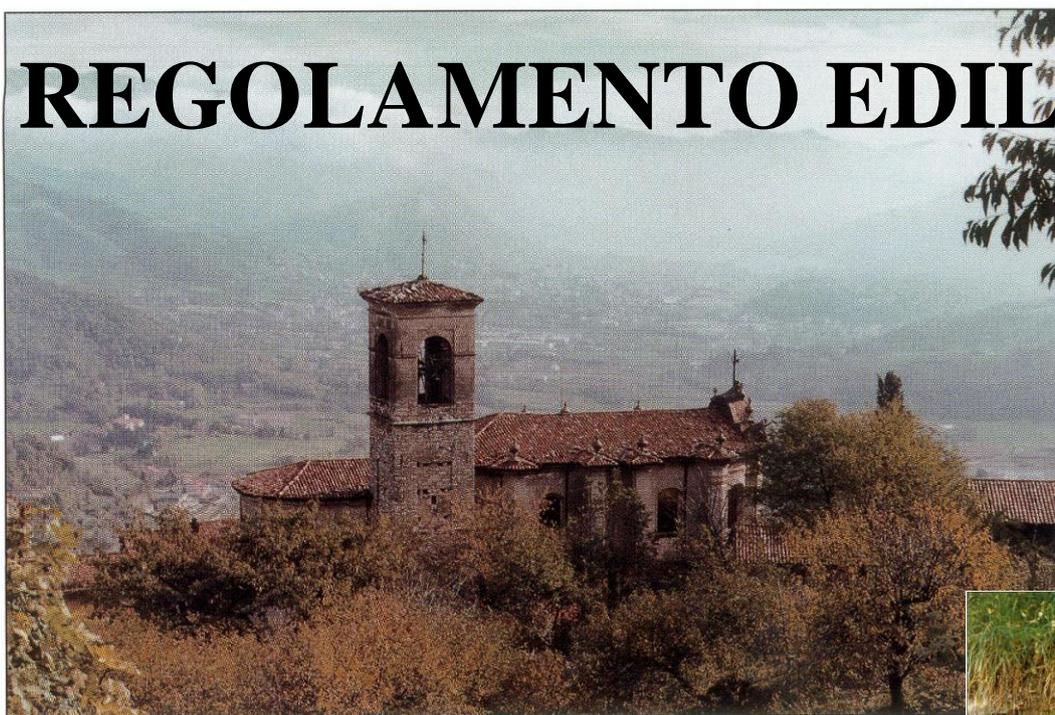


Regione Lombardia  
Provincia di Bergamo



*Comune di Gandosso*

# REGOLAMENTO EDILIZIO



estensori: arch. Giovanni Cucini

ing. Giovanni Porri



## TITOLO I – NORME PROCEDURALI

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

**Art. 1** - *Oggetto e finalità del Regolamento Edilizio*

**Art. 2** - *Deroga alle norme del Regolamento Edilizio*

### CAPO II - TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL TERRITORIO

**Art. 3** - *Titoli per lo svolgimento dell'attività edilizia*

**Art. 4** - *Soggetti legittimati a presentare domanda di titolo abilitativo allo svolgimento dell'attività edilizia*

**Art. 5** - *Autorizzazione paesaggistica*

**Art. 6** - *Adempimenti urbanistici preliminari all'attività edilizia: piani attuativi*

**Art. 7** - *Certificati di abitabilità e di agibilità*

### CAPO III - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

**Art. 8** - *Attivazione degli interventi manutentivi e di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale*

**Art. 9** - *Interventi di manutenzione ordinaria*

**Art. 10** - *Interventi di manutenzione straordinaria*

**Art. 11** - *Interventi di restauro e risanamento conservativo*

**Art. 12** - *Interventi di ristrutturazione edilizia*

**Art. 13** - *Interventi di mutamento della destinazione d'uso*

**Art. 14** - *Interventi di ampliamento in aderenza e/o in elevazione, di ricostruzione, di nuova costruzione*

**Art. 15** - *Interventi di demolizione*

**Art. 16** - *Interventi relativi a pertinenze esterne*

**Art. 17** - *Altri interventi che comportano modificazione dei caratteri percettivi degli spazi esterni*

**Art. 18** - *Interventi relativi ad aree libere*

**Art. 19** - *Interventi per manufatti provvisori*

**Art. 20** - *Interventi di ristrutturazione urbanistica*

#### CAPO IV – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

##### SEZIONE I - CONTENUTI DELL'ISTANZA

**Art. 21** – *Domanda di permesso di costruire*

**Art. 22** - *Domanda di voltura e comunicazione di variazione del direttore dei lavori*

**Art. 23** - *Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività*

**Art. 24** - *Domanda di autorizzazione paesaggistica*

**Art. 25** - *Proposte di piani attuativi*

**Art. 26** - *Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità*

##### SEZIONE II - DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE

**Art. 27** - *Documenti ed elaborati da allegare alle istanze*

**Art. 28** – *Permesso di costruire*

**Art. 29** – *Denuncia di inizio attività*

**Art. 30** - *Certificati di abitabilità e di agibilità*

**Art. 31** - *Autorizzazione paesaggistica*

**Art. 32** - *Piani attuativi*

##### SEZIONE III - AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE

**Art. 33** - *Autocertificazione*

**Art. 34** - *Asseverazione*

#### SEZIONE IV - MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

**Art. 35** - *Modalità unificate di rappresentazione grafica*

**Art. 36** - *Rappresentazione del contesto ambientale*

**Art. 37** - *Elaborati grafici ed elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica*

**Art. 38** - *Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo*

### CAPO V – LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

#### SEZIONE I - FASE DI AVVIO

**Art. 39** - *Presentazione dell'istanza*

**Art. 40** - *Responsabilità del procedimento*

#### SEZIONE II - FASE ISTRUTTORIA

**Art. 41** - *Denuncia di inizio attività*

**Art. 42** – *Permesso di costruire*

**Art. 43** - *Autorizzazione paesaggistica*

**Art. 44** - *Piani attuativi*

#### SEZIONE III - FASE DECISIONALE

**Art. 45** - *Permesso di costruire*

**Art. 46** - *Autorizzazione paesaggistica*

**Art. 47** - *Piani attuativi*

#### SEZIONE IV - PROVVEDIMENTO FINALE

**Art. 48** - *Provvedimento di permesso di costruire*

**Art. 49** - *Termini di inizio e ultimazione dei lavori*

**Art. 50** - *Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità*

**Art. 51** - *Libretto d'uso e di manutenzione*

#### SEZIONE V - FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA

**Art. 52** - *Comunicazione del provvedimento*

**Art. 53** - *Pubblicazione del provvedimento*

**Art. 54** - *Autorizzazione paesaggistica*

#### CAPO VI - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI, COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE

