visibile dallo spazio pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori, del calculatore delle strutture in c.a., del responsabile della sicurezza in fase di progettazione e di realizzazione. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

In cantiere deve essere inoltre conservata copia conforme all'originale della concessione e del relativo progetto esecutivo, del progetto delle strutture in c.a., nonché quanto prescritto dalla legge. In caso di opere oggetto di silenzio-assenso deve essere conservata copia della domanda con il relativo numero di protocollo oltre ai piani di sicurezza richiesti dalle leggi vigenti.

Per i lavori soggetti a semplice segnalazione o a denuncia di inizio dell'attività deve essere conservata in cantiere copia della segnalazione o della denuncia medesima e dei documenti relativi.

L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile di cantiere.

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

Articolo 171

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A., prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti.

Il titolare del permesso di costruire o di D.I.A., quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del permesso di costruire o di D.I.A. ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile data dell'ulteriore occupazione.

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

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

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

Articolo 172

Strutture provvisionali protettive

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere i requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni

altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Articolo 173 **Sicurezza del cantiere**

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antiinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antiincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica. Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti ad evitare inquinamento acustico, atmosferico, di falda, o di qualsiasi altro genere, ricorrendo, se del caso, alle deroghe previste dalle leggi.

Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore ed il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- realizzazione di scavi sulla base di idonee prove penetrometriche,
- posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici,
- installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari,
- utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

Il Dirigente dell'Unità operativa competente tanto dell'Amministrazione Comunale quanto dell'ASL, in caso di violazione delle disposizioni del presente punto, ordina la sospensione dei lavori, e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

Articolo 174 **Scavi e demolizioni**

Le operazioni di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla pinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del titolare dell'atto abilitativo o dell'assuntore di lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.

Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori

di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Dovranno essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni.

Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature di paratie o consolidamenti del terreno dovranno essere disciplinate le modalità di assenso da parte delle proprietà interessate.

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

Nelle opere di demolizione ed in caso di distacco di materiali voluminosi e pesanti, devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone ed a cose e, in particolare, scuotimenti di terreno con conseguente molestia e danno dei fabbricati stessi.

Sulla via pubblica non potranno calarsi materiali di demolizione e, ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi dovranno essere portati o fatti giungere a terra entro panieri o mediante appositi condotti, con corde o con altri mezzi precauzionali idonei.

Le materie provenienti da scavi, demolizioni, ecc. destinate a rifiuto, dovranno essere depositate solo nei luoghi all'uopo designati dall'Autorità Comunale.

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 e derattizzazione 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.

Articolo 175

Conferimento dei materiali di risulta

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento o il riutilizzo in loco di materiali di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Unità organizzativa responsabile dell'istruttoria nonché alla competente Unità operativa dell'ASL i dati relativi alla quantità e alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

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

Articolo 176

Rinvenimenti

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. Allo stesso modo deve essere data comunicazione, entro il quinto giorno dal ritrovamento, al dirigente dell'unità organizzativa che abbia rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.

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.

Analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere direttamente interessata l'autorità comunale competente.

Articolo 177

Ultimazione dei lavori

La comunicazione di fine dei lavori dovrà essere effettuata dal direttore dei lavori con raccomandata R.R. o consegna diretta al protocollo comunale, del compimento dell'opera progettata al Responsabile del procedimento entro i termini previsti dal permesso di costruire.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità 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.

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.

Articolo 178

Tolleranze di cantiere

Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- per le misure inferiori o uguali a m 5: 1,00%
- per le misure oltre m 5 e fino a m 15: 0,50%
- per le misure superiori a m 15: 0,20%.

Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. inferiori al 10%, ferma restando la s.l.p. complessiva o il volume complessivo.

Articolo 179

Interventi non ultimati

Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria.

CAPO VI
Modalità per la predisposizione dei progetti

SEZIONE I - UNIFICAZIONE GRAFICA

Articolo 180
Modalità di rappresentazione grafica

Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:

- 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;**
- d) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.**

Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

SEZIONE II - CRITERI DI RAPPRESENTAZIONE DELL'INSERIMENTO AMBIENTALE

Articolo 181 Rappresentazione del contesto ambientale

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.

La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.

La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- alberature esistenti con eventualmente 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, ecc.;
- presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.

La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

- 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.

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 internate. la copertura ed eventuali pertinenze.

