



COMUNE DI URAGO D'OGLIO  
PROVINCIA DI BRESCIA

UFFICIO TECNICO

CAP. 25030 - ☎ 030/717.114 - 115 ❖ fax 030/717016

C.F.00958050171 - P.IVA 00591780986

E-mail Urago@Numerica.it

*determinazione n° I/41  
del 14/09/2000  
G. Portinari*

# Regolamento edilizio

Adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 22/06/2000.

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 23/11/2000.

# **TITOLO I**

## **NORME PROCEDURALI**

### **CAPO I**

#### **L'iniziativa**

#### ***Sezione I - Soggetti***

#### **Articolo 1**

#### ***Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività***

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

- a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- e) 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 indicati al comma precedente sono inoltre legittimati ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 relativa alla realizzazione di opere interne.

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

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

## **Sezione II – Provvedimenti - Contenuti dell'istanza**

## **Articolo 5**

### *Concessione edilizia*

*Sono soggette a concessione onerosa o convenzionata oppure gratuita secondo quanto disposto dalle norme vigenti i seguenti interventi:*

- *nuove costruzioni e ricostruzioni, sovralti, ampliamenti e demolizioni, costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva, costruzioni ed impianti relativi a campeggi, villaggi turistici e per il tempo libero;*
- *interventi sul patrimonio edilizio esistente, identificabili come interventi di ristrutturazione;*

- *modifiche alla destinazione d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi per i casi previsti dalle leggi e comunque in presenza di variazione degli standard urbanistici ovvero della categoria edilizia;*
- *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;*
- *interventi di movimentazione dei terreni agricoli tali da comportare una evidente e durevole trasformazione morfologica dell'assetto urbanistico preesistente, con esclusione degli interventi convenzionali di bonifica agricola;*
- *stazione di servizio carburanti;*
- *realizzazione di impianti di serre fisse, inamovibili con esclusione delle strutture di copertura stagionale delle colture.*

*Tali opere partecipano agli oneri ad esse relativi.*

*La concessione edilizia viene rilasciata dall'ufficio responsabile qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, sentito il parere della Commissione Edilizia.*

*Nell'atto di concessione 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 dalla data del rilascio della concessione.*

*Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al versamento del contributo concessorio, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti.*

*Le relative somme – il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria – possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa presentazione di idonee garanzie fidejussorie e sulla base di apposite disposizioni regolamentari.*

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

## **Articolo 6**

### *Autorizzazione edilizia*

*Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi per:*

*a) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero. In tal caso l'autorizzazione determinerà condizioni e modalità d'uso del suolo in relazione alle caratteristiche dei materiali oggetto di deposito, compatibilmente con le destinazioni funzionali di P.R.G.;*

*b) demolizioni, reinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere;*

*c) realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, ai piani seminterrati e rialzati, in aree pertinenziali esterne al fabbricato (cortile), con l'unico inderogabile limite del rispetto dei vincoli in materia paesistica ed ambientale, senza necessità di osservanza delle distanze per i confini (cfr. C. di S, SEZ V, sent.n 1007 del 3/7/1995);*

*d) realizzazione di parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative;*

*e) impianti tecnologici che comportino la formazione di nuovi volumi,*

*f) interventi di arredo urbano consistenti in distintivi urbani, monumenti ed edicole funerarie, attrezzature per l'illuminazione pubblica;*



g) *restauro e risanamento conservativo in presenza dei vincoli in materia di beni architettonici e monumentali;*

h) *interventi di completamento;*

i) *modifiche alla destinazione d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi nei casi previsti dalle leggi e comunque in assenza di variazione degli standard urbanistici ovvero della categoria edilizia, con esclusione della fattispecie relativa al c. d. cambio d'uso, nel quale sussistano la non rilevanza urbanistica, la non incidenza sugli standard urbanistici, la conformità alle previsioni del PRG.*

*L'autorizzazione edilizia viene rilasciata dall'ufficio responsabile qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, sentito il parere della Commissione Edilizia.*

*Ove gli interventi di cui al punto 1 lettere a), b), e), h) riguardassero aree industriali o edifici utilizzati per attività lavorative e comportanti l'uso di sostanze o preparati pericolosi – ivi compresi i depositi – deve sempre essere acquisito il parere degli organi competenti in materia di tutela ambientale e sicurezza.*

*L'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora l'ufficio responsabile non si pronunci nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della domanda, secondo quanto previsto dalla vigente disciplina.*

*Il tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione del loro inizio e dell'impresa cui gli stessi vengono affidati.*

## **Articolo 7**

### *Denuncia di inizio attività*

*La denuncia di inizio attività (D.I.A.) è affrontata negli artt. 4 e 5 della legge regionale n. 22/99 che disciplinano rispettivamente, i tipi di interventi edilizi soggetti a D.I.A., nonché l'applicazione della stessa sugli immobili paesaggisticamente vincolati.*

*Le categorie di opere a cui è applicabile la facoltà di D.I.A. sono, le seguenti:*

*1. recupero del patrimonio edilizio esistente, e in particolare:*

- manutenzione straordinaria,*
- restauro e risanamento conservativo,*
- ristrutturazione edilizia,*

*2. modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio esistente:*

- sopralzo,*
- ampliamento,*
- demolizione,*

*3. ricostruzione edilizia,*

*4. nuova edificazione.*

*Affinché 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);*

b) *le opere non devono essere soggette a preventivo piano attuativo: in tal caso l'approvazione del piano attuativo ha efficacia, in base al comma 9 dell'art. 7 della L.R. 23/97, di concessione edilizia e solo nel caso di mancata attribuzione di tale efficacia all'atto approvativo del piano potrà essere utilizzata la facoltà di D.I.A. per la realizzazione degli interventi previsti qualora gli stessi siano conformi al piano.*

*La procedura e la tempistica della D.I.A. sono quelle definite dalla legge statale (art. 4 della legge 493/93, come sostituito dall'art. 2, comma 60 della legge 662/96 ed in particolare:*

- l'asseverazione, di cui al comma 11 del citato art. 4 della legge 493/93 (come sostituito dall'art. 2, comma 60 della legge 662/96), avente i contenuti previsti dalla norma stessa, costituisce l'elemento determinante della procedura semplificata in argomento;*
- per le opere soggette al pagamento degli oneri di 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;*
- la nuova disciplina sulla D.I.A. prevale su ogni contrastante (più restrittiva) previsione che fosse contenuta in strumenti urbanistici comunali sia generali che attuativi, vigenti e/o adottati, nonché nei Regolamenti edilizi.*

*Per quanto riguarda, poi, gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, ancorché imposto con specifico provvedimento amministrativo assunto con le procedure di cui alla ex L. 1497/39, l'art. 5 (immobili vincolati con specifico provvedimento amministrativo) della legge consente l'utilizzo della facoltà D.I.A. una volta acquisita la necessaria autorizzazione paesaggistica.*

*L'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica preventivamente all'esercizio della facoltà di D.I.A. è necessaria anche per gli immobili vincolati in base agli elenchi di cui all'art. 1, comma 1, L. 431/85 non solo per quelli soggetti a vincolo in base a specifico provvedimento amministrativo assunto con le procedure di cui alla L. 1497/39 (anche in salvaguardia), mentre potrà procedersi immediatamente con la D.I.A. nei casi di interventi esclusi dal regime autorizzatorio di natura paesistica in base all'art. 1, comma 8 della L. 431/85 (ossia le opere manutentive comprese quelle di restauro e risanamento conservativo che non modifichino lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto degli edifici nonché gli interventi agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi per opere edilizie o altre opere civili e non arrechino pregiudizio all'assetto idrogeologico del territorio), come espressamente indicato dall'art. 5 della legge 22/99.*

## **Articolo 8**

### *Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia*

La domanda di concessione edilizia, ovvero di autorizzazione edilizia, in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, 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 dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

## **Articolo 9**

### *Domanda di voltura*

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

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

## **Articolo 10**

### *Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività*

Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

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

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

Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti

urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

## **Articolo 11**

### *Procedimento per le opere interne*

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

La comunicazione deve contenere i seguenti dati:

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

Il professionista, nella relazione, deve:

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

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

## Articolo 12

### *Domanda di autorizzazione paesaggistica*

I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 7 della ex legge 1497/39, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento,
- d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dalla ex legge 1497/39 ovvero operante ai sensi della legge 431/85);
- f) comunicazione degli estremi di 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 di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
- h) indirizzo esatto dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

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

## Articolo 13

### *Proposte di piani attuativi di iniziativa privata*

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

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

#### **Articolo 14**

##### *Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità*

La domanda di certificato di abitabilità e di agibilità, conforme con la normativa vigente sull'imposta di bollo, deve indicare:

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

### ***Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze***

#### **Articolo 15**

##### *Documenti ed elaborati da allegare alle istanze*

Alle istanze di autorizzazione o concessione edilizia, alle denunce di inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicata al successivo articolo 190 del presente regolamento.

Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

#### **Articolo 16**

##### *Concessione edilizia*

A corredo delle domande di concessione edilizia devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'art. 190 del presente regolamento:

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

Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:

- a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
- b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
- c) estratto della tavola di azionamento del PRG;

- d) modello compilato per la determinazione del costo di costruzione;
- e) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- f) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
- g) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 1 marzo 1988;
- h) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
- i) se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/39 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (legge 1497/39, legge 431 /85);
- j) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- k) modulo ISTAT, ritirabile presso l'ufficio tecnico comunale, debitamente compilato, nei casi previsti;
- l) documentazione fotografica, obbligatoria per il centro storico;
- m) computo metrico estimativo.

Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni di cui all'art. 4 della legge 493/93, la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione al protocollo comunale 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 dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

## Articolo 17

### *Autorizzazione edilizia*

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

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

Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:

- a) titolo che abilita alla richiesta;
- b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
- c) estratto della tavola di azionamento del PRG;
- d) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- e) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
- f) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11 marzo 1988;
- g) ove necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;

- h) ove necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 7 della ex legge 1497/39 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (legge 1497/39, legge 431/85);
- i) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario.

## **Articolo 18**

### *Certificati di abitabilità e di agibilità*

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

- a) denuncia di ultimazione dei lavori,
- b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate, nel caso in cui non sia già agli atti del Comune;
- c) certificato di conformità alla normativa in materia sismica;
- d) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 40 del presente regolamento;
- e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
- f) dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, certifichi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
- g) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h;
- h) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
- i) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- l) certificati di collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici;
- m) 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 19**

### *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 pitturazione 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 evidenzia 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 20

### 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'azzoneamento dello strumento urbanistico generale 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. estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà,
  5. 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 una opportuna conoscenza del contesto di intervento,
  6. 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,
  7. 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,
  8. 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'azonamento 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. estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà,
  5. planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500,
  6. 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,
  7. 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,
  8. profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500,
  9. relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano,
  10. 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 21**

###### *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 22**

###### *Asseverazione*

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

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

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

## **CAPO II**

### **Le fasi del procedimento amministrativo**

#### ***Sezione I - Fase di avvio***

##### **Articolo 23**

##### *Presentazione dell'istanza*

L'istanza di concessione edilizia o autorizzazione edilizia o paesaggistica o di D.I.A. o di comunicazione ex art. 26, legge 47/85, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, 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.