**Art. 55** - *Conferenza dei servizi*

**Art. 56** - *Parere preventivo*

**Art. 57** - *Indicazioni interpretative*

#### CAPO VII - L'ACCESSO AI DOCUMENTI

##### SEZIONE I - FONTI NORMATIVE

**Art. 58** - *Norme applicabili*

**Art. 59** - *Casi di esclusione*

**Art. 60** - *Differimento dell'accesso ai documenti*

##### SEZIONE II - PROCEDIMENTO DI ACCESSO

**Art. 61** - *Modalità di accesso ai documenti*

**Art. 62** - *Richiesta di accesso*

**Art. 63** - *Conclusione del procedimento*

##### SEZIONE III - RILASCIO DI COPIE

**Art. 64** - *Esame del documento*

**Art. 65** - *Estrazione di copia del documento*

## CAPO VIII - VIGILANZA E SANZIONI

### SEZIONE I - FONTI NORMATIVE

**Art. 66** - *Sanzioni edilizie*

**Art. 67** - *Sanzioni paesaggistiche*

### SEZIONE II - FASI DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO

**Art. 68** - *Avvio del procedimento*

**Art. 69** - *Fase istruttoria*

**Art. 70** - *Fase decisionale*

**Art. 71** - *Fase integrativa dell'efficacia*

**Art. 72** - *Fase di esecuzione d'ufficio*

## TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA

### CAPO I - COMPOSIZIONE E NOMINA

#### SEZIONE I - COMPOSIZIONE

**Art. 73** - *Composizione*

#### SEZIONE II - NOMINA E DURATA

**Art. 74** - *Nomina e designazione*

**Art. 75** - *Scadenza*

#### SEZIONE III - CASI DI INCOMPATIBILITÀ

**Art. 76** - *Incompatibilità*

**Art. 77** - *Conflitto d'interessi*

#### SEZIONE IV - CASI DI DECADENZA DEI COMMISSARI

**Art. 78** - *Incompatibilità sopravvenuta*

**Art. 79** - *Assenze ingiustificate*

### CAPO II - LE ATTRIBUZIONI

#### SEZIONE I - INDIVIDUAZIONE DELLE ATTRIBUZIONI

**Art. 80** - *Attribuzioni della commissione*

**Art. 81** - *Pareri obbligatori ex lege*

**Art. 82** - *Altri pareri obbligatori*

#### SEZIONE II - CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE

**Art. 83** - *Casi di esclusione del parere*

### SEZIONE III - AMBITO DI VALUTAZIONE

**Art. 84** - *Modalità di valutazione della commissione edilizia*

**Art. 85** - *Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica*

### CAPO III - FUNZIONAMENTO

#### SEZIONE I - MODALITÀ DI CONVOCAZIONE

**Art. 86** - *Convocazione*

**Art. 87** - *Ordine del giorno*

#### SEZIONE II - VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI

**Art. 88** - *Validità delle sedute e delle decisioni*

**Art. 89** - *Votazioni*

**Art. 90** - *Pubblicità delle sedute*

**Art. 91** - *Verbalizzazione*

**Art. 92** - *Sopralluogo*

#### SEZIONE III - RAPPORTO CON LE STRUTTURE ORGANIZZATIVE DEL COMUNE

**Art. 93** - *Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali*

## TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

### CAPO I - AMBIENTE URBANO

#### SEZIONE I - SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

**Art. 94** - *Disciplina del verde su aree pubbliche*

**Art. 95** - *Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico*

**Art. 96** - *Insegne e mezzi pubblicitari*

**Art. 97** - *Chioschi, cabine telefoniche, edicole*

**Art. 98** - *Passaggi pedonali*

**Art. 99** - *Percorsi ciclabili*

**Art. 100** - *Spazi porticati*

**Art. 101** - *Occupazione degli spazi pubblici*

**Art. 102** - *Disciplina d'uso del sottosuolo*

**Art. 103** - *Reti di servizi pubblici*

**Art. 104** - *Volumi tecnici ed impiantistici*

**Art. 105** - *Intercapedini e griglie di aerazione*

#### SEZIONE II - SPAZI PRIVATI

**Art. 106** - *Accessi e passi carrabili*

**Art. 107** - *Strade private*

**Art. 108** - *Allacciamento alle reti fognarie*

**Art. 109** - *Allacciamento alle reti impiantistiche*

**Art. 110** - *Recinzioni e muri di contenimento*

**Art. 111** - *Spazi inedificati*

**Art. 112** - *Sistemazioni esterne ai fabbricati*

**Art. 113** - *Toponomastica e segnaletica*

**Art. 114** - *Numeri civici*

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

### SEZIONE I - INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

**Art. 115** – *Qualità delle costruzioni*

**Art. 116** - *Allineamenti*

**Art. 117** - *Spazi conseguenti ad arretramenti*

**Art. 118** - *Prospetti su spazi pubblici*

**Art. 119** - *Regime delle distanze*

**Art. 120** - *Ombre portate*

**Art. 121** - *Sporgenze e aggetti*

**Art. 122** - *Portici e gallerie*

**Art. 123** - *Salubrità dei terreni edificabili*

**Art. 124** - *Disciplina del colore*

**Art. 125** - *Disciplina dell'uso dei materiali di finitura*

**Art. 126** - *Disciplina del verde su aree private*

### SEZIONE II - MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI

**Art. 127** - *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni*

## CAPO III - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

### SEZIONE I - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

**Art. 128** - *Qualità dell'aria in spazi confinati*

**Art. 129** - *Ventilazione naturale*

**Art. 130** - *Ventilazione attivata*

**Art. 131** - *Illuminazione naturale*

**Art. 132** - *Illuminazione artificiale*

**Art. 133** - *Controllo del soleggiamento*

**Art. 134** - *Comfort igrotermico*

**Art. 135** - *Comfort acustico*

## SEZIONE II - REQUISITI SPAZIALI

**Art. 136** - *Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari*

**Art. 137** - *Cortili, cavedi, patii*

**Art. 138** - *Locali sottotetto*

**Art. 139** - *Spazi di cantinato e sotterraneo*

**Art. 140** - *Box ed autorimesse*

**Art. 141** - *Costruzioni per il ricovero di attrezzi e di supporto all'attività agro-silvo-pastorale*

## SEZIONE III - REQUISITI FUNZIONALI

**Art. 142** - *Dotazione di servizi*

**Art. 143** - *Spazi di cottura*

**Art. 144** - *Accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche*

## CAPO IV - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

### SEZIONE I - DISCIPLINA DELLE OPERE

**Art. 145** - *Requisiti delle costruzioni*

**Art. 146** - *Tolleranze di costruzione*

**Art. 147** - *Richiesta e consegna dei punti fissi*

**Art. 148** - *Inizio dei lavori*

**Art. 149** - *Disciplina del cantiere*

**Art. 150** - *Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie*

**Art. 151** - *Disciplina per l'esecuzione di opere stradali*

**Art. 152** - *Sicurezza del cantiere*

**Art. 153** - *Scavi e demolizioni*

**Art. 154** - *Conferimento dei materiali di risulta*

**Art. 155** - *Rinvenimenti*

**Art. 156** - *Ultimazione dei lavori*

## TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE

### CAPO I - DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

**Art. 157** - *Modifiche al Regolamento edilizio*

**Art. 158** - *Testi coordinati*

**Art. 159** - *Abrogazione norme preesistenti*

### CAPO II - RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO, N.T.A. DEL P.R.G., REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE ED ALTRE NORME VIGENTI

**Art. 160** - *Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.*

**Art. 161** - *Coordinamento con il Regolamento Locale d'Igiene*

**Art. 162** - *Rispetto dei diritti di terzi*

## TITOLO I – NORME PROCEDURALI

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento detta disposizioni relative a procedure ed ai contenuti di tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprasuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse, come previsto dall'art. 4 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive integrazioni e modificazioni e dall'art. 11 della Legge Regionale n. 23 del 23.06.1997 e successive integrazioni e modificazioni; le norme del presente Regolamento disciplinano inoltre l'attività della Commissione Edilizia.
2. L'obiettivo del presente articolato è quello di definire un corretto rapporto tra il singolo intervento, l'ambiente fisico ed i caratteri storici e culturali del territorio comunale, nonché di garantire i requisiti di sicurezza e funzionalità del prodotto edilizio.

#### **Art. 2 - Deroga alle norme del Regolamento Edilizio**

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento limitatamente agli interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure a riguardo previste dalle norme di legge vigenti.
2. Possono essere rilasciate deroghe edilizie alle norme del presente Regolamento e a quelle del Regolamento Locale d'Igiene per le parti richiamate al successivo Titolo III ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano 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, in casi di forza maggiore, per garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti

## CAPO II - TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL TERRITORIO

### **Art. 3** - *Titoli per lo svolgimento dell'attività edilizia*

1. Costituiscono titolo per l'esercizio dell'attività edilizia, in funzione del tipo di intervento da effettuare e secondo le disposizioni di legge e del presente Regolamento:
  - il permesso di costruire,
  - la denuncia di inizio attività,
  - la comunicazione per i mutamenti di destinazione d'uso.