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

Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.

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

La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

SEZIONE III - ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI E DEGLI ELEMENTI DI DIMENSIONAMENTO SOGGETTI A VERIFICA TECNICA

Articolo 182 Documentazione tecnica

Le richieste di permesso di costruire, nonché la denuncia di inizio attività di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento.

Gli elaborati grafici, da allegare in numero minimo: di quattro copie alla domanda di concessione edilizia e due copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

1 – Nuove costruzioni

- a) atto pubblico, scrittura privata o **autocertificazione** avente data certa attestante il diritto di proprietà o titolo legittimante ai sensi della sezione I del presente regolamento;
- b) **planimetria stralcio del P.R.G.** vigente o dell'eventuale piano poliennale di attuazione del P.R.G. vigente con indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui si intende operare la trasformazione urbanistica od edilizia per la quale viene richiesta la concessione edilizia, l'autorizzazione edilizia o la dichiarazione di inizio attività;
- c) **planimetria stralcio del rilievo aerofotogrammetrico** con indicazione dell'esatta ubicazione dell'oggetto d'intervento;
- d) planimetria stralcio dell'eventuale piano particolareggiato o del piano di lottizzazione con l'indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui si intende operare l'intervento edilizio diretto;
- e) **planimetria catastale, in scala 1/2000**; la planimetria deve avere una dimensione tale da consentire con facilità la individuazione delle particelle fondiarie di intervento. Detta individuazione può essere facilitata riportando in planimetria alcuni elementi topografici particolari della zona;
- f) **documentazione fotografica dello stato di fatto** che illustri, in modo chiaro ed esauriente, l'area oggetto dell'intervento nel suo contesto ambientale nel caso che l'area sia anche parzialmente occupata da edifici preesistenti o presenti interessi di particolare valore ambientale;
- g) **planimetria in scala non inferiore a 1/200** contenente l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e di progetto; le quote planimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti nonché le quote stradali; la rappresentazione dell'opera progettata con l'indicazione delle dimensioni planimetriche e delle distanze della medesima dai confini e dalle costruzioni prospicienti;

h) **scheda dei parametri catastali, urbanistici e edilizi** indicante:

1. numero del foglio catastale
2. numero delle particelle fondiarie
3. indice di fabbricabilità fondiaria o territoriale
4. superficie fondiaria o territoriale
5. volume edificato o superficie lorda edificata
6. volume edificando o superficie lorda edificabile
7. distanze dai confini e dai cigli stradali
8. distanze dalle costruzioni
9. altezza dell'edificio
10. indice di utilizzazione fondiaria (ove richiesto)
11. rapporto massimo di copertura
12. tabella dei rapporti aero-illuminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso
13. tabella per la definizione della classe dell'edificio

Per ognuno dei parametri sopraindicati deve essere fornito il valore effettivamente applicato nella progettazione.

i) **disegni, in scala non inferiore a 1/100, delle piante** di tutti i piani della costruzione fra loro diversi, nonché delle piante del sottotetto e della copertura; nelle suddette piante debbono essere indicate le quote planimetriche della costruzione dei locali; le dimensioni delle aperture, la destinazione d'uso dei locali. Nel caso di edifici costituiti da cellule tipo è ammesso produrre le piante generali in scala 1/200 purché queste ultime risultino corredate dalle piante della cellula fondamentale eseguite in scala non inferiore a 1/100;

l) **disegni quotati, eseguiti in scala 1/100, delle sezioni** dell'opera prolungate eventualmente a parte delle costruzioni aderenti; dette sezioni debbono essere completate con l'indicazione del profilo del terreno prima e dopo l'intervento compresa l'indicazione del piano stradale; debbono essere indicate anche le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta di ciascun piano, lo spessore dei solai, nonché le quote relative ai volumi tecnici; le sezioni di cui sopra debbono essere in numero necessario e sufficiente alla comprensione dell'opera;

m) **disegni a semplici contorno, in scala 1/100, di tutti di prospetti** della costruzione progettata, completati di riferimenti agli edifici circostanti, i prospetti di cui sopra devono essere completati con l'indicazione del profilo altimetrico del terreno dopo l'intervento e devono, altresì riportare l'indicazione delle aperture, del tipo e delle qualità dei materiali impiegati nelle finiture esterne, in casi particolari anche del colore;

n) **relazione tecnica** sui criteri assunti a base della progettazione; detta relazione tecnica, nel caso di grossi complessi edilizi od industriali, deve mettere in rilievo gli elementi che non è possibile esplicitare graficamente come: destinazioni, funzioni, rapporti con gli spazi esterni e l'ambiente in generale;

o) documentazione inerente la richiesta di nullaosta del competente Ufficio dei Vigili del Fuoco in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente;

p) documentazione inerente la richiesta di nullaosta, ove richiesto, della Soprintendenza ai monumenti;

q) documentazione inerente la richiesta di nullaosta all'apertura di nuovi accessi sulle strade statali e provinciali;