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

- a) del protocollo d'ingresso;
- b) delle indicazioni previste dal successivo art. 24, 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 24**

##### *Responsabilità del procedimento*

L'Amministrazione comunale provvede secondo quanto disposto dall'art. 7 della legge 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati 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 25**

##### *Denuncia di inizio attività*

Nel termine di <sup>30</sup>~~20~~ giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 2, comma 60, legge 662/96 il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.

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

## **Articolo 26**

### *Comunicazione ex art. 26 legge 47/85*

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

## **Articolo 27**

### *Concessione edilizia*

Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'art. 16 del presente regolamento, e calcolato il contributo concessorio, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), laddove necessario, chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia secondo le procedure previste nel Titolo II, Capo III, Sezione I del presente regolamento per l'espressione del parere di competenza.

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

Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 1, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predispone 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 ai precedenti commi 2 e 3 deve contenere:

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

La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 può essere divisa in tre parti:

- a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
  - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
  - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
  - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
  - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
- b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
- c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.

## **Articolo 28**

### *Autorizzazione edilizia*

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

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

La relazione di cui al comma precedente deve contenere:

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

## **Articolo 29**

### *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 al protocollo del Comune.

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 30**

#### *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 (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste al protocollo comunale.

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 31**

#### *Concessione edilizia*

Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di concessione edilizia. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 41, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di concessione, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

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

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

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

## **Articolo 32**

### *Autorizzazione edilizia*

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

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

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

I provvedimenti di diniego o di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia sono comunicati nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 41.

## **Articolo 33**

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

## **Articolo 34**

### *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. 30.

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 35**

#### *Provvedimento di concessione edilizia*

Il provvedimento di concessione edilizia deve contenere:

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

### **Articolo 36**

#### *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. 35.

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

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

I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 1, comma 5, della 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 di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

### **Articolo 37**

#### *Decadenza della concessione - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori*

*La concessione decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto di concessione stessa) non sono stati iniziati i lavori (art. 4 legge n. 1/1977).*

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

*La concessione decade infine qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.*

*Prima dello scadere del termine di cui al precedente comma, il concessionario 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 la concessione da prorogare.*

*Nell'atto di concessione 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 della concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto di concessione stessa o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente la concessione.*

*Il responsabile del provvedimento può rilasciare la nuova concessione 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 della nuova concessione.*

*Nel caso di decadenza della concessione 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 di concessione o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere una nuova concessione relativa alla parte di opere non eseguite. Il responsabile del provvedimento rilascia la nuova concessione solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo al concessionario (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 della nuova concessione.*

*La domanda di nuova concessione (o di concessione 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'originaria concessione ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche.*

*La concessione è irrevocabile.*

*In caso di mancata utilizzazione della concessione i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione già versati vengono restituiti su domanda del titolare della concessione.*

## **Articolo 38**

### *Autorizzazione edilizia*

Il provvedimento di autorizzazione edilizia deve contenere:

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

## **Articolo 39**

### *Procedimento per il rilascio di abitabilità e/o agibilità*

*Il procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità è quello delineato dall'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 nonché dalle norme del Regolamento di igiene.*

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

*In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 1 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.*

*Il termine fissato al comma 1 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale 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 40**

### *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 abitabilità/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, viene 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 41**

#### ***Comunicazione del provvedimento***

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

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

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

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

## **Articolo 42**

### *Pubblicazione del provvedimento*

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

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

## **Articolo 43**

### *Autorizzazione paesaggistica*

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

## **Sezione VI – Interventi in deroga e in sanatoria**

### **Articolo 44**

#### *Concessioni edilizie in deroga*

*Possono essere rilasciate concessioni edilizie in deroga alle 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 adotta specifico provvedimento di concessione in deroga.*

### **Articolo 45**

#### *Interventi edilizi in deroga*

*Possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento, del Regolamento locale d'Igiene ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché concernenti più in generale la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.*

*Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, le opere interne alle costruzioni e le opere interne alle singole unità immobiliari, purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante denuncia di inizio attività anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero rispondenti ai requisiti igienico-prestazionali definiti dal Capitolo IV del Titolo III del vigente Regolamento locale di Igiene.*

*Nei casi di cui al precedente comma 2, a corredo della denuncia di inizio attività dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 30% rispetto ai valori previsti nel presente Regolamento e una riduzione dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5% rispetto a quanto previsto dall'art.148.*

*Per quanto riguarda le altezze vale la norma contenuta nell'art.148.*

#### **Articolo 46**

##### *Concessioni edilizie in sanatoria*

*Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.*

*La concessione edilizia in sanatoria può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.*

*Trascorsi centoventi giorni dalla presentazione della richiesta di concessione in sanatoria senza che il responsabile si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e il responsabile del procedimento avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.*

*Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.*

*Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate in assenza di autorizzazione paesistica o in difformità dalla stessa nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale e sia stata accertata da parte dell'autorità preposta l'effettiva sussistenza del danno ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione ovvero alla rimessa in pristino.*

## **Articolo 47**

### *Autorizzazioni edilizie in sanatoria*

*Ove siano state eseguite opere senza la prescritta autorizzazione edilizia ovvero mediante ricorso alla denuncia di inizio attività nei casi in cui ciò non fosse consentito dalla vigente disciplina, potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia in sanatoria alle stesse condizioni di cui all'art. 46 punto 2.*

*Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di autorizzazione in sanatoria senza che il responsabile del procedimento si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e il responsabile del procedimento avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.*

*Si applicano le disposizioni di cui all'art. 46 punto 4 e all'art. 46 punto 5; quest'ultima norma non trova applicazione per le opere interne e per quelle comunque espressamente escluse a norma di legge.*

## **CAPO III**

### **Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

#### *Sezione I – Conferenza dei servizi*

## **Articolo 48**

### *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 (o dell'istruttoria) 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 (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.

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

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art. 14 della legge 241/90.

Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

## **Articolo 49**

### *Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse*

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene 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**

## **Articolo 50**

### *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 51**

### *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);
- e) 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 52**

### *Struttura organizzativa*

Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni comunali.

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, 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.

## **Articolo 53**

### *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 successivo art. 54, 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 54

### *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 della concessione edilizia, 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, viene 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 della concessione edilizia.

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 una audizione in contraddittorio di cui viene 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 52, 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 della concessione edilizia, ove necessaria, ai sensi della normativa vigente.

Il procedimento, ivi compreso il rilascio della concessione edilizia, ove necessaria 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 della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente.

## Articolo 55

### *Verifica*

La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 54, 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 e 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. 54, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

## Articolo 56

### *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. 52 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. 52. 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. 52, 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.

#### **Articolo 57**

##### *Sportello unico per l'edilizia*

Non è istituito per il Comune uno sportello unico per l'edilizia.

### ***Sezione III – Collaborazione tra privati e Comune***

#### **Articolo 58**

##### *Parere preventivo*

Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente 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 59**

##### *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 verbale, 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 60** *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 della legge n° 241/90, 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 61** *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 62**

### *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 63**

### *Modalità di accesso ai documenti*

Al 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, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

## **Articolo 64**

### *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 65**

### *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 66**

#### *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 67**

#### *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 68**

#### *Norme operanti in materia di vigilanza e sanzioni*

*Le norme attualmente operanti in materia di vigilanza e sanzioni sono:*

- art. 4, legge 28 febbraio 1985, n. 47
- art. 7, L. 47/85 (assenza di concessione edilizia)
  - demolizione,
  - acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;

- art. 7, L. 47/85 (totale difformità dalla concessione edilizia)
  - demolizione,
  - acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- art. 7, L. 47/85 (variazioni essenziali)
  - demolizione,
  - acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- art. 9, L. 47/85 (interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dalla concessione);
  - demolizione o rimozione;
  - sanzione pecuniaria fissata dall'art. 9, L. 47/85, nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione);
  - restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dall'art. 9, L. 47/85, nel caso in cui le opere siano eseguite su immobili vincolati);
- art. 10, L. 47/85 (assenza o difformità dell'autorizzazione);
  - sanzione pecuniaria fissata dall'art. 10, L. 47/85;
  - restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dal medesimo art. 10 per gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzati su immobili vincolati;
- art. 11, L. 47/85 (annullamento della concessione)
  - rimozione dei vizi procedurali o restituzione in pristino;
  - sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'Ufficio tecnico erariale, qualora non siano possibili la rimozione dei vizi procedurali o la restituzione in pristino;
- art. 12, L. 47/85 (parziale difformità dalla concessione)
  - demolizione,
  - sanzione pecuniaria fissata dallo stesso art. 12, nel caso in cui non sia possibile la demolizione;
- art. 14, L. 47/85 (assenza di concessione, totale o parziale difformità dalla concessione per opere realizzate su suoli del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici)
  - demolizione e ripristino dello stato dei luoghi;
- art. 18, L. 47/85 (lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione)
  - sospensione cautelare della lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione;
  - acquisizione al patrimonio disponibile comunale e demolizione delle opere ove non intervenga la revoca dell'ordinanza di sospensione entro 90 giorni;
- art. 4, comma 17, D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23 dicembre 1996, n. 662 (assenza o difformità dalla D.I.A.)
  - sanzione pecuniaria fissata dal medesimo art. 4. Nel caso in cui la denuncia sia effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione, la sanzione si applica nella misura minima.



## **Articolo 69**

### *Sanzioni paesaggistiche*

*Per le sanzioni paesaggistiche vedi art. 15, ex 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.*

*Si ricorda che l'art. 6 della legge 47/85 stabilisce che il direttore lavori segnali al Comune eventuali difformità dagli atti autorizzatori o concessori non rientranti nella fattispecie dell'art. 15 della stessa legge 47/85 ("varianti in corso d'opera").*

*Le sanzioni non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.*

## **Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio**

### **Articolo 70**

#### *Avvio del procedimento*

Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dall'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 71**

#### *Fase istruttoria*

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

## **Articolo 72**

### *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 73**

### *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 74**

### *Fase di esecuzione d'ufficio*

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

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

## **Titolo II** **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

### **CAPO I** **Composizione e nomina**

#### *Sezione I - Composizione*

##### **Articolo 75** *Composizione*

La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto (detti anche d'ufficio) e membri elettivi.