### **Art. 4** – *Soggetti legittimati a presentare domanda di titolo abilitativo allo svolgimento dell'attività edilizia*

1. Sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire, a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), nonché ad avviare la procedura per i mutamenti di destinazione d'uso i seguenti soggetti:
  - a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
  - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
  - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - e) il rappresentante legale del proprietario;
  - f) il titolare di diritto di superficie;
  - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
  - h) l'enfiteuta;
  - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
  - k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - m) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
  - n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. I soggetti indicati al precedente comma 1 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. 5.

**Art. 5 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Tutti i progetti che si riferiscono ad interventi relativi ad aree ed edifici soggetti alla disciplina del D.Lgs. 490/99 e successive modificazioni e integrazioni devono essere corredati dal relativo nullaosta preventivo, qualora dovuto.
2. Detto nullaosta potrà essere richiesto anche contestualmente alla presentazione della pratica di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, presentando comunque separata istanza corredata dalla necessaria documentazione.
3. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art.151, D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare.

**Art. 6 - Adempimenti urbanistici preliminari all'attività edilizia: piani attuativi**

1. La procedura per l'approvazione dei piani attuativi, quando previsti dal P.R.G., è quella prevista dalla Legge Regionale 23.06.1997 n. 23 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. 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.
3. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
4. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

**Art. 7 - Certificati di abitabilità e di agibilità**

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

### CAPO III - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

#### **Art. 8 - Attivazione degli interventi manutentivi e di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale**

1. Ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria che non richiedono alcun tipo di procedura preliminare, chiunque intenda attuare interventi edilizi manutentivi, conservativi o attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale dovrà provvedere ad uno dei seguenti adempimenti preliminari in funzione del tipo di attività che intende attivare secondo quanto previsto nel presente Regolamento Edilizio e nelle vigenti disposizioni di legge:
  - richiesta di permesso di costruire,
  - denuncia di inizio attività,
  - comunicazione per mutamenti di destinazione d'uso.
2. Gli articoli che seguono definiscono i vari tipi di intervento edilizio ed urbanistico ed individuano l'adempimento preliminare e il successivo provvedimento abilitativo al quale devono essere assoggettati
3. Agli effetti della individuazione degli adempimenti preliminari e dei provvedimenti abilitativi necessari per l'attività edilizia sugli edifici esistenti, gli interventi sono quelli individuati all'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 ed eventuali successive integrazioni e modificazioni, con le specificazioni indicate dagli articoli che seguono.

#### **Art. 9 - Interventi di manutenzione ordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli "che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici"
2. La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli organismo edilizi, e si attua con interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (pavimenti, infissi, ecc.), senza alterarne i caratteri né aggiungere nuovi elementi.
3. Sono interventi di manutenzione ordinaria anche la sostituzione e l'adeguamento dell'impiantistica esistente, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio.
4. Fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione dei materiali, delle finiture e delle coloriture esistenti delle facciate e delle coperture nonché l'eventuale adeguamento degli stessi a indicazioni di strumenti attuativi e/o operativi vigenti, gli interventi sulle facciate esterne e sulle coperture attengono invece all'ambito della manutenzione straordinaria.
5. Per gli interventi di manutenzione ordinaria negli edifici e complessi produttivi (industriali, artigianali ed agricoli) si rinvia a quanto previsto dalla normativa vigente.
6. Gli interventi di manutenzione ordinaria, se realizzati autonomamente, non necessitano di alcun adempimento (preventivo o successivo) né di alcun titolo abilitativi. Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale cui si accompagnano.

#### **Art. 10 - Interventi di manutenzione straordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un insieme sistematico di opere tali da portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, né devono comportare mutamento alla tipologia distributiva della costruzione nel suo insieme.
3. Sono quindi da considerarsi di straordinaria manutenzione gli interventi finalizzati al mantenimento delle caratteristiche architettoniche e d'uso dell'edificio.
4. Sono inoltre da considerarsi come di manutenzione straordinaria gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti anche se effettuati con la realizzazione di manufatti posti sulle parti esterne dell'edificio.
5. Per gli edifici ed i complessi produttivi gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie per il rispetto delle norme sulla tutela dagli inquinamenti e sulla sicurezza, anche esterni all'edificio, sempre che non siano associati ad aumento della superficie lorda di pavimento e/o utile di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso dell'edificio.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a denuncia di inizio attività.

#### **Art. 11 - Interventi di restauro e risanamento conservativo**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli "rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, anche mediante l'eliminazione delle parti storicamente e esteticamente incongrue, operando l'adeguamento funzionale nel rispetto e con il recupero degli elementi qualificanti di natura tipologica, architettonica ed artistica e a condizione che sia compatibile con i caratteri dell'organismo edilizio.
3. Per destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio s'intendono quelle destinazioni che possono essere inserite senza comportare sostanziali trasformazioni dei caratteri tipologici e distributivi degli edifici, degli aspetti formali e strutturali e degli aspetti materici significativi, fermo restando il rispetto delle destinazioni ammesse dal P.R.G.
4. L'intervento di risanamento conservativo si attua principalmente attraverso l'impiego di materiali e tecniche idonee, il recupero di adeguate condizioni igieniche, statiche e funzionali, il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, nonché con modifiche all'assetto planimetrico, purché compatibili con l'impianto distributivo complessivo.
5. L'intervento di restauro è inoltre finalizzato, attraverso l'impiego di materiali congruenti, alla conservazione, al recupero, alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico artistico, architettonico o ambientale.
6. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a denuncia di inizio attività.

**Art. 12 - Interventi di ristrutturazione edilizia**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli "rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".
2. Detti interventi non devono di norma comportare incrementi di volume, salvo che questi non siano ammessi dal P.R.G.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a domanda di permesso di costruire o a denuncia di inizio attività nei casi consentiti dalle norme vigenti.

**Art. 13 - Interventi di mutamento della destinazione d'uso**

1. Il P.R.G. individua le destinazioni d'uso "principali" delle aree o degli edifici e, all'interno di queste, le loro specifiche articolazioni.
2. Viene definita "mutamento della destinazione d'uso" di costruzioni esistenti o di loro singole parti, la sostituzione di una destinazione principale con una diversa destinazione principale, anche quando ciò avvenga senza l'esecuzione di opere edilizie.
3. Non è invece considerata "mutamento della destinazione d'uso" la sostituzione di funzioni esistenti con altre, quando queste si configurino come semplice articolazione della medesima destinazione principale.
4. La destinazione principale che ecceda, per Slp o volume, la sommatoria delle altre destinazioni principali presenti o previste per lo specifico immobile è considerata "destinazione qualificante" ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L.R. 19/92 e successive integrazioni e modificazioni.
5. In conformità a quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 19/92, non sono quindi considerati come "mutamenti della destinazione d'uso qualificante" dell'immobile, e vengono invece definiti come "mutamenti di destinazione d'uso complementari", gli interventi volti a modificare la destinazione di una parte dell'immobile purché la superficie lorda di pavimento e/o il volume interessati dalla nuova destinazione, sommati ad analoghe destinazioni già presenti nell'edificio, non superino per quantità la somma dei volumi e/o delle s.l.p. delle altre destinazioni d'uso principali.
6. Agli interventi di mutamento della destinazione d'uso, qualificante o complementare, effettuati con opere edilizie, si applica la disciplina del presente Regolamento relativa agli interventi edilizi con i quali viene attuato il mutamento di destinazione.
7. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché compatibili con le destinazioni principali ammesse dal P.R.G., sono soggette a preventiva comunicazione al Comune.
8. Non sono soggetti a preventiva comunicazione, e quindi sono direttamente attuabili, i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che riguardino unità immobiliari o parti di esse la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 mq.