2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- a) **tutti gli elaborati di cui al precedente punto 1;**
- b) **disegni quotati dello stato di fatto** in scala non inferiore a 1:100 o 1:200, con piante ai vari piani, prospetti e sezioni significative; nelle piante devono essere indicate le destinazioni d'uso di tutti i locali;
- c) **disegni comparativi** tra stato di fatto e di progetto, realizzati in scala non inferiore a 1:100 o 1:200, sui quali devono essere riportate: in giallo le demolizioni ed in rosso le nuove opere;
- e) **disegni quotati dimostranti il reperimento, all'interno del lotto, di almeno un posto macchina o box per ogni alloggio ricavato.**

3 – Interventi in zona A e sugli edifici di valore storico-ambientale

Tutte le domande d'intervento edilizio nel centro storico o sui fabbricati di pregio architettonico, riferite alle categorie d'intervento e di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, devono essere documentate con:

- a) **rilievo quotato dello stato di fatto dell'intero lotto** d'intervento, ivi comprese le aree a verde con indicazione delle essenze arboree, le pavimentazioni, i muri di recinzione ed ogni altro elemento esterno ai corpi edificati;
- b) **rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50** (piante, prospetti interni ed esterni, sezioni in numero sufficiente ad individuare esattamente l'edificio nella sua articolazione planivolumetrica generale, comprese le scale interne) e nella scala 1:20 per eventuali particolari architettonici, costruttivi e decorativi;
- c) **sezioni schematiche** trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico dei prospetti (in scala 1:100) a strada esteso ai fabbricati adiacenti con indicazione delle aperture;
- d) **documentazione fotografica dello stato di fatto esterno ed interno**, comprensiva di riprese generali dei prospetti a strada ed a cortile, degli ambienti interni significativi e degli elementi architettonici e decorativi;
- e) **relazione analitica storico-architettonica del complesso** corredata da fonti storiche e studi, se esistenti. A discrezione della commissione edilizia o del funzionario responsabile potrà essere richiesta una lettura della sequenza edilizia del complesso, corredata da rilievo stratigrafico e dalla trascrizione dettagliata dei materiali e delle tecniche costruttive;

- f) **dati planivolumetrici dello stato di fatto e di progetto;** tabella dei rapporti aeroilluminanti dei locali oggetto d'intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso;
- g) **progetto esecutivo in scala 1:50** (piante, prospetti interni ed esterni, sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio nella sua articolazione planivolumetrica generale, comprese le scale interne). A discrezione della commissione edilizia o del funzionario responsabile, potranno essere chiesti approfondimenti in scala 1:20 di dettagli strutturali, architettonici, decorativi e di finitura;
- h) **tavole delle sovrapposizioni in scala 1:50;**
- i) **relazione descrittiva delle opere previste dal progetto.**

La suddetta documentazione deve essere presentata anche in caso di denuncia di cui all'art. 19 della legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.

SEZIONE IV - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Articolo 183

Relazione illustrativa

Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.

I paragrafi della relazione saranno relativi:

- a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
- b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- d) caratteri dell'intervento edilizio:
 - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
 - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazioni, 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, della SIp e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
- f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:
 - f.1) genere di industrie da insediare;
 - f.2) numero di addetti previsti;
 - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - f.5) flussi di traffico commerciale;
 - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico - nocivi.

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

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

- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti;
- b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
- d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
- e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico, 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 184 Modifiche al regolamento edilizio

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

Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 12 della L.R. 23/97, quando non si tratti di adeguamenti a leggi o decreti che intervengono successivamente alla sua approvazione.

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

Articolo 185
Modifiche al regolamento edilizio e alle N. T.A. del P.R. G.

Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa. In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di P.R.G. al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel P.R.G.; 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.