I membri di diritto sono:

- 1) il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato (art. 12, lett. g della L. 13/5/1961 n° 469);
- 2) due esperti in materia ambientale-paesistica per l'esercizio delle funzioni subdelegate di cui alla L.R. n° 18 del 9/6/1997;
- 3) i membri elettivi sono quattro; essi sono designati -in numero di due dalla maggioranza e in numero di due (uno cadauno) dalle opposizioni- nell'ambito di soggetti che presentino particolari connotazioni professionali o precise esperienze di settore attinenti la materia edilizia-urbanistica;
- 4) è prevista inoltre la possibilità di nominare, in seno alla Commissione Edilizia, un componente che abbia particolare competenza per esperienze precipue acquisite o svolte presso altre strutture.

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco o da un suo delegato; tale condizione è operativa nel caso in cui l'ufficio di presidenza, per impedimento del Sindaco, sia assunto dal Vice-Sindaco.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o in subordine il facente funzione partecipa alla Commissione Edilizia in qualità di componente effettivo, mentre le funzioni di segretario della stessa Commissione Edilizia sono affidate, su incarico del Presidente, ad un componente elettivo.

#### *Sezione II - Nomina e durata*

##### **Articolo 76** *Nomina e designazione*

La nomina dei quattro componenti elettivi è fatta dalla Giunta Comunale sulla scorta delle designazioni proposte di cui alla sezione precedente, mentre la nomina del quinto componente avviene su segnalazione del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

**Articolo 77**  
**Scadenza**

La durata in carica della Commissione Edilizia è di cinque anni, decorrenti dalla data di insediamento, espressa dal momento di inizio dell'effettivo svolgimento delle funzioni (cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, 6/6/1975 n° 759).

E' ammessa, in ossequio alle vigenti disposizioni (D.L. 16/5/1994 n° 293 convertito nella L. 15/7/1994 n° 444), la prorogatio (art. 3 comma 1 citata legge) per un periodo non superiore a 45 gg, decorrenti dalla data di scadenza del termine di durata.

I membri della Commissione Edilizia sono rieleggibili, a scadenza del mandato, per una sola volta, dopodiché ritornano ad essere eleggibili dopo un periodo di ineleggibilità, coincidente con il periodo di durata stessa della Commissione Edilizia.

**Sezione III - Casi di incompatibilità**

**Articolo 78**  
**Incompatibilità**

Sono incompatibili con la carica di componente elettivo della Commissione Edilizia:

- 1) chi sia dipendente del Comune;
- 2) chi sia legato da rapporti di parentela diretta;
- 3) chi abbia lite pendente con il Comune;
- 4) chi sia stato condannato, con sentenza passata in giudicato, per uno dei reati ascritti ai pubblici amministratori;
- 5) chi abbia sul territorio comunale uno studio professionale di ingegneria o di architettura o di geometra, tale da poter condizionare fenomeni di monopolio o di oligopolio.

**Articolo 79**  
**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 80**

##### *Incompatibilità sopravvenuta*

I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 78 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

La decadenza, su proposta della stessa Commissione Edilizia, è pronunciata dalla Giunta Comunale che provvede, a surrogare il commissario decaduto, fermo restando che il periodo di durata in carica del commissario surrogante è quello dell'organo originario.

##### **Articolo 81**

##### *Assenze ingiustificate*

I Commissari che, senza giustificati motivi, si siano astenuti dal partecipare alle riunioni della Commissione edilizia per tre volte consecutive senza darne motivazione, decadono automaticamente.

#### **CAPO II**

#### *Le attribuzioni*

#### *Sezione I - Individuazione delle attribuzioni*

##### **Articolo 82**

##### *Attribuzioni della Commissione*

La Commissione Edilizia è un organo tecnico consultivo, è un organo consultivo ausiliario non burocratico del Comune (Sandulli, Manuale di diritto amministrativo XV edizione, Napoli 1989, 509).

Essa è chiamata a pronunciarsi, quale organo consultivo dell'amministrazione, unicamente in merito alla rispondenza delle opere progettate alle disposizioni di legge e di regolamento, alle prescrizioni del piano regolatore e, in genere, alle norme tecniche che assicurano la stabilità, l'igiene e la decorosità degli edifici e il rispetto delle esigenze della convivenza sociale.

##### **Articolo 83**

##### *Pareri obbligatori ex lege*

Le funzioni attribuite alla Commissione Edilizia si esplicano nelle seguenti materie:

a) in materia edilizia:

1) procedimenti aventi ad oggetto il rilascio della concessione, della concessione in

sanatoria, della concessione in variante con l'eccezione della concessione in variante relativa ad opere interne, di cui all'art. 26 della L. 47/85 nonché dell'art. 4 comma 7 lettera e della L. 493/1993 integrata dell'art. 11 della L. 135/97;

2) procedimenti di annullamento d'ufficio di concessione edilizia;

3) procedimenti di rilascio della concessione edilizia in deroga;

4) procedimenti vertenti sull'art. 32 della L. 47/85 come disposti dall'art. 4 comma 2 della L.R. 18/97;

5) procedimenti inerenti l'installazione di manufatti che, sebbene non costituenti opere edilizie, sono tuttavia idonei ad incidere sul territorio e sull'arredo urbano, quali ad esempio monumenti, decorazioni e pitture murali, cartellonistica pubblicitaria, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, edilizia cimiteriale;

6) procedimenti sanzionatori assunti ai sensi dell'art. 7 comma 3 della L. n° 47 del 1985, ai fini dell'esatta individuazione dell'area di pertinenza da acquisire gratuitamente al Comune, unitamente all'opera abusiva ed all'area di sedime, in caso di omessa ottemperanza alla diffida a demolire;

7) l'applicazione delle c.d. misure di salvaguardia.

b) In materia urbanistica:

1) le proposte inerenti i piani attuativi;

2) gli interventi inerenti le attività estrattive;

3) le modifiche al regolamento edilizio.

c) In materia paesistico-ambientale:

1) procedimenti relativi agli art. 7 e 15 della L. 1497/39.

d) In materia residuale:

1) procedimenti connessi alla L. 5/8/1975 n° 412 relativi alla valutazione dell'idoneità dell'area da espropriare per la realizzazione di edifici scolastici;

2) procedimenti riguardanti l'art. 42 del D.Lgv 15/11/1993 n° 507 relativi alla classificazione dell'importanza delle strade, degli spazi e delle aree pubbliche per l'applicazione della T.O.S.A.P..

Il parere della Commissione Edilizia è specifico per ogni singolo procedimento, così, nel caso in cui vi sia interazione di materie, quale ad esempio urbanistica e paesaggio, il provvedimento conclusivo deve essere distinto per ogni materia di riferimento.

#### Articolo 84

##### *Altri pareri obbligatori*

Il parere della Commissione edilizia è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

a) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;

b) interventi di arredo urbano;

c) interventi sul verde pubblico.

## *Sezione II - Casi di esclusione del parere*

### **Articolo 85** *Casi di esclusione del parere*

Esulano dalle attribuzioni della Commissione Edilizia:

- 1) il procedimento di rilascio della concessione per voltura, a seguito del trasferimento, sia per successione a causa di morte, che per atto inter vivos, del titolo edificatorio;
- 2) i procedimenti sanzionatori di violazioni urbanistiche: dall'ordinanza di sospensione, all'ingiunzione alla demolizione, alla riduzione in pristino, all'irrogazione della sanzione pecuniaria;
- 3) i procedimenti di decadenza della concessione edilizia conclusi, peraltro, per declaratoria a seguito dello spirare dei due distinti termini previsti dall'art. 4 della L. 10/77, uno annuale per l'inizio dei lavori, l'altro triennale per l'ultimazione delle opere;
- 4) i procedimenti relativi all'autorizzazione edilizia di cui all'art. 48 della L. 457/78 come modificati ed integrati dalla L. 94/82 (c.d. legge Nicolazzi);
- 5) i procedimenti relativi all'art. 4 della L. 493/93 come modificati ed integrati dall'art. 2 comma 7 della L. 662/96 (finanziaria 1997), intesi come D.I.A. (denuncia di inizio attività);
- 6) i procedimenti di diniego della concessione afferenti a ragioni giuridiche connesse alla inidoneità giuridico-urbanistica dell'area, o alla mancanza di assenso del condominio per interventi su aree comuni o, infine, nei casi di carenza documentale non integrata in sede di istruttoria;
- 7) i già detti procedimenti di concessione in variante limitata alle singole opere interne.

## *Sezione III - Ambito di valutazione*

### **Articolo 86** *Modalità di valutazione della Commissione edilizia.*

Il ruolo valutativo della Commissione Edilizia riguarda:

- 1) l'esame degli aspetti tecnici del progetto e la verifica della conformità ai principi regolamentari delle norme di piano;
- 2) la valutazione della compatibilità estetica in rapporto a norme di piano espressamente previste e dettagliate;
- 3) l'accertamento della qualità progettuale connessa alle linee guida del piano.

### **Articolo 87** *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 - Modalità di convocazione*

###### **Articolo 88** *Convocazione*

La convocazione della Commissione Edilizia viene predisposta secondo un calendario a valenza annuale che viene consegnato agli aventi diritto. Quanto detto vale per le sedute ordinarie della Commissione Edilizia, mentre per le sedute straordinarie la convocazione viene effettuata tramite avviso che può essere telefonico o per fax.

Tali adempimenti sono posti in capo al responsabile dell'ufficio tecnico che avrà cura di ricorrere, nel caso in cui l'anzidetta ricezione dell'avviso non sia certa, ad un atto di comunicazione notificato tramite messo comunale.

###### **Articolo 89** *Ordine del giorno*

L'ordine del giorno degli argomenti da trattare, descritti in modo chiaro e sufficiente, deve essere consegnato ai commissari almeno cinque giorni prima nelle sedute ordinarie, e almeno ventiquattro ore prima nelle sedute straordinarie, assumendo, la consegna del precitato ordine del giorno, valore formale ai fini della regolare comunicazione della seduta nonché di attivazione dell'espressa -per legge- richiesta di parere da parte della Commissione Edilizia.

I commissari nei giorni seguenti, oppure nel giorno che precede la seduta straordinaria, possono accedere all'Ufficio Tecnico Comunale per l'esame preliminare dei progetti, acquisendo, al contempo, dal responsabile dell'istruttoria tutti i dati e i chiarimenti necessari.

##### *Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni*



## Articolo 90

### *Validità delle sedute e delle decisioni*

La seduta è presieduta dal Sindaco o da un suo delegato, tenendo fermo quanto previsto alla sezione I del capo I.

Il Presidente nomina il segretario titolare tra i componenti elettivi della commissione, avuto riguardo al fatto che, nel caso di impedimento del segretario titolare, il Presidente provvede a nominare un segretario supplente.

Primo adempimento della seduta è la verifica della regolare convocazione. Tale documento viene accluso al verbale della seduta.

Nel caso in cui la seduta non sia stata regolarmente convocata, il Presidente ne prende atto dichiarandola sciolta.