**Art. 14 - Interventi di ampliamento in aderenza e/o in elevazione, di ricostruzione, di nuova costruzione**

1. Sono interventi di ampliamento in aderenza quelli rivolti alla realizzazione di superfici lorde o nette di pavimento o di volumi aggiuntivi in allargamento di un edificio esistente
2. Sono interventi di ampliamento in elevazione (sopralzo) quelli rivolti alla realizzazione di superfici lorde o nette di pavimento o di volumi aggiuntivi in innalzamento di edifici esistenti.

3. Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli rivolti alla sostituzione di edifici esistenti con altri edifici.
4. Gli interventi di nuova costruzione sono:
  - a) quelli rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrato,
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune,
  - c) la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per servizi pubblici, che comportino la trasformazione in via permanente del suolo inedificato,
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione,
  - e) l'installazione di manufatti leggeri o prefabbricati (case mobili e similari) quando siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo,
  - f) gli interventi pertinenziali che siano comunque qualificati come interventi di nuova costruzione dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale,
5. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a domanda di permesso di costruire o a denuncia di inizio attività nei casi consentiti dalle norme vigenti.

**Art. 15 - Interventi di demolizione**

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzo successivo dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a domanda di permesso di costruire.

**Art. 16 - Interventi relativi a pertinenze esterne**

1. Sono interventi relativi a pertinenze esterne quelli relativi alla sola formazione, ovvero sistemazione, sostituzione, trasformazione, delle pertinenze di fabbricati esistenti (aree libere o manufatti edilizi, compresi i parcheggi pertinenziali e le recinzioni).
2. Le sistemazioni esterne ai fabbricati nel caso di interventi di ristrutturazione complessiva di edifici esistenti, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, devono formare parte integrante del progetto edilizio; la fine lavori dovrà essere dichiarata solo ad esecuzione avvenuta anche delle sistemazioni esterne.
3. Tali interventi sono soggetti a denuncia di inizio attività.

**Art. 17 - Altri interventi che comportano modificazione dei caratteri percettivi degli spazi esterni**

1. Sono individuati come "interventi che possono determinare modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni", quelli relativi a:
  - a) monumenti, decorazioni e pitture murali;
  - b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
  - c) insegne, targhe e simili;
  - d) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione;
  - e) installazione di antenne paraboliche, radiotelevisive o per le telecomunicazioni.

2. Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per pubblica circolazione.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a denuncia di inizio attività.

**Art. 18 - Interventi relativi ad aree libere**

1. Gli interventi relativi ad aree libere sono quelli volti, anche senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni nonché alla realizzazione di parcheggi pertinenziali anche se relativi a costruzioni poste in aree diverse da quella oggetto dell'intervento.
2. I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio di beni (finiti o strumentali) sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso dell'area occupata da tal deposito.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a denuncia di inizio attività o a domanda di permesso di costruire in funzione degli specifici interventi previsti.

**Art. 19 - Interventi per manufatti provvisori**

1. Gli interventi di cui al presente articolo sono quelli volti ad insediare in un'area quei manufatti, destinati o meno alla permanenza di persone, che sono necessari a far fronte ad esigenze oggettivamente transitorie e definite nel tempo, venute meno le quali i manufatti stessi saranno integralmente rimossi.
2. Tali interventi sono soggetti a domanda di permesso di costruire gratuita, nella quale deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.
3. Il permesso di cui sopra può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.
4. Il permesso di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.
5. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stand per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

**Art. 20 - Interventi di ristrutturazione urbanistica**

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica “quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Tali interventi sono soggetti alla presentazione di proposta di piano attuativo ed delle opportune richieste di permesso di costruire.

## CAPO IV – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

### SEZIONE I - CONTENUTI DELL'ISTANZA

#### **Art. 21 - Domanda di permesso di costruire**

1. La domanda di permesso di costruire, indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale, 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 stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
  - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

#### **Art. 22 - Domanda di voltura e comunicazione di variazione del direttore dei lavori**

1. Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il permesso di costruire sia intestata agli stessi.
2. Il successore o l'avente causa presenta all'Ufficio Tecnico Comunale 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 del permesso di costruire.
3. L'eventuale variazione del direttore dei lavori o del progettista deve essere comunicata all'Ufficio Tecnico Comunale con dichiarazione di subentro controfirmata dal committente, dal tecnico subentrante e dal tecnico uscente a titolo di consenso.

#### **Art. 23 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività**

1. Il soggetto legittimato presenta all'Ufficio Tecnico Comunale 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;
  - 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, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
  3. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

**Art. 24 - Domanda di autorizzazione paesaggistica**

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - e) specificazione della natura del vincolo (in base ai disposti del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e dei provvedimenti attuativi collegati);
  - f) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 oppure ex art. 32, L. 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, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

### **Art. 25 - Proposte di piani attuativi**

1. La proposta di piani attuativi, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite della competente struttura organizzativa, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:
  - a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, 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.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

### **Art. 26 - Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità**

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

## **SEZIONE II - DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE**

### **Art. 27 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze**

1. Alle istanze volte all'ottenimento del permesso di costruire, alle dichiarazioni di inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata documentazione redatta come indicato al successivo articolo 37 del presente Regolamento.
2. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

### **Art. 28 - Permesso di costruire**

1. A corredo delle domande di permesso di costruire devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'articolo 37 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 almeno una sul vano scala, ove esistente.
2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
- a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
  - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
  - c) estratto della tavola di azionamento del PRG;
  - d) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
  - e) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - f) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
  - g) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista, ai sensi del D.M. 11.03.1988 e del Piano Geologico Comunale;
  - 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.151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490);
  - j) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario.
  - k) **la documentazione (scheda tecnica firmata dal progettista e tavola con i manufatti in progetto) comprovante il rispetto dell'art. 3.2.11 del Regolamento Locale D'Igiene "Dipositivi concernenti la prevenzione dei rischi di cadute dall'alto".**
3. Qualora l'istanza non contenga:
- a) il parere dell'A.S.L. (nel caso in cui tale parere non sia sostituibile da autocertificazione),
  - b) il parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario,
  - c) copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico,
  - d) copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490),
  - e) altri atti di assenso di altre amministrazioni comunque denominati, l'ufficio acquisisce direttamente tali documenti.
4. Qualora l'istanza non sia corredata da tutta la documentazione necessaria e tale documentazione non sia già nella disponibilità dell'amministrazione, o da quest'ultima non sia acquisibile autonomamente, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni di cui all'art. 20 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente il permesso non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.
5. 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.



## **Art. 29 – Denuncia di inizio attività**

1. A corredo della denuncia di inizio attività devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici:
  - 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 almeno una sul vano scala, ove esistente.
2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
  - a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
  - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
  - c) estratto della tavola di azionamento del PRG;
  - d) asseverazione che attesti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati, l'assenza di contrasti con quelli adottati, la conformità alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - e) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista, ai sensi del D.M. 11.03.1988 e del Piano Geologico Comunale;
  - f) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
  - g) se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490).
3. Quando le opere oggetto di dichiarazione siano quelle di cui agli articoli 12 e 14 del presente Regolamento, come indicato al precedente articolo 28, la documentazione allegata alla denuncia di inizio attività deve essere integrata dal calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti.
4. Qualora l'istanza non contenga:
  - a) copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico,
  - b) copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490),l'ufficio acquisisce direttamente tali documenti; nel caso tali atti non siano favorevoli la denuncia è priva di effetti.