Ai fini della validità delle sedute della Commissione Edilizia occorre conseguire il c.d. quorum strutturale maggioritario, vale a dire il numero legale che è espresso dalla maggioranza assoluta (metà più uno) dei suoi componenti, o ancora meglio il numero che, raddoppiato, supera il totale dei componenti almeno per una unità che, nella fattispecie, corrisponde a quattro componenti in presenza di una Commissione Edilizia composta da sette membri.

Il quorum funzionale, espressione della volontà della Commissione Edilizia, è definito nella metà più uno del quorum strutturale.

Il mancato raggiungimento di detto quorum funzionale non è condizione ostativa ai fini della validità della seduta, della regolarità del procedimento nonché dell'emissione del provvedimento conclusivo.

Nel caso della cosiddetta Commissione Edilizia Integrata, allargata cioè ai due esperti ambientali, il quorum strutturale e il quorum funzionale sono correlati alla presenza degli esperti ambientali nei termini e nei modi previsti dall'art. 5 comma 2 della L.R. 18/97 (come illustrati nella delibera di G.R. n° 6/30194 del 25/7/1997, in B.U.R.L. del 17/10/1997, III Suppl. Straord. al n° 42).

Ai fini della validità delle sedute di non trascurabile importanza è l'obbligo di astensione dei singoli componenti della Commissione Edilizia, in presenza di un interesse proprio o di congiunti sino al 4° grado civile.

In tali casi, che devono essere espressamente indicati nel verbale della seduta, rimangono validi i previsti quorum strutturali e funzionali.

## Articolo 91

### *Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale*

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

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

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

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

## Articolo 92 *Svolgimento delle sedute*

L'esame dei progetti avviene secondo l'ordine cronologico di presentazione, documentato dalla data di registrazione al protocollo comunale e dal relativo numero di codifica della pratica.

L'istruttoria viene curata dall'ufficio tecnico, che redige una sintetica relazione corredata da una valutazione di massima.

Esaurita la fase istruttoria subentra la discussione durante la quale i commissari valutano il progetto interloquendo con il responsabile dell'istruttoria.

I commissari, qualora intendano prendere coscienza dello stato di fatto dei luoghi, possono richiedere al Presidente la sospensione dell'esame, per l'esecuzione di un sopralluogo volto all'acquisizione di tutti gli elementi necessari per il responsabile esercizio volitivo.

In tali casi il Presidente accorda la sospensione.

Viceversa, esaurita la fase discorsiva, si passa alla votazione, che viene formalizzata nel relativo verbale attraverso la formula dei favorevoli, contrari, astenuti, e tradotta nel provvedimento conclusivo del parere della Commissione Edilizia.

Il verbale, che deve essere controfirmato dal Presidente, dal segretario e dai membri, deve fare menzione, nel caso di voti contrari o astenuti, delle motivazioni di merito.

Il parere reso dalla Commissione Edilizia può essere: favorevole, favorevole condizionato, interlocutorio, soprassessorio, negativo.

### **a) PARERE FAVOREVOLE**

Esso esprime la consonanza del progetto alle norme urbanistico-edilizie-paesistiche di ordine primario e ultraprimario.

### **b) PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

Subordina la regolarità del progetto a delle prescrizioni, la cui portata, se contenuta o di scarso rilievo, non abbisogna di un ulteriore esame della Commissione Edilizia, mentre, all'opposto, se le prescrizioni sono significative e di consistente rilievo, è pregiudiziale il nuovo esame della Commissione Edilizia con conseguente riesame in successiva seduta.

### **c) PARERE INTERLOCUTORIO**

Ricorre tutte le volte in cui l'esame del progetto non presenta, sotto il profilo qualitativo, un grado sufficiente di chiarezza, quali ad esempio la mancata presenza di punti fissi di linea e di livello per le nuove costruzioni, di piani quotati, il mancato versamento dei diritti di segreteria, la mancata rappresentazione grafica di elementi essenziali.

In tali circostanze l'esame della pratica viene rinviato.

### **d) PARERE SOPRASSESSORIO**

Questo tipo di parere opera solo in vigenza dell'articolo unico della L. n° 1902 del 1952 e successive modificazioni e integrazioni, obbligatoriamente applicabili a seguito dell'art. 3 della L. 765/1967, ed è finalizzato a dare concretezza alle cosiddette misure di salvaguardia, in presenza di un progetto che si trova in contrasto insanabile con le previsioni normative del P.R.G. in itinere.

### **e) PARERE NEGATIVO**

Il parere negativo detto anche sfavorevole, oltre ad essere espressione dello specifico provvedimento assunto dalla Commissione Edilizia, rappresenta, coincidendo la volontà

dell'organo attivo della pubblica amministrazione, motivo di trasmissione, all'interessato, del suddetto parere negativo unitamente alla restituzione del progetto, equivalendo il tutto, per consolidata prassi amministrativa, ad implicito provvedimento di diniego che non occorre sia ulteriormente esplicitato.

Tutti gli anzidetti pareri devono essere motivati. L'onere della motivazione si traduce nella esternazione, con formula riassuntiva, ma sufficientemente chiara e onnicomprensiva, degli elementi essenziali in virtù dei quali la Commissione Edilizia è pervenuta alla decisione, unanime o maggioritaria, consacrata nel voto finale.

Le motivazioni devono essere trasfuse in valutazioni tecniche chiare, sufficienti, congrue, comprensibili e pertanto facilmente accessibili al destinatario del provvedimento.

Il contenuto delle motivazioni deve essere articolato, puntuale e preciso, con espresso riferimento a tutte le ragioni che si frappongono alla realizzazione dell'intervento.

Tali caratteri costitutivi del parere non si applicano ai casi in cui il medesimo parere sia favorevole.

Il rilascio in copia dei pareri della Commissione Edilizia è consentito a qualsiasi soggetto, sia esso pubblico o privato, previo esercizio del diritto di accesso.

E' posta in carico ai soggetti privati la monetizzazione dei costi di riproduzione relativi ai pareri richiesti.

E' precluso l'esercizio di accesso, da parte di terzi, ai pareri della Commissione Edilizia, qualora siano in gioco dati sensibili idonei, a titolo di esempio, a rilevare lo stato di salute del richiedente.

Per consolidate ragioni legate all'imparzialità e al buon andamento della Commissione Edilizia, le sedute non sono pubbliche.

#### Articolo 93

##### *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 94

##### *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.

# **TITOLO III**

## **DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **CAPO I**

#### **Ambiente urbano**

#### **Sezione I - Spazi pubblici o a uso pubblico**

#### **Articolo 95**

##### *Disciplina del verde*

*La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico in quanto fattore di qualificazione ambientale è assoggettata a specifico progetto.*

*L'inserimento di alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico deve essere attuato rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza di irrigazione naturale dell'apparato radicale. La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o alle edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti, 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, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti.*

*Le specie arboree ed arbustive vanno suddivise in specie adatta per viali, specie adatta per parcheggi, specie adatta per costruire barriere antipolvere e antirumore.*

*Gli alberi sono suddivisibili in alberi di alto fusto (I grandezza), medio fusto (II grandezza) e piccolo fusto (III grandezza).*

##### *Filari stradali*

*Per filare stradale si intende un insieme di elementi vegetali disposti prevalentemente lungo gli assi stradali, lungo i percorsi ciclabili e pedonali e lungo le strade poste nel territorio agricolo.*

*Le distanze tra gli alberi (interassi) devono indicativamente essere: m. 10-12 per alberi di I grandezza, m. 6-8 per alberi di II grandezza, m. 4 per alberi di III grandezza.*

*Le distanze dalla carreggiata, fermo restando le disposizioni del Nuovo Codice della strada sono fissate tra tronco e ciglio stradale: almeno m. 1,0 per alberi di I e II grandezza, almeno m. 0,50 per alberi di III grandezza.*

*E' comunque necessario verificare la compatibilità tra alberature e sezione stradale.*

*Le distanze dagli edifici sono fissate in: m. 5 per alberi di I e II grandezza, m. 2 per alberi di III grandezza, per le siepi m. 0,5-2,5.*

*Le distanze dalle recinzioni sono fissate in: m. 3,0 per alberi di I e II grandezza, m. 1,50 per alberi di III grandezza.*

*Per salvaguardare le caratteristiche ambientali e l'immagine consolidata, nel caso di risistemazione di filari esistenti è possibile derogare da alcune di queste norme a condizione che l'intervento costituisca chiaramente e comunque un miglioramento dell'assetto preesistente.*

##### *Siepi*

*Per siepi si intende un impianto lineare, tendenzialmente continuo, costituito da specie arbustive e/o arboree con portamento arbustivo.*

*Si richiede un coerente rapporto col contesto e un basso costo di manutenzione.*

*Le siepi possono essere monospecie (costituite da una sola specie) e miste (costituite da più specie).*

*A garanzia di un corretto inserimento paesistico la scelta delle specie utilizzabili deve articolarsi in base alla collocazione (urbana e naturale).*

*La larghezza minima di superficie permeabile per l'impianto di una siepe deve essere di almeno 1,0 m.*

#### Arbusteti e cespuglieti

*Per arbusteto (o cespuglieto) si intende un impianto areale costituito da specie arbustive.*

*In caso di recupero e rinaturalizzazione di aree incolte o di stabilizzazione e protezione del suolo si deve privilegiare l'impiego di specie pioniere e consolidanti.*

*Per quanto riguarda la densità si ipotizza un grado di copertura del suolo del 80-100%.*

*Il ricorso all'impianto di arbusteti e cespuglieti è previsto soprattutto in condizioni di forte pendenza e scarsità di suolo vegetale (in presenza o meno di fenomeni erosivi).*

*Gli arbusteti-cespuglieti, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, sono equiparati ai boschi a tutti gli effetti di legge e soggetti ai medesimi vincoli e divieti. E' vietata la rimozione delle formazioni arbustive esistenti (lungo i corsi d'acqua, nei campi abbandonati...) fatta eccezione per intervento di recupero delle colture. Tutti gli interventi necessari alla conservazione delle formazioni arbustive esistenti e al loro recupero devono essere attuati, in particolare lungo i corsi d'acqua (naturali o artificiali), nelle aree agricole e quando costituiscano un habitat per la fauna locale. Nel caso in cui, a causa di interventi di interesse generale, si dovesse alterare anche in parte il reticolo idro-vegetazionale esistente, si dovrà comunque provvedere al ripristino della continuità biologica nel contesto interessato.*

#### Barriere di verde

*Per barriere si intende un particolare tipo di fascia boscata mista, ad alta densità di impianto (copertura pari al 100%), ad impianto irregolare, composta da specie arboree ed arbustive molto resistenti alle emissioni inquinanti atmosferiche, in grado di assorbire e trattenere polveri, fumo e rumore. Essa può svolgere anche funzioni di mascheramento e ridefinizione dei margini edificati.*

*Si richiede un funzionamento specifico ed adeguato (barriere: visive, antirumore e antipolveri, di compensazione all'inquinamento).*

*La composizione specifica, densità e morfologia di impianto dipendono dalle prestazioni richieste.*

*Le barriere devono essere progettate e realizzate in maniera da richiedere interventi di manutenzione unicamente nelle fasi iniziali di impianto, attecchimento e nei primi anni di crescita, quando può essere necessario intervenire con operazioni di innaffio manuale, diradamenti o reimpianti. Dopo un periodo di 5-6 anni al massimo la barriera deve poter sopravvivere autonomamente e non deve richiedere operazioni di taglio o potatura di sorta. Le barriere sono equiparate ai boschi e a tutti gli effetti di legge soggette ai medesimi vincoli e divieti. Nel caso in cui le barriere comportassero la soppressione di visuali paesistiche importanti si dovranno studiare soluzioni progettuali alternative.*

#### Formazioni boschive

*Per formazione boschiva si intende un impianto areale misto costituente la componente minima del bosco.*

*A garanzia di un corretto inserimento paesistico la scelta delle specie utilizzabili deve articolarsi in base alla collocazione e in base alle condizioni ecologiche della zona di impianto. In prima istanza si possono così distinguere: formazioni miste di pianura e formazioni miste perialveali-ripariali.*

*Sono definite due configurazioni di densità, legate al grado di copertura dello strato arboreo: formazione chiusa (grado di copertura dello strato arboreo pari all'80-90%); formazione aperta (grado di copertura dello strato arboreo pari al 40-60%). La formazione chiusa ha caratteri di forte naturalità e consente il recupero dell'equilibrio biologico dell'ecosistema; per questo non può essere fruita liberamente. I percorsi interni devono essere limitati e possono essere accompagnati dalla realizzazione di poche aree di sosta. La formazione aperta è adatta alla creazione di parchi pubblici. La fruibilità spazia dai percorsi, alle aree di sosta-radura. E' possibile prevedere la collocazione di attrezzature per la sosta e il gioco dei bambini. Campi gioco e impianti sportivi, prevedibili sono nei boschi di pianura, vanno concentrati in un'unica zona evitando la distribuzione "a macchia di leopardo".*

#### Parchi e giardini

*Per parco e giardino si intende uno spazio scoperto d'uso pubblico sistemato con prati, alberature, siepi, percorsi ciclo-pedonali e percorsi pedonali.*

*Nella eventuale riorganizzazione dei parchi esistenti e nella realizzazione di quelli nuovi si dovrà curare in particolare:*

- *il rapporto con il contesto attraverso l'analisi critica delle permanenze (tracce/segni, rapporti formali e visuali tra costruito e spazio aperto, usi del suolo più o meno consolidato) e dei materiali naturali ed artificiali dell'impianto storico.*

- *la coerenza dell'articolazione funzionale con le esigenze di tutela del paesaggio, con la morfologia naturale.*

- *la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione anche dal punto di vista della fruibilità e della sicurezza, anche in considerazione di possibili utenti disabili. Gli accessi dovranno avere una collocazione in corrispondenza di fermate di autolinee e/o in prossimità di parcheggi, anche non realizzati espressamente per il parco, e servizi pubblici.*

- *la coerenza dell'impianto vegetazionale attraverso l'impiego di materiali appartenenti ad un catalogo riconoscibile di specie; l'individuazione di logiche d'impianto e di accostamento sulla base di criteri ecologico-dimensionali (rapporto delle piante con lo spazio disponibile e l'orientamento), formali (dimensioni, colori, effetto complessivo) e funzionali (rapporto piante/usì previsti, esigenze di sosta o pratiche dinamiche, esigenze di protezione).*

- *il disegno ed il trattamento dei margini valutando le esigenze di schermature o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale.*

- *la valutazione dello spazio effettivo per l'impianto e lo sviluppo dell'apparato radicale ed aereo della pianta, evitando condizioni di sofferenza e riducendo al massimo le operazioni di potatura; la limitazione delle superfici a prato con alberi sparsi a favore dell'aumento di superfici a prato con erba non tagliata e superfici coperte da impianti boscati densi o arbusteti; la progettazione di spazi che possano essere mantenuti attraverso l'utilizzo di automezzi.*

- *la sicurezza degli utenti attraverso la valutazione degli spazi necessari per lo svolgimento delle attività previste, anche in considerazione delle esigenze dei disabili; una scelta dei materiali coerente con il tipo di uso proposto (resistenza all'usura, ammortizzamento, antisdrucchiolo); la realizzazione di spazi protetti per il gioco dei bambini con l'esclusione di materiali vegetali pericolosi (spine, parti velenose); lo studio di una adeguata illuminazione.*

- *la protezione della fauna selvatica attraverso sistemazioni del suolo e della copertura vegetazionale che tengano in dovuto conto le esigenze edafiche della fauna terrestre ed avicola (stanziale e di passo); nonché attraverso la predisposizione di passaggi per la piccola fauna.*

- *potranno essere realizzati chioschi di modeste dimensioni per punti ristoro nonché per i servizi igienici privilegiando, ove esistenti, le costruzioni già esistenti.*

### Impianti sportivi scoperti

Per impianto sportivo scoperto si intende uno spazio aperto utilizzato per la pratica sportiva su campi e attrezzature più o meno strutturati; oltre agli impianti e ai campi sono previsti solo edifici per ospitare gli spogliatoi, i servizi di ristoro, l'accettazione; possono essere previste strutture per gli spettatori.

Per il nuovo impianto o per la ristrutturazione di quelli esistenti si dovranno seguire i seguenti criteri:

#### - Coerenza dell'articolazione funzionale

Si ottiene attraverso una facile accessibilità dalla viabilità principale; una definizione chiara dei rapporti tra parcheggio, accesso e strutture di servizio; la separazione dalle strade trafficate con impianti vegetali densi; il ricorso a recinzioni vegetali; un orientamento corretto del complesso e dei singoli campi da gioco, eventualmente integrati con opere di mitigazione dell'impatto della luce diretta.

Rispetto all'articolazione complessiva, deve essere prevista una quantità di aree libere pari ad almeno un quarto dell'intera superficie utilizzabile, comprensiva delle aree a parcheggio, destinata all'impianto di essenze arboree ed arbustive con lo scopo di assicurare ombra nei periodi estivi, protezione da polveri e rumore, oltre a garantire all'impianto un corretto inserimento paesaggistico.

#### - Coerenza del bordo e sua efficacia nella protezione degli impatti

In considerazione delle condizioni all'intorno (relazione tra condizioni climatiche e caratteristiche del sito), si possono presentare le seguenti necessità: trasparenza o schermatura visiva, protezione dai venti, protezione acustica.

Protezione dai venti: impianto arboreo fitto realizzato con esemplari di I e II grandezza, accompagnati da arbusti.

Protezione acustica: predisposizione di barriere acustiche artificiali, con o senza "mascheratura verde", ovvero di barriere arboreo-arbustive, eventualmente integrate da elementi artificiali. In prossimità di strade a elevato scorrimento anche i parcheggi a raso alberati possono assolvere la funzione di filtro.

## **Articolo 96**

### *Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico*

Le strade e le piazze, i parcheggi a raso, i suoli pubblici, quali parchi, giardini od impianti sportivi o assoggettati ad uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità.

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

Con riferimento alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, dovranno essere individuate le tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, dell'usura e della manutenibilità.

#### Piazze

Le piazze sono spazi pedonali o prevalentemente pedonali, eventualmente alberati, il disegno dei quali deve garantire in primo luogo il comfort del pedone e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Eventuali spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, come

eventuali spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, non debbono ostacolare i percorsi pedonali né condizionare in modo forte il disegno e l'immagine della piazza. La pavimentazione deve essere in materiali antisdrucchiolevoli.

### Strade

*Per le strade di nuovo impianto devono essere osservate le dimensioni relative previste in caso di ristrutturazione le dimensioni esistenti devono essere ricalibrate. In particolare si deve operare il restringimento, con allargamento dei marciapiedi, delle carreggiate alle dimensioni minime consentite dal tipo di traffico previsto. La carreggiata stradale si compone: di marciapiedi, di piste ciclabili, di elementi di separazione e di margine come le fasce di connessione verdi (alberature isolate, filari, siepi e barriere) e gli spartitraffico, di spazi pedonali, di bande polivalenti, di banchine, di corsie veicolari di transito e di servizio. L'illuminazione deve rispondere ai criteri di illuminamento secondo il tipo di strada.*

### Parcheggi a raso

*Per parcheggio a raso si intende uno spazio scoperto destinato alla sosta delle auto. I parcheggi si intendono alberati. Nel computo delle superfici minime richieste quali pertinenze o standard si considerano anche le parti a verde e i percorsi pedonali.*

*Per il nuovo impianto o per la ristrutturazione di quelli esistenti si dovranno seguire i seguenti criteri:*

- Riconoscibilità spaziale e corretto inserimento nel tessuto urbano.

*Si tratta di definire i rapporti spaziali tra parcheggio e tessuto urbano in cui si colloca. Il parcheggio può configurarsi come una piazza ma anche come una zona filtro (a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi). Ciò comporta una diversa attenzione alla caratterizzazione spaziale dell'area, ossia alla scelta dei materiali (alberi, arbusti, pavimentazioni, apparecchi illuminanti) e all'organizzazione delle sequenze degli stessi.*

*Si ottiene attraverso un corretto rapporto con la viabilità ordinaria, la visibilità degli accessi e la complessiva facilità d'orientamento (chiarezza dei sensi di marcia e manovra). La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere comunque, "reversibile", in maniera da poter destinare l'area ad altro scopo qualora il parcheggio venisse impedito o non fosse più necessario.*

- Manovrabilità degli automezzi e sicurezza per le persone.