## **Art. 30 - Certificati di abitabilità e di agibilità**

1. A corredo delle richieste dei certificati di abitabilità e di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a) denuncia di ultimazione dei lavori;
  - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
  - c) certificato di conformità alla normativa in materia sismica;
  - d) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 51 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;
- j) certificati di collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici;
- k) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" ( legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

**Art. 31 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Per la documentazione minima da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si fa riferimento a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997.
2. Gli elaborati da consegnare per la rappresentazione dello stato di fatto sono:
  - a) una planimetria quotata nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000 in relazione alla dimensione dell'intervento, con individuazione degli elementi costruttivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare;
  - b) estratto del fotopiano;
  - c) un repertorio fotografico che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto di intervento;
  - d) il rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti sui quali si intenda intervenire comprensivo di piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100 e descrizione delle caratteristiche di finitura originali;
  - e) piano quotato almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti nell'area oggetto di intervento e relazionata alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio inoltre il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, la sede stradale e gli edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché delle opere di contenimento delle terre;
  - f) eventuali studi e rilievi specialistici in funzione del tipo di intervento.
3. Gli elaborati di progetto richiesti sono:
  - a) una planimetria con l'inserimento ambientale del progetto in scala da 1:5000 a 1:500 in relazione alla dimensione dell'intervento;
  - b) piante e prospetti e sezioni significative in scala 1:100 per gli edifici, o superiore per interventi di maggiore estensione territoriale;
  - c) particolari costruttivi significativi in scala 1:20;
  - d) indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate;
  - e) una ripresa fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata con metodo di rappresentazione reale dell'ingombro, o un fotomontaggio che ne evidenzi l'inserimento nel contesto paesaggistico;

- f) rappresentazione prospettica o assonometria dell'intervento;
- g) sezioni ambientali schematiche in scala 1:500 o 1:1000 rappresentative del rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto territoriale assoggettato al vincolo;
- h) una relazione tecnica contenente tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto sul paesaggio.

**Art. 32 - Piani attuativi**

1. Per la documentazione da allegare alle proposte di piano attuativo si fa riferimento a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, serie ordinaria.
2. Gli elaborati da presentare per le proposte di piani attuativi in aree libere comprendono:
  - a) 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;
  - b) stralcio dell'azzonamento 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;
  - c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
  - d) 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;
  - e) 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;
  - f) 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;
  - g) 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 e i tempi di attuazione.
3. Gli elaborati da presentare per le proposte di piani attuativi in aree edificate comprendono:
  - a) 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;
  - b) stralcio dell'azzonamento 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;
  - c) estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
  - d) planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
  - e) profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;

- f) 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;
  - g) profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
  - h) relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - i) 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 ed integrazioni.
4. Gli elaborati da presentare per le proposte di piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex lege 167/62 comprendono:
- a) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - b) norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano;
  - c) planimetria in scala non inferiore a 1:10000 contenente le previsioni dei P.R.G. con la precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare;
  - d) progetto in scala non inferiore a 1:2000 disegnata sulla mappa catastale e contenente:
    - la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;
    - la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione l'ubicazione della volumetria dei singoli lotti;
    - la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
  - e) 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;
  - f) estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà;
  - g) planimetria in scala non inferiore a 1:2000 indicante lo stato di fatto.
5. Alle proposte di piano attuativo deve essere allegato stralcio del Piano Geologico Comunale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e relazione attestante il rispetto delle prescrizioni indicate; nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico la relazione geologica particolareggiata dovrà comprovare l'ammissibilità dell'intervento e contenere le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.
6. 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 e dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
7. 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.
8. I piani attuativi di cui all'art. 9 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23 e successive integrazioni e modificazioni, 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 III - AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE

### **Art. 33 - Autocertificazione**

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

### **Art. 34 - Asseverazione**

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

## SEZIONE IV - MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

### **Art. 35 - Modalità unificate di rappresentazione grafica**

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
  - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;

- c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

**Art. 36 - Rappresentazione del contesto ambientale**

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  - presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
  - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
    - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
    - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
    - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi;
  - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

**Art. 37 - Elaborati grafici ed elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica**

1. Le richieste di permesso di costruire e la denuncia di inizio attività di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei

progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).

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

- a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
- d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

- f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- h) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.

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

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;

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

- e) In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
  - f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
  - g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
  - h) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
5. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
  - c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
  - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
  - e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso.

**Art. 38 - *Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo***

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi:
  - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
  - d) caratteri dell'intervento edilizio:
    - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
    - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
    - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di

quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;

- e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
  - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
    - f.1) genere di industrie da insediare;
    - f.2) numero di addetti previsti;
    - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
    - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
    - f.5) flussi di traffico commerciale;
    - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
- 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.

## CAPO V – LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

### SEZIONE I - FASE DI AVVIO

#### **Art. 39 - Presentazione dell'istanza**

1. L'istanza di permesso di costruire, o di autorizzazione paesaggistica, o di D.I.A. redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale corredata dei documenti di cui al Titolo I, Capo IV, Sezione II del presente Regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo I, Capo IV Sezione IV.
2. Viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:
  - a) del protocollo d'ingresso;
  - b) delle indicazioni previste dal successivo art. 40, comma 2;
  - c) degli eventuali documenti mancanti.
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

#### **Art. 40 - Responsabilità del procedimento**

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90 e successive integrazioni e modificazioni, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente art. 39, comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

### SEZIONE II - FASE ISTRUTTORIA

#### **Art. 41 - Denuncia di inizio attività**

1. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001 il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.
2. Nei casi in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione il pagamento va effettuato prima dell'inizio dei lavori; qualora il responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale accerti che ciò non è avvenuto ordina la sospensione immediata dei lavori stessi fino all'avvenuto pagamento.
3. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

#### **Art. 42 – Permesso di costruire**

1. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'art. 27 del presente regolamento, e calcolato il contributo di costruzione, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), laddove necessario, chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia secondo le procedure previste nel Titolo II, Capo III, Sezione I del presente regolamento per l'espressione del parere di competenza.
2. Ottenuto il parere della Commissione edilizia, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predisponde, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 1, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
3. Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 1, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predisponde una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
4. La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 deve contenere :
  - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
5. La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 può essere divisa in tre parti:
  - a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
    - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
    - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
    - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
    - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
  - b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
  - c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.

#### **Art. 43 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza . Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo IV, Sezione II del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza , il responsabile del procedimento:
  - verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
  - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - predisponde una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione

necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.

3. La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
4. La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

#### **Art. 44 - Piani attuativi**

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art. 25 del presente regolamento .
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

### SEZIONE III - FASE DECISIONALE

#### **Art. 45 – Permesso di costruire**

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di permesso di costruire. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di permesso di costruire si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 52, 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 permesso di costruire, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo di costruzione.
3. La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi di costruzione.
4. Nel caso in cui il progetto oggetto di domanda del permesso di costruire comporti la stipula di apposita convenzione con il comune per l'asservimento ad uso pubblico di aree di proprietà privata ovvero l'imposizione di un vincolo di inedificabilità su tali aree, la notifica o la consegna del permesso di costruire devono avvenire dopo la stipula di apposito atto di vincolo o di asservimento da trascriversi sui nei registri immobiliari.

5. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di permesso di costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
6. Il provvedimento conclusivo del procedimento di rilascio del permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

#### **Art. 46 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

#### **Art. 47 - Piani attuativi**

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 44.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
3. Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, ovvero in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, ovvero alla comunità montana, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 1 del precedente art. 44, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4.
4. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.
5. 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 permesso di costruire in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.

### SEZIONE IV - PROVVEDIMENTO FINALE

#### **Art. 48 - Provvedimento di permesso di costruire**

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:
  - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.

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

**Art. 49 - Termini di inizio e ultimazione dei lavori**

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera l) del precedente art. 48.
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. La permesso di costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio regionale competente ai sensi delle leggi 1086/71 e 64/74 e del D.P.R. 380/2001 (per i comuni ricadenti in zona sismica).
4. 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. 151, comma 2, del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 da parte della Soprintendenza stessa.
5. 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.
6. Il titolare di permesso di costruire 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.
7. Coloro che eseguono opere edilizie utilizzando la denuncia di inizio attività devono obbligatoriamente comunicare la data di ultimazione dei lavori utilizzando l'apposito modello reperibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

**Art. 50 - Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità**

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo precedente, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura

competente rilascia il certificato d'uso richiesto al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'articolo seguente. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità.