*Si aumenta il comfort per l'utente e la sicurezza dei pedoni attraverso il corretto dimensionamento degli spazi di entrata/uscita e di manovra, in relazione al tipo di stallo (in linea, a pettine, a spina). A questo riguardo sono fondamentali anche la scelta dei materiali (articolazione degli stessi, superfici antisdrucciolo, giunzioni di dimensioni adeguate ... ); il livello di illuminamento, legato alle dimensioni dei parcheggi, alla sua frequenza d'uso e all'illuminazione delle aree circostanti.*

*- la protezione ambientale del suolo e delle acque superficiali e sotterranee e la garanzia di un'adeguata protezione del suolo e delle acque si ottiene con l'adozione generalizzata, sia per le superfici di sosta che di manovra, di pavimentazioni impermeabili o, eventualmente, semipermeabili in superficie (cioè con uno strato impermeabile interrato), allo scopo di evitare la trasmissione delle acque inquinate verso gli strati sotterranei. La permeabilità dovrebbe essere quindi limitata alle fasce di impianto degli alberi/siepi.*

*Per motivi di corretto insediamento paesaggistico e di mitigazione dell'impatto, gli stalli per le auto potranno essere realizzati con superfici inverdite; in questo caso, il sistema di raccolta delle acque dovrà essere predisposto al di sotto del volume di terreno necessario e sufficiente a garantire la crescita dell'erba.*

*I parcheggi destinati ad ospitare un numero di auto inferiore a trenta saranno di preferenza impermeabilizzati e le acque meteoriche saranno recapitate nella fognatura.*

*- il contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione attraverso la selezione di specie adatte all'uso nei parcheggi, alla previsione di adeguati spazi permeabili d'impianto, agli interassi tra le piante, alla presenza di eventuali sistemi di protezione contro l'intrusione accidentale o l'uso improprio dell'area permeabile.*



*Nelle aree di parcheggio devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, un posto auto di larghezza non inferiore a m. 3,20, e riservato ai veicoli al servizio delle persone disabili; anche nelle aree di sosta a parcheggio pubblico deve essere riservato almeno un parcheggio per persone disabili in prossimità di aree pedonali e di edifici aperti al pubblico, se il parcheggio si trova ad un piano diverso da quello del marciapiede il collegamento con lo stesso deve avvenire con opportune rampe.*

#### Corsie stradali

*Il modulo della corsia veicolare è funzione della sua destinazione, dell'appartenenza ai diversi sistemi, del tipo di carreggiata stradale e del tipo di veicoli in transito. La larghezza minima della corsia è 2,75 m, con eccezione per le corsie di emergenza con larghezza compresa tra 2 e 3,50 m; negli attestamenti e nelle intersezioni urbane la larghezza della corsia può essere ridotta a 2,50 m, in assenza di traffico pesante e del trasporto pubblico.*

*I materiali di pavimentazione delle carreggiate automobilistiche, escluse quelle dei nuclei storici, sono di norma l'asfalto e il cemento bitumoso.*

*Bande polivalenti pavimentate di larghezza compresa tra 0,70 e 1,00 m, separate dalla corsia veicolare da zanella di 0,50 m, sono consentite nelle strade dove la sezione trasversale non permette di ricavare sedi protette per la circolazione ciclabile e per il trasporto pubblico.*

*Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche le carreggiate stradali devono avere una pendenza trasversale pari al 2%.*

#### Banchine

*La banchina è l'elemento stradale con funzione di franco di protezione e di sicurezza, compreso tra il margine esterno della carreggiata ed il più vicino tra i seguenti elementi longitudinali: marciapiede, spartitraffico, arginello, ciglio interno della cunetta, ciglio superiore della scarpatina nei rilevati.*

*La larghezza della banchina è in funzione della sua destinazione, dell'appartenenza ai diversi sistemi, del tipo di carreggiata stradale e del tipo di veicoli in transito. La larghezza minima della banchina è 0,50 m.*

*La banchina in ambito urbano, opportunamente sistemata, può svolgere la funzione di cunetta.*

*I materiali di pavimentazione della banchina sono, di norma, l'asfalto, il cemento bitumoso, il calcestruzzo, la pietra e il porfido, l'acciottolato.*

*Nelle strade extraurbane la banchina può non essere pavimentata.*

#### Attraversamenti pedonali

*Gli attraversamenti pedonali sono elementi della carreggiata stradale che permettono di dare continuità ai percorsi pedonali in condizioni adeguate di sicurezza.*

*Gli attraversamenti pedonali in funzione della loro destinazione, dell'appartenenza ai diversi sistemi, del tipo di carreggiata stradale e del tipo di veicoli in transito si differenziano per la larghezza e possono essere a raso non semaforizzati, a raso semaforizzati, a livelli sfalsati. Sulle strade percorse da livelli contenuti di traffico, gli attraversamenti possono essere realizzati con materiale lapideo, eventualmente rialzato, utilizzando accostamenti cromatici che rispettino comunque quanto previsto dal vigente Codice della strada.*

### **Articolo 96 bis**

*Rogge, dugali, canali irrigui*

**Nel centro abitato e nelle zone urbanizzate vanno predisposti particolari misure – a tutela della sicurezza delle persone – che sono rappresentate, nel caso di rogge, da delimitazioni con rete metallica poste a livello del piano stradale o collocate su un muretto di delimitazione dell'alveo, oppure dalla copertura delle stesse rogge.**

**In presenza di dugali o di canali irrigui le misure da adottare vanno dall'intubamento alla copertura tramite materiali che, nell'assicurare il libero deflusso delle acque irrigue, tutelino la sicurezza delle persone,**

#### **Articolo 97**

##### *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 alle 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.*

*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 venissero distrutti per cause a loro imputabili.*

#### **Articolo 98**

##### *Chioschi, cabine telefoniche, edicole*

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

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

#### **Articolo 99**

##### *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 antisdrucchiabile 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 ml.*

*In casi particolari l'Amministrazione Comunale può consentire di ridurre la larghezza minima a 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 venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.*

#### **Articolo 100**

##### *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 sdruciolevole.*

*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 101**

##### *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 102**

##### *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 vengano effettuate opere che interessano il suolo pubblico.*

### **Articolo 103**

#### *Disciplina d'uso del suolo*

##### Impermeabilizzazione del suolo

*Tutti i tipi di impianto vegetazionale 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 delle acque di precipitazione.*

*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 104**

#### *Disciplina d'uso delle acque*

##### Bacini di accumulo temporaneo delle acque meteoriche

*Nelle aree destinate ad attività industriali e artigianali le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura 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.*

*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.*

*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.*

##### 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.*

##### Sottopassi e botti

*I sottopassi e le botti 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.*

*Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.*

#### *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.*

#### *Corsi d'acqua*

*Per corsi d'acqua si intendono, ai fini dell'applicazione della presente norma, quelli a carattere costante a cielo aperto. Sono altresì inclusi gli alvei dei torrenti con andamento stagionale o episodico.*

*Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati. 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.*

*Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:*

*a) all'esterno dei centri abitati è vietata qualsiasi tipo di edificazione; saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili o per mezzi meccanici adibiti alla manutenzione, ma senza attrezzature fisse;*

*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;*

*c) 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.*

#### *Regimazione delle acque superficiali*

*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.*

*All'interno del corpo idrico, è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.*

*I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale dovranno essere eseguiti senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.*

#### *Canalizzazioni agricole (fossi e scoline)*

*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 manomessa dagli interventi precedenti.*

*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.*

#### Argini

*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.*

#### Pozzi

*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.*

#### Intubamenti

*Sono vietate tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi quando non sia previsto uno specifico progetto che garantisca un percorso alternativo per il deflusso delle acque a giorno con individuazione di un recapito definito.*

*L'Amministrazione Comunale potrà consentire modifiche di tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazioni delle sponde solo per casi di pubblica utilità.*

#### Griglie

*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.*

*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.*

### **Articolo 105**

#### *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.*

**Art. 46.**  
**(Art. 22, CdS)**

**Accessi nelle strade urbane. Passo carrabile.**

1. La costruzione dei passi carrabili è autorizzata dall'ente proprietario della strada nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente.
2. Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:
  - a) deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;
  - b) deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;
  - c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale;
3. Nel caso in cui i passi carrabili, come definiti dall'articolo 3, comma 1, punto 37), del codice, rientrino nella definizione dell'articolo 44, comma 4, del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507, nella zona antistante gli stessi vige il divieto di sosta, segnalato con l'apposito segnale di cui alla figura II.78. In caso contrario, il divieto di sosta nella zona antistante il passo medesimo ed il posizionamento del relativo segnale, sono subordinati alla richiesta di occupazione del suolo pubblico che, altrimenti, sarebbe destinato alla sosta dei veicoli, in conformità a quanto previsto dall'articolo 44, comma 8, del citato decreto legislativo n. 507 del 1993.
4. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel comma 2, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.
5. È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni di cui al comma 2. Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione.
6. I comuni hanno la facoltà di autorizzare distanze inferiori a quelle fissate al comma 2, lettera a), per i passi carrabili già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento di cui all'articolo 22, comma 2, del codice.

*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 106**

### *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 107**

### *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 108**

### *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, viene consentita purché la disposizione delle griglie di ventilazione venga 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 109**

### *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 a 4 m 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 antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque e devono avere pendenza non superiore al 20%.*

## **Articolo 110**

### *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.

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 mezzzeria 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 mezzzeria 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 111**

##### *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.*

*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 proveniente 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 e con le modalità stabilite dalla L.R. n. 62/85 e successive modifiche.*

#### **Articolo 112**

##### *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 113**

### *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.

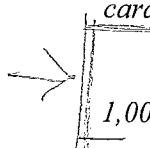
I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

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

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

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 dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- 
- parte in muratura di altezza massima di norma ml. 0,80,
  - parte con barriere metalliche o comunque trasparenti di altezza massima di norma ml. 1,00.
- Sostituito*

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

Nelle zone produttive le recinzioni che non si affacciano su strada pubblica potranno essere, anche del tipo chiuso con altezza massima ml. 3,00.

Nelle zone agricole le recinzioni potranno avere anche le seguenti caratteristiche:

- parte in muratura di altezza massima ml. 0,20
- parte in rete metallica o barriera comunque trasparente di altezza massima ml. 1,60.

Per le aree attigue ad edifici di antica formazione (cascine) al fine di ricreare corte agricole chiuse è ammessa la recinzione in muratura con altezza massima di ml. 2,50.

#### Articolo 114

##### Spazi ineditificati

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 115**

##### *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 tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile anche in relazione ai fattori di esposizione all'irraggiamento solare.*

*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 116**

##### *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 117**

##### *Toponomastica e numeri civici*

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

*Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato dopo la richiesta di abitabilità.*

*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 viene 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 118**

### *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 119**

### *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 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 120**

### *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 121**

### *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, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.*

*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 II**

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

#### *Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni*

#### **Articolo 122** *Decoro delle costruzioni*

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse deve venire 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 123** *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 124**

##### *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, vengano 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 l'Amministrazione Comunale, 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 125**

##### *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, l'Amministrazione Comunale su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà esigere speciali accorgimenti nelle opere di finitura e nell'impiego dei materiali di rivestimento.*

*Sarà inoltre facoltà dell'Amministrazione di 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 poggioli, 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 126

### *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 30°.

Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fonte della costruzione ed 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 127

### *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.

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.

Nel caso di aggetti o sbalzi con luci superiori a m 1.50, la superficie moltiplicata per l'altezza del piano deve essere computata al fine del calcolo del volume.

## Articolo 128

### *Portici e gallerie*

Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, 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 P.R.G.

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 129**

### *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 circondi 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 130

#### *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, 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 131**

#### *Disciplina dell'uso dei materiali di finitura*

*La Commissione Edilizia può imporre per un migliore inserimento ambientale degli immobili elementi e materiali di finitura nelle diverse zone urbanistiche del P.R.G., così come possono essere imposte 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.*

*L'Amministrazione Comunale 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 dell'Amministrazione Comunale.*

#### 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.

In relazione a tutti gli interventi definiti nell'Allegato "A" alla D.G.R. n. 25 settembre 1998, n. 6/38673, "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ("Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio". Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali") la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'allegato stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.

## **Articolo 132**

### *Disciplina del verde su aree private*

Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

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

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

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'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 4,00 rispetto al medesimo.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie 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 manutenibilità in rapporto al sito interessato;

b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;

c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

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

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

## ***Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni***

### **Articolo 133**

#### ***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 ad 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 III**

#### **Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili**

#### **GENERALITA'**

##### **Articolo 134**

##### *Estensione campo di applicazione*

*I requisiti di cui al presente capitolo relativo agli spazi di abitazione ed ai locali accessori si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori a conduzione dei soli titolari, salvo diverse specifiche regolamentazioni.*

##### **Articolo 135**

##### *Norme di salvaguardia*

*Le norme del presente capitolo si applicano per tutte le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni e gli ampliamenti e le variazioni di destinazione d'uso.*

*Nel caso di ristrutturazione anche parziale di edifici esistenti, di cui ne sia stato autorizzato o comunque consentito l'uso, saranno ammesse deroghe alle norme del presente capitolo purché le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico-sanitari e siano motivate da esigenze tecniche documentabili.*

*La deroga viene concessa dal Responsabile del procedimento con atto autorizzativo.*

*Dovranno in ogni caso essere garantiti tutti i requisiti minimi previsti per le costruzioni dal Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.*

##### **Articolo 136**

##### *Principi generali*

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

*Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei reflui delle attività che vi si svolgono.*



## *Sezione I - Requisiti di comfort ambientale.*

### **Articolo 137**

#### *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.

### **Articolo 138**

#### *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 139**

#### *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 140**

#### *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 un'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 1,50 e m 2,70 dal piano del pavimento.

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

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

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

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

#### **Articolo 141**

##### *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 142**

##### *Controllo del soleggiamento*

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

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

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 30°

#### **Articolo 143**

##### *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 144**

##### *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.*

*Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di leggi in materia.*

*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 145**

##### *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 suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte al recapito finale. 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.*

*Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale ed al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità di ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttive.*

*Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L. n. 62/85 e successive modificazioni ed integrazioni.*

*La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm. 50.*

#### Reti interne

*Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e tramite percorsi separati e distanti, in relazione alla loro origine devono essere conferiti al recapito finale ammissibile a norma della legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni regionali.*

*E' ammessa l'unificazione delle diverse reti immediatamente a monte del recapito finale, fermo restando la possibilità d'ispezione e prelievo campione delle singole reti e fatto salvo quanto disposto dal regolamento della pubblica fognatura.*

#### Acque meteoriche

*Le acque meteoriche possono recapitare in pubblica fognatura rispettando le norme dell'apposito regolamento comunale.*

*E' ammesso il loro recapito sul suolo, e negli strati superficiali del sottosuolo per subirrigazione purché il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico.*

*E' ammesso pure il loro recapito in acque superficiali.*

*Nei casi di cui al comma secondo e terzo, quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto quando abbiano una superficie impermeabile maggiore di 3.000 mq., si dovrà provvedere mediante appositi separatori a convogliare le acque di prima pioggia nella fognatura comunale nel rispetto dei limiti previsti, onde consentire il recapito sul suolo e sottosuolo e nelle acque superficiali esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo.*

### **Articolo 146**

#### *Accessibilità all'ispezione e al campionamento*

*Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotate di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento.*

*Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima di cm. 40x40: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.*

## **Articolo 147**

### *Caratteristiche delle reti e dei pozzetti.*

*Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti nonché le eventuali vasche di trattamento devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta.*

*I pezzi di assemblamento e giunzione devono avere le stesse caratteristiche.*

*Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile: di regola devono essere interrate, salvo che per le ispezioni, e salvo casi particolari ove, a motivata richiesta del servizio sanitario preposto, può prescrivere o ammettere percorsi controllabili a vista.*

*Tutte le vasche e i pozzetti per prelievo analisi non possono essere ubicati in ambienti confinati.*

## **Sezione II - Requisiti spaziali**

### **Articolo 148**

#### *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). Dovranno in ogni caso essere garantiti i requisiti minimi previsti dal Titolo III del Regolamento Locale di Igiene ai punti 3.4.4 e 3.4.5.*

*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 corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di m. 1,60.*
- b) Locali di categoria 1/B: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40.*
- c) Locali di categoria 1/C: altezza minima non inferiore m. 2,20, 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. 2,40 sono considerati ai fini del calcolo della superficie utile.*
- d) Locali di categoria 2/A: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,50, 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.*

*Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, possono essere ammessi locali con requisiti di altezza minore di quelli elencati ai precedenti punti.*

Dimensioni e dotazioni:

- a) Locali di categoria 1/A: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie.*

*Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14.*

- b) Locali di categoria 1/B: nei locali destinati a servizi igienici deve essere previsto uno spazio per la lavatrice con relativi attacchi e scarichi.*
- c) Locali di categoria 2/A: nei locali di questa categoria aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal D.P.R. n. 384/1978.*

*Per i negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali valgono le dimensioni definite dal Piano commerciale.*

- d) Locali di categoria 2/C: per i servizi igienici di questi locali aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal richiamato D.P.R. n. 384/1978.*

Illuminazione e ventilazione.

- a) Tutti i locali appartenenti alla categoria 1/A, 2/A e 2/B devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta, come previsto dal D.M. 5 luglio 1975.*

*Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.*

*Per i locali di categoria 2/A possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione e/o ventilazione.*

- b) Locali di categoria 1/B, 1/C e 2/C: in tali locali il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.*

*E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:*

- 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;*
- 2) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;*
- 3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.*

*I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria 1/A, 2/A e 2/B.*

*Deve sempre esistere un disimpegno, salvo il caso che si tratti di un'unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale ecc.) dotato di più servizi igienici almeno uno dei quali deve avere il disimpegno. Se il locale destinato a servizi ha accesso da un locale di categoria 1/A, 2/A e 2/B, deve essere unicamente asservito a tale locale.*

#### **Articolo 149**

##### *Dichiarazione di alloggio antigienico*

*L'alloggio è da ritenersi antigienico quando si presenta privo di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio, oppure presenta almeno due dei seguenti requisiti:*

*1- tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione,*

*2 - i locali di abitazione (camerè da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili - sottotetti accessibili- verande- tavernette- bagni - posto di cottura) presentino requisiti di aeroilluminazione naturale inferiori del 30% massimo di quelli previsti all'art. 148.*

*3 - i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo) presentino indici di superficie e di altezza compresi tra il 90% e il 100% di quelli previsti all'art. 148*

*La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dall'A.S.L.*

*Un alloggio dichiarato antigienico non può essere rioccupato se non dopo che il competente Ufficio dell'A.S.L. abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di antigienicità.*

#### **Articolo 150**

##### *Dichiarazione di alloggio inabitabile*

*Il Sindaco 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- requisiti di superficie e di altezza inferiori al 90% di quelli previsti all'art. 148.*

*4- la presenza di requisiti di aeroilluminazione inferiori del 70% di quelli previsti all'art. 148;*

*5- la mancanza disponibilità di servizi igienici;*

*6- la mancanza disponibilità di acqua potabile.*

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



## Articolo 151

### 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 152

### Scale

*Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a m. 0,90. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza fra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m. 0,50.*

*La larghezza delle rampe e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a m. 1,20 riducibili a m. 1,00 per le costruzioni fino a 2 piani e/o ove vi sia servizio di ascensore. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazioni, o vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore e comunque non minore di m. 0,80.*

*I gradini delle scale devono avere di norma le seguenti misure:*

*- alzata minima 16 cm., massima cm. 18,50;*

*- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate sia non inferiore a cm. 63.*

*Per il collegamento di più alloggi le scale devono di norma essere interrotte almeno ogni 10 alzate.*

*Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scala a chiocciola per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata di profondità minima di cm. 25 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno m. 1 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di altezza indicati all'articolo precedente. Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., devono avere un'apertura di diametro non inferiore a m. 1,20.*

*Le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano. Solo eccezionalmente potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq. 0,40 per piano servito. Gli eventuali infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiscono pareti nel vano scala, devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui. E' altresì vietata l'apertura di finestre murate di vetro cemento o con vetri opachi e telai fissi aventi l'esclusivo scopo di illuminare l'ingresso di locali privati.*

*Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo e successivi le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.*

### **Articolo 153**

#### **Corti**

*Eventuali interventi di ristrutturazione che interessino i cortili, dovranno tenere in particolare conto i problemi della circolazione naturale dell'aria e della privacy. E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni igieniche dei cortili esistenti.*

*Il suolo dei cortili deve essere sistemato in modo da permettere lo scolo delle acque e pavimentato per una zona perimetrale larga almeno cm. 90, in modo da impedire l'infiltrazione lungo i muri. Sono ammesse altre soluzioni che assicurino parimenti la difesa dei muri.*

*La restante superficie deve essere sistemata in modo da non dare luogo alla formazione di ristagni di acque. E' vietato ricoprire i cortili, anche parzialmente, con vetrate, tettoie o altro.*

*Ogni cortile deve essere provvisto di presa d'acqua con relativa lancia.*

### **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 aerilluminazione 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. Per i locali di cui alla categoria 1/A dell'articolo 148 di questo Regolamento edilizio si dovrà, comunque, garantire una altezza media ponderale pari a m 2,40. ~~× locali abitabili~~*

*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. 25 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) dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di m. 0,50 di altezza, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica pari o maggiore 1 Kcal/mq/h/°C sia per i pavimenti che per le pareti, indici di fonoisolamento di cui al presente regolamento.*

*c) 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;*

*d) scarico regolamentari delle acque residue in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti;*

*e) idonee canne di ventilazione;*

*f) le condutture eventualmente presenti devono essere adeguatamente isolate e protette;*

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

## **Articolo 158**

### *Box e autorimesse*

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

## **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' 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.*

#### **Articolo 160**

##### *Autorimesse pubbliche: caratteristiche*

*Per quanto riguarda le autorimesse pubbliche si dovranno assicurare le norme di cui all'art. 86 del T.U.L.L.P.P.SS. 18 Giugno 1931, n. 733 come modificato dal D.P.R. 616 del 24 luglio 1977, nonché assicurare il rispetto dei requisiti e delle norme tecniche previste dal D.M. del 20 Novembre 1981 che detta norme in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e del Decreto del Ministero dell'Interno del 1 febbraio 1986 che detta norme di materia di sicurezza.*