2. Ai sensi dell'art. 25, comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 in caso di silenzio del Comune, trascorsi 30 giorni dalla presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata. In questo caso, nei successivi 180 giorni, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente può disporre, nei successivi 180 giorni e previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità e/o inagibilità del fabbricato
3. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

#### **Art. 51 - Libretto d'uso e di manutenzione**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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

### **Art. 52 - Comunicazione del provvedimento**

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri inerenti il contributo di costruzione.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 della legge del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive integrazioni e modificazioni.
4. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della L.R. 60/77.

### **Art. 53 - Pubblicazione del provvedimento**

1. Il provvedimento di permesso di costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonchè una volta corrisposti, se dovuti, i contributi di costruzione.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

### **Art. 54 - Autorizzazione paesaggistica**

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

## CAPO VI - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI, COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE

### **Art. 55 - Conferenza dei servizi**

1. Per quanto attiene l'Istituto della Conferenza dei servizi e la possibilità di ricorrere alla stessa, si rinvia ai disposti contenuti nelle Leggi 241/90, 273/95, 127/97 e loro eventuali successive modificazioni ed integrazioni.

### **Art. 56 - Parere preventivo**

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

### **Art. 57 - Indicazioni interpretative**

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

## CAPO VII - L'ACCESSO AI DOCUMENTI

### SEZIONE I - FONTI NORMATIVE

#### **Art. 58 - Norme applicabili**

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.
2. 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.

#### **Art. 59 - Casi di esclusione**

1. 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 L. 241/90.
2. 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.
3. 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.
4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

#### **Art. 60 - Differimento dell'accesso ai documenti**

1. 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.
2. 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

### **Art. 61 - Modalità di accesso ai documenti**

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

### **Art. 62 - Richiesta di accesso**

1. 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.
2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
3. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

### **Art. 63 - Conclusione del procedimento**

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della L. 241/90, questa si intende rifiutata.

## SEZIONE III - RILASCIO DI COPIE

### **Art. 64 - Esame del documento**

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

**Art. 65 - Estrazione di copia del documento**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

## CAPO VIII - VIGILANZA E SANZIONI

### SEZIONE I - FONTI NORMATIVE

#### **Art. 66 - Sanzioni edilizie**

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive integrazioni e modificazioni:
  - a) art. 27 (“vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia”);
  - b) art. 30 (“lottizzazione abusiva”);
  - c) art. 31 (“interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”)
  - d) art. 33 (“interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire”);
  - e) art. 34 (“interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”);
  - f) art. 35 (“interventi abusivi eseguiti su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici”);
  - g) art. 37 (“interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità”);
  - h) art. 38 (“interventi eseguiti in base a permesso annullato”).
2. Per tutti i casi non espressamente previsti al precedente comma si rimanda ad apposito regolamento comunale delle attività urbanistico-edilizie comprendente le prescrizioni cui attenersi laddove si accertino inadempienze o irregolarità, e dove siano previste le sanzioni amministrative da irrogarsi.
3. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente .
4. Per l’applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31 e 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all’articolo 1 della L.R. 19/92.

#### **Art. 67 - Sanzioni paesaggistiche**

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall’art. 164 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e successive integrazioni e modificazioni.

### SEZIONE II - FASI DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO

#### **Art. 68 - Avvio del procedimento**

1. Il responsabile del procedimento (o dell’istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dell’art. 7 della L. 241/90, a comunicare all’interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l’avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
  - a) le generalità del responsabile dell’istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l’unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - c) la persona legittimata ad assumere l’atto finale;
  - d) l’indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell’istruttoria.

**Art. 69 - Fase istruttoria**

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

**Art. 70 - Fase decisionale**

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
  - a) generalità del trasgressore;
  - b) tipo di illecito accertato;
  - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
  - d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
  - e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
  - f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

**Art. 71 - Fase integrativa dell'efficacia**

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

**Art. 72 - Fase di esecuzione d'ufficio**

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

## TITOLO II – ELIMINAZIONE COMMISSIONE EDILIZIA ED ISTITUZIONE COMMISSIONE PAESAGGIO

### CAPO I – ELIMINAZIONE COMMISSIONE EDILIZIA

#### SEZIONE I – ELIMINAZIONE COMMISSIONE

##### **art. 73** - Eliminazione Commissione Edilizia

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo.
2. Essa é composta da:
  - a) cinque membri nominati dalla Giunta Comunale, fra persone estranee al Consiglio Comunale, in possesso di professionalità tecnica risultante da curriculum di cui almeno uno deve essere scelto da apposita terna segnalata dalla minoranza consiliare. All'interno della Commissione Edilizia almeno due dei componenti devono essere esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale e un altro in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della L.R. 20 febbraio 1989 n° 6;
  - b) ai sensi dell'art. 12, lett. g), legge 13 maggio 1961, n. 469 il Comandante dei Vigili del Fuoco o un suo delegato (senza diritto di voto);
  - c) il responsabile del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L. o un suo delegato (senza diritto di voto).
3. I cinque membri di cui alla precedente lettera a) eleggono al loro interno un Presidente ed un Vicepresidente.
4. Il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale partecipa alle sedute della Commissione con sole funzioni di segretario.
5. La Commissione Edilizia comunale si pronuncia nelle pratiche comportanti eventuali funzioni in materia di beni ambientali ed ecologici solo in presenza di almeno un esperto in materia di tutela paesaggistico – ambientale di cui al comma 2, lett. a).

#### SEZIONE II - NOMINA E DURATA

##### **Art. 74** - *Nomina e designazione*

1. La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. I membri della Commissione di cui al comma 2, lettera a) dell'articolo 73 restano in carica quanto la Giunta Comunale che li ha nominati ma continueranno a svolgere le loro funzioni fino allo insediamento della nuova commissione (legge n° 444 del 15 luglio 1994).

3. In caso di vacanza di un posto di membro nominato ai sensi dell'articolo 73, comma 2, lett.a) , la Giunta Comunale, provvederà a sostituirlo entro 30 (trenta) giorni; il nuovo Commissario resterà in carica fino a quando vi sarebbe rimasto il Commissario sostituito.

#### **Art. 75 - Scadenza**

1. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.

### SEZIONE III - CASI DI INCOMPATIBILITÀ

#### **Art. 76 - Incompatibilità**

1. Per i componenti della Commissione edilizia valgono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalle norme vigenti e dallo Statuto del Comune per gli Assessori Comunali.
2. La carica di componente della Commissione edilizia inoltre è incompatibile con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti.
3. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia (Circ. Min. LL.PP. 5 settembre 1966 n. 3968).

#### **Art. 77 - Conflitto d'interessi**

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.

### SEZIONE IV - CASI DI DECADENZA DEI COMMISSARI

#### **Art. 78 - Incompatibilità sopravvenuta**

1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 83 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

#### **Art. 79 - Assenze ingiustificate**

1. L'assenza ingiustificata dei componenti di cui all'art. 73, comma 2, lett. a) per oltre tre sedute consecutive comporta la decadenza dall'ufficio che verrà dichiarata dalla Giunta Comunale, dietro contestazione.

## CAPO II - LE ATTRIBUZIONI

### SEZIONE I - INDIVIDUAZIONE DELLE ATTRIBUZIONI

#### **Art. 80 -** *Attribuzioni della commissione*

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonchè laddove, per l'originalità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi art. 81 e 82.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, concordato ai sensi dell'art. 56 del presente regolamento, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.
5. I verbali della commissione edilizia saranno disponibili presso l'ufficio tecnico ,per tutti i commissari , entro 10 giorni dall'avvenuta seduta della commissione stessa.

#### **Art. 81 -** *Pareri obbligatori ex lege*

1. Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:
  - a) rilascio del permesso di costruire, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 82;
  - b) rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive integrazioni e modificazioni;
  - c) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 51/75;
  - d) annullamento d'ufficio di permesso di costruire;
  - e) pareri ed autorizzazioni previsti dalla legge 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

#### **Art. 82 -** *Altri pareri obbligatori*

1. Il parere della Commissione edilizia è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
  - a) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
  - b) interventi di arredo urbano;
  - c) interventi sul verde pubblico.

## SEZIONE II - CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE

### **Art. 83** - *Casi di esclusione del parere*

1. Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
  - a) dichiarazione di inizio attività ex art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
2. Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi degli art. 81 e 82 o richiesto ai sensi dell'art. 80, comma 2 del presente Regolamento.
3. Per interventi assoggettati a permesso di costruire il parere della Commissione edilizia è escluso nelle seguenti ipotesi:
  - a) ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
  - b) realizzazione di recinzioni non di pertinenza non ricadenti in zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490;
  - c) proroga del permesso di costruire;
  - d) voltura del permesso di costruire;
  - e) diniego del permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
  - f) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego del permesso di costruire;
  - g) progetti minori, determinati da un apposito regolamento descrittivo redatto dalla commissione edilizia verranno esaminati dall'ufficio comunale competente e risultati del tutto conformi alle norme particolari previste dallo strumento urbanistico generale per la elaborazione e redazione nello specifico dei singoli progetti.
4. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

## SEZIONE III - AMBITO DI VALUTAZIONE

### **Art. 84 - Modalità di valutazione della Commissione edilizia**

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 81 e 82 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
3. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
  1. l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
  2. il rapporto con il contesto;
  3. la qualità progettuale;
  4. la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
4. In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

### **Art. 85 - Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica**

1. La Commissione Edilizia comunale si pronuncia nelle pratiche comportanti eventuali funzioni e pareri in materia paesaggistico - ambientale solo in presenza di almeno un esperto in materia di tutela paesaggistico - ambientale di cui al comma 2, lett. a).

## CAPO III - FUNZIONAMENTO

### SEZIONE I - MODALITÀ DI CONVOCAZIONE

#### **Art. 86 - Convocazione**

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene con avvisi da recapitare ai destinatari o con nota da inviarsi tramite fax.
3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

#### **Art. 87 - Ordine del giorno**

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 5 giorni prima della data della seduta.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

## SEZIONE II - VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI

### **Art. 88 - Validità delle sedute e delle decisioni**

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza della maggioranza dei membri di cui all'art. 73, comma 2, lett. a), fra cui deve esserci o il Presidente o il Vicepresidente,

### **Art. 89 - Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale**

1. Per la validità delle decisioni è richiesta la votazione favorevole della maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

### **Art. 90 - Pubblicità delle sedute**

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

### **Art. 91 - Verbalizzazione**

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
2. In assenza del segretario il Presidente provvede a designare quale facente funzioni uno tra i membri della commissione presenti alla riunione.
3. 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.

### **Art. 92 - Sopralluogo**

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

## SEZIONE III - RAPPORTO CON LE STRUTTURE ORGANIZZATIVE DEL COMUNE

### **Art. 93** - *Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali*

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia.

## TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

### CAPO I - AMBIENTE URBANO

#### SEZIONE I - SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

### **Art. 94** - *Disciplina del verde su aree pubbliche*

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.R.G.
5. Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari alla metà di quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.R.G.
6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.

8. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.
9. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
10. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
11. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
12. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
13. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

**Art. 95 - *Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico***

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Laddove possibile si deve prevedere l'uso di materiali lapidei e/o naturali a basso impatto ambientale e comunque in sintonia con quanto definito nel documento "Codice concordato di raccomandazioni per la qualità energetico ambientale di edifici e spazi aperti".
3. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
4. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
5. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

**Art. 96 - *Insegne e mezzi pubblicitari***

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art.3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione .
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

**Art. 97 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. 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.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

**Art. 98 - Passaggi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione dei percorsi all'interno del perimetro del nucleo urbano deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m.2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

**Art. 99 - Percorsi ciclabili**

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione dei percorsi all'interno del perimetro del nucleo urbano deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

**Art. 100 - Spazi porticati**

1. 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.
2. 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.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

### **Art. 101 - Occupazione degli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifico permesso, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio del permesso può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del permesso ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. La permesso contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare del permesso ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

### **Art. 102 - Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

### **Art. 103 - Reti di servizi pubblici**

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

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

#### **Art. 104 - Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
5. I volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico dei fabbricati, sono quelli che per funzioni e dimensioni si caratterizzano come elementi tecnici essenziali per l'utilizzazione della costruzione stessa e non ricomprendono quindi i vani chiusi utilizzabili come tali; a titolo d'esempio (circ. 31.01.73 n. 2464 – Ministero dei Lavori Pubblici) sono da considerarsi volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione degli impianti termici, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

#### **Art. 105 - Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.
5. Le intercapedini di cui ai commi precedenti possono avere una profondità massima di m. 1,00.

### **SEZIONE II - SPAZI PRIVATI**

#### **Art. 106 - Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere superiore a m.6,50.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50, in ogni caso, anche in presenza di marciapiede, l'arretramento dovrà essere misurato a partire dalla linea di separazione tra la proprietà ed il marciapiede stesso.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.
6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
8. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
9. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
10. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.
11. Gli accessi pedonali dovranno essere previsti con bussola arretrata dal suolo pubblico in misura non inferiore a m 1,00; le eventuali coperture non dovranno essere aggettanti oltre il limite di proprietà.

#### **Art. 107 - Strade private**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. 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, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella 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.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

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

**Art. 108 - Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia, quelle cioè derivanti dal primo dilavamento di superfici impermeabili di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando tali superfici impermeabili siano maggiori di 500 mq; le acque di prima pioggia vengono raccolte in apposite vasche di laminazione dalle quali vengono poi convogliate nella rete fognaria.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

**Art. 109 - Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
  - d) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
  - e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
  - f) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
  - h) le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili devono essere opportunamente mascherate attraverso colorazioni omogenee con lo sfondo retrostante, l'uso di opportuni materiali, la scelta calibrata della collocazione, o qualunque altra soluzione tecnica finalizzata a minimizzare l'impatto visivo;
  - i) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
4. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n. 36 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 110 – Recinzioni e muri di contenimento**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo II del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno di altezza massima pari a m. 1,00 con paramento lapideo;
  - b) con muretto o cordolo sovrastato da siepi o rete metallica paramentata con specie vegetali;
  - c) con semplice rete metallica e siepatura a paramento;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione e siepatura a paramento;
  - e) con elementi lignei orizzontali e/o verticali a disegno semplice.
4. L'altezza massima complessiva della struttura di recinzione formata dal muro e dalla barriera sovrastante non deve superare i m. 2,00 ed il muro ivi compreso non può superare l'altezza di m. 1,00.
5. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
7. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
8. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
9. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
11. La realizzazione di muri di contenimento deve essere limitata entro l'altezza massima di m. 2,00; quando fosse necessario realizzare manufatti atti a contenere dislivelli maggiori, al raggiungimento della quota fissa di m. 2,00 dal livello di appoggio del muro si dovrà provvedere alla realizzazione di un terrazzamento con profondità minima di m. 1,50, misurata ortogonalmente al manufatto, e procedere quindi all'arretramento della parte restante dell'opera di contenimento che se di altezza maggiore a m. 2,00 deve essere ulteriormente frazionata.
12. Deroghe a quanto disposto al comma precedente sono ammesse solo nel caso di particolari implicazioni costruttive da motivarsi adeguatamente e possono essere concesse in base a quanto disposto dall'art. 2 del presente Regolamento e sono soggette al vaglio dell'Ufficio Tecnico Comunale ed a parere della Commissione edilizia.
13. I muri di cui ai precedenti commi saranno realizzati con idonea tecnologia, preferibilmente a secco o semi secco, o, ove necessario, con idonea paramentazione in materiale lapideo, da realizzarsi salvo deroga della commissione edilizia entro il termine di chiusura dei lavori; possono essere previsti previo preventivo parere del Tecnico Comunale e della Commissione edilizia paramenti in specie vegetali.

#### **Art. 111 - Spazi inedificati**

1. Tutte le aree inedificate comprese all'interno del territorio comunale non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari; tali opere di manutenzione devono essere adeguate al tipo d'uso del suolo in corso su ciascun terreno ed in osservanza delle vigenti normative in materia.

2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.
6. Gli interventi di sistemazione di terreni soggetti ad erosione, strade campestri, balze e terrazze devono utilizzare ovunque quando possibile tecniche di ingegneria naturalistica come dal "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica" D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e successive integrazioni e modificazioni.
7. Gli interventi di sistemazione di argini di corsi d'acqua e dei terreni compresi nelle aree di rispetto del reticolo idrografico sia principale che minore devono uniformarsi alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico del vigente strumento di pianificazione comunale di settore.

#### **Art. 112 - Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
5. Nell'ambito della presentazione di progetti di nuova edificazione, ristrutturazione o anche semplice modellazione dei terreni deve essere previsto un piano di regimazione delle acque superficiali eventualmente presenti indicando lo stato di fatto e la tipologia di intervento proposta.

#### **Art. 113 - Toponomastica e segnaletica**

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincoli di cui al D.lgs 29 ottobre 1999, n.490.
2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

#### **Art. 114 - Numeri civici**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

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

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

### SEZIONE I - INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

#### **Art. 115** – *Qualità delle costruzioni*

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. E' prevista una riduzione fino al 20% degli oneri afferenti i costi di costruzione, previo parere del responsabile del procedimento, nel caso di utilizzo di tecnologie e/o tipologie costruttive volte all'ottenimento di benefici energetici sfruttando l'energia solare passiva.
4. 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.
5. 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.
6. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
7. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
8. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
9. 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.
10. 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.
11. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

#### **Art. 116** - *Allineamenti*

1. 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.

2. 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.
3. 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.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

**Art. 117 - Spazi conseguenti ad arretramenti**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

**Art. 118 - Prospetti su spazi pubblici**

1. 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.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.
8. 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.
9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.11.

10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.
13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
14. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

**Art. 119 - Regime delle distanze**

1. Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti ai fini della determinazione di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68.
2. Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte-finestre di locali comunque abitabili; non costituiscono invece pareti finestrate:
  - a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con altre norme vigenti in materia;
  - b) i tratti di parete privi di finestrate posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a ml. 4,00 dalla finestra più prossima;
  - c) i tratti di parete privi di finestrate, o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere a e b, sottostanti finestre, a partire da ml. 1,20 dal davanzale delle finestre medesime;
  - d) le pareti prive di aperture.
3. Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a ml. 10,00.
4. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.R.G.
5. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.
6. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti; ai fini del presente Regolamento e delle N.T.A. del P.R.G., detto accordo si intende sempre sussistente, anche in assenza di atti formali tra le parti, nel caso di:
  - a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);
  - b) costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti alcuna limitazione alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.
7. In ogni altro caso l'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto allegato al progetto.
8. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, dalle N.T.A. del P.R.G.; in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo

codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) e successive integrazioni e modificazioni.

#### **Art. 120 - Ombre portate**

1. 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.
2. E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
3. 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 fronte 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 della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze.

#### **Art. 121 - Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 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.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.
5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### **Art. 122 - Portici e gallerie**

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.

4. 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.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
6. 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.

**Art. 123 - Salubrità dei terreni edificabili**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente .
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione .
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvencono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso .
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici .
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.) .
11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
12. 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.
13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
14. 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.
15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
16. 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.
17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

18. 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.
19. Gli interventi di espansione residenziale, completamento in aree residenziali, sistemazione esterna o di realizzazione di autorimesse interrato devono prevedere una percentuale minima di superficie permeabile pari al 40% della superficie fondiaria.
20. In aree a destinazione produttiva gli interventi di espansione, completamento, sistemazione esterna o di realizzazione di autorimesse interrato devono prevedere una percentuale minima di superficie permeabile pari al 25% della superficie fondiaria.

#### **Art. 124 - Disciplina del colore**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. 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.
6. Nei casi di edificazione di nuovi immobili ed in quelli di operazioni di ristrutturazione di immobili esistenti in cui siano contemplati interventi che interessino ambiti di facciata si deve obbligatoriamente provvedere alla tinteggiatura finale dell'immobile entro i tempi utili per il completamento dei lavori edilizi.
7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

#### **Art. 125 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura**

1. 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 D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale individuate ai sensi dell'art.17 della L.R. 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.
2. In relazione a tutti gli interventi definiti nell'Allegato "A" alla D.G.R. n.25.09.1998, n.6/38573, "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n.23 ("accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio". Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali") la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'allegato stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.

## **Art. 126 - Disciplina del verde su aree private**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
10. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
12. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti .
13. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.
14. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

## SEZIONE II - MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI

### **Art. 127 - *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni***

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrit , di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilit  delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. E' fatto obbligo ai proprietari di predisporre e mantenere aggiornato un libretto di manutenzione per ogni edificio di propriet ; tale libretto deve essere strutturato secondo l'apposita modulistica reperibile presso l'ufficio tecnico comunale ed   vistato dal professionista abilitato che sovrintende a qualunque intervento attuato nell'immobile; di tale intervento viene anche riportata sintetica descrizione.
4. Nel caso di propriet  riunite in condominio un libretto di manutenzione contenente traccia di tutti gli interventi eseguiti sulle strutture e gli spazi comuni del condominio   tenuto dall'amministratore; quando pi  unit  immobiliari comprese in uno stesso edificio non siano costituite in condominio gli interventi eseguiti anche in una sola unit  immobiliare che comportino modifiche strutturali alla costruzione devono essere trascritte nei libretti di manutenzione di ciascuna unit .
5. L'Amministrazione pu  far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
6. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provveder  direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
7. Gli interventi di manutenzione possono essere altres  ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilit .
8. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si proceder  agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

## CAPO III - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

### SEZIONE I - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

#### **Art. 128 - *Qualit  dell'aria in spazi confinati***

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilit  all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualit  dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualit  dell'aria deve essere altres  commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle

abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

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

#### **Art. 129 - Ventilazione naturale**

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

#### **Art. 130 - Ventilazione attivata**

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

#### **Art. 131 - Illuminazione naturale**

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno . Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
9. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento .
10. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
11. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
12. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento .
13. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

#### **Art. 132 - Illuminazione artificiale**

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

#### **Art. 133 - Controllo del soleggiamento**

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30° .

#### **Art. 134 – Comfort igrotermico**

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C .
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

#### **Art. 135 - Comfort acustico**

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
  - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - c) rumori da calpestio;
  - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - e) rumorosità provocata da attività contigue;
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore **ai parametri previsti dal DPCM 05/12/1997 2 determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici**".
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori **ai parametri previsti dal DPCM 05/12/1997 2 determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici**".
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

## SEZIONE II - REQUISITI SPAZIALI

#### **Art. 136 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente .
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono :
  - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;

- b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
  4. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
  5. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2.
  6. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
  7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80.
  8. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per il primo abitante ed a mq.10,00 per ogni abitante successivo.
  9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
  10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
  11. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
  12. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.
  13. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta .
  14. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
  15. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
  16. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
  17. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m.1,80.

**Art. 137 - Cortili, cavedi, patii**

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

#### **Art. 138 - Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,00, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30 e l'accessibilità agli stessi dovrà avvenire solo attraverso scale di tipo mobile o retrattile con esclusione di quelle con tipologia fissa.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 139 - Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
  - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

#### **Art. 140 - Box ed autorimesse**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi, **le autorimesse dovranno rispettare i requisiti e le prescrizioni impartite dal D.M. 01/02/1986.**

#### **Art. 141 – Costruzioni per il ricovero di attrezzi e di supporto all'attività agro-silvo-pastorale**

1. Nelle zone agricole