*Per quanto concerne le autorimesse per carri funebri, si fa rimando all'art. 19 del D.P.R. n. 833 del 1975.*

### **Sezione III - Requisiti funzionali**

#### **Articolo 161**

##### *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.

*La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio è costituita da:*

- un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
- Tutti i locali destinati ai servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine ecc. devono avere oltre ai requisiti generali le seguenti caratteristiche particolari:*
- pavimenti e pareti perimetrali siano ad una altezza di m. 1,80 di regola piastrellate, comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
  - essere comunque separati con parti fisse da ogni altro locale;
  - avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
  - i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (antilatrine, antidoccia, ecc.); per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

## **Articolo 162**

### *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 assicurati idonei sistemi di estrazione delle esalazioni in modo da evitarne la propagazione.*

*Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere le seguenti caratteristiche:*

*una dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi, cappa sopra ogni punto cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori che dovranno essere portati ad esalare oltre il tetto con apposita canalizzazione coronata dal fumaio.*

*Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra, nonché regolamentare aeroilluminazione.*

## **Articolo 163**

### *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 164**

### *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 165**

### *Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche*

*Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere sociale, le strutture ricettive alberghiere nonché i locali pubblici e le banche debbono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 27 della legge n. 118/1971, D.P.R. n. 384/1978, della legge 9-1-89, n. 13 e del D.M. 14-6-1989, n. 236 in quanto applicabili secondo le disposizioni citate e della circolare esplicativa 22 giugno 1989, n. 1669/U.L..*

## **Articolo 166**

### *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 167**

### *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 ex legge 1497/1939 e ex 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 IV**

### **Realizzazione degli interventi**

#### ***Sezione I - Disciplina delle opere***

## **Articolo 168**

### *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 169**

### *Richiesta e consegna di punti fissi*

*Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario 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 concessione, 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 170**

### *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 concessionario – 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, l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.*



## **Articolo 171**

### *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 calcolatore 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. Nel caso in cui non venga affisso il cartello indicante i lavori, il committente sarà punito con una sanzione amministrativa da £. 200.000 a £. 600.000.*

*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 172

### *Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie*

Il titolare di autorizzazione, concessione edilizia o *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 dell'autorizzazione, della concessione edilizia 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 dell'autorizzazione, della concessione edilizia 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 173

### *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 174**

##### *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 175**

##### *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 concessionario 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 interraste 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 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 176**

##### *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 177**

##### *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 178**

##### *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 dalla autorizzazione-concessione.*

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o 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 179**

##### *Disciplina delle varianti*

*Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione deve presentare istanza di variante o di D.I.A., corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.*

#### **Articolo 180**

##### *Varianti minori*

*Sono varianti minori le seguenti opere:*

- *varianti a concessioni edilizie già rilasciate o D.I.A. che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;*
- *varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a denunce di inizio attività già presentate, che non comportino modifiche della sagoma, modifiche delle superfici utili, modifiche della destinazione d'uso.*

## **Articolo 181**

### *Varianti ordinarie*

*Costituiscono varianti ordinarie le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che, anche comportano parziale mutamento delle destinazioni d'uso nei limiti previsti dalle NTA del P.R.G., siano tali da non alterare le linee ordinarie dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti.*

*Non costituiscono variazione essenziale di sagoma e rientrano tra le varianti ordinarie, le varianti ubicative consistenti nella parziale rilocalizzazione dell'opera, attuate con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione.*

## **Articolo 182**

### *Concessione per varianti essenziali*

*La variante essenziale consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:*

- a) mutamento delle destinazioni d'uso dell'intero manufatto;*
- b) aumento della superficie coperta;*
- c) aumento dell'altezza massima dell'edificio;*
- d) aumento del numero dei piani;*
- e) aumento della volumetria;*
- f) violazione della distanza minima di legge dalle proprietà confinanti.*

*Qualora nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio della concessione edilizia, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le norme relative alla concessione edilizia. Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente – nel corso della validità della concessione edilizia – interventi sul 20% massimo del SIp originariamente assentita o del volume o aumento di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.*

## **Articolo 183**

### *Varianti per le opere su immobili vincolati*

*Per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, si applicano gli articoli precedenti, fatta salva la necessità che tali opere siano provviste dei provvedimenti previsti da tale legislazione.*

## **Articolo 184**

### *Difformità nell'esecuzione: variazioni essenziali*

*Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che – anche singolarmente considerate – comportino:*

- mutamento delle destinazioni d'uso, in contrasto con le disposizioni di zona del P.R.G.;*
- aumento della volumetria per gli edifici residenziali superiore ai massimi di legge;*
- aumento della superficie per gli edifici non residenziali, superiore ai massimi di legge;*

- modifiche dell'altezza dell'edificio, tali da comportare un aumento della stessa superiore a metri uno senza variazione del numero dei piani;
- modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse, in misura superiore a cm. 10 dalla pubblica via;
- modifica della localizzazione sull'area di pertinenza dell'edificio approvato, quando la modifica di traslazione e rotazione dell'edificio eccede il valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione.
- qualsivoglia intervento edilizio su immobili vincolati comportante mutamento di progetto già approvato con concessione edilizia.

## **Articolo 185**

### *Difformità nell'esecuzione: variazioni compatibili*

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

- opere eseguite in parziale difformità dalle concessioni edilizie già rilasciate, ancorché determinanti aumento di volumetria o di superficie, non eccedenti i limiti di cui al precedente art. 184, ovvero aumento delle superfici utili ovvero modifiche della sagoma;

- variazioni concernenti i seguenti elementi progettuali:

- a) modifiche della destinazione d'uso attuate mediante sostituzione, anche con opere di carattere edilizio, di una attività o funzione esercitata con altra, secondo le NTA del P.R.G., purchè considerata compatibile con la zona funzionale,.

- b) modifiche ubicative quando la traslazione e rotazione dell'edificio è tale da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione.

- varianti a concessioni edilizie già rilasciate, non incidenti sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni stesse;

- variazioni progettuali comportanti diversa distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive;

- modifiche volte a ridurre o ad aumentare il numero delle unità immobiliari.

## **Articolo 186**

### *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 187**  
*Interventi non ultimati*

*Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o 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 soggetta ad autorizzazione esplicita.*

**CAPO V**  
**Modalità di predisposizione dei progetti**

**Sezione I - Unificazione grafica**

**Articolo 188**  
*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;
- c) 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 189**

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

La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

- 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 190**

##### *Documentazione tecnica*

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

*Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di due copie alla domanda di concessione edilizia e alla denuncia di inizio attività e 4 copie nel caso in cui l'intervento si trovi in zona soggetta a vincolo, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:*

- 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 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,*
- d - 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,*
- e - 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,*
- f - 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.*
- g - scheda dei parametri catastali, urbanistici ed 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 aereo-illuminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.*

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

*h - 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;*

*i - 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,*

*l - disegni a semplici contorni, 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,*

*m - rilievo quotato, realizzato in scala non inferiore 1/200, delle costruzioni oggetto di interventi alla ricostruzione, al restauro, al risanamento conservativo o alla ristrutturazione; detto rilievo deve riguardare tutti i piani, le sezioni indispensabili alla corretta rappresentazione dell'immobile; gli elementi da demolire debbono essere colorati in giallo.*

*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 - nullaosta del competente Ufficio dei Vigili del Fuoco in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente,*

*p - nullaosta, ove richiesto, dalla Sovrintendenza ai monumenti,*

*q - nullaosta all'apertura di nuovi accessi sulle strade statali e provinciali,*

*r - atto unilaterale - con firma autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale competente - con cui il richiedente si obbliga ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ovvero copia, in carta da bollo, della convenzione-tipo, con sottoscrizione del richiedente autenticata nei termini di legge, nel caso in cui si intenda dare applicazione al regime di edilizia convenzionata di cui all'art. 7 e 8 della legge 28/01/1977, n. 10.*

*Qualora la domanda di intervento edilizio riguardi il centro storico o i nuclei di antica formazione (la zona "A" del D.M. 2/4/1968) dovranno essere inoltre allegati:*

*s) eventuali particolari architettonici costruttivi in scala 1/20,*

*t) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni),*

*u) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi,*

*v) eventuale documentazione storica e storiografica con mappe catastali, planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale,*

*w) rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esteri e delle tinteggiature, ecc.),*

*x) progetto esecutivo in scala 1/50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'ubicazione in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere,*

y) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani;  
 x) fotografie o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali,  
 aa) tabella dei rapporti aereo-illuminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.  
 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.  
 Tutti gli elaborati grafici dovranno essere depositati in formato utile a rendere leggibile l'intero intervento.

Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee, anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere in modo specifico:

1) una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:

- orientamento
- strade e piazze con toponomastica
- quote altimetriche o curve di livello
- delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- orientamento
- edifici esistenti sulle aree circostanti
- quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
- indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;

3) sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2), dalle quali risultino:

- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
- indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
- profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

Gli elaborati grafici di progetto relativi alla costruzione o modifica di strade e relativi manufatti devono comprendere:

1) estratto dello strumento urbanistico comunale o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;

2) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- orientamento
- tracciato di progetto
- numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti
- strade e piazze con toponomastica
- quote altimetriche o curve di livello
- allineamenti e quote dello strumento urbanistico
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

- 3) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
  - tracciato stradale
  - individuazione delle sezioni
  - quote altimetriche
  - asse della fognatura e diametri relativi;
- 4) profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:
  - sezioni
  - distanze parziali e progressive
  - quote terreno e quote di progetto
  - livellette
  - rettifili e curve
  - fognatura stradale e diametri relativi;
- 5) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:
  - area di occupazione
  - quote di terreno e quote di progetto
  - dimensione della sede stradale
  - sezioni di scavo e di riporto
  - manufatti
  - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;
- 6) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;
- 7) relazione tecnica illustrativa del progetto.

*Gli elaborati grafici di progetto relativi ad opere di fognatura devono comprendere:*

- 1) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
  - orientamento
  - manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
  - edifici esistenti
  - strade e piazze con la toponomastica
  - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
  - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 2) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:
  - destinazione dei vani
  - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni
  - tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;
- 3) una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:
  - destinazione dei vani
  - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.

*Potrà essere presentata od eventualmente essere richiesta una descrizione dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livello.*

*I progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi, devono comprendere:*

- 1) planimetria e profili in scala adeguata;
- 2) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti;
- 3) relazione tecnica - illustrativa del prospetto.

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

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento,*
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento,*
- c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso,*
- d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere,*
- e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso.*

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

##### **Articolo 191**

##### ***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 S<sub>lp</sub> e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;

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

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

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

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

## **TITOLO IV**

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **CAPO I**

##### **Durata del regolamento edilizio**

##### **Articolo 192**

*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 193**

*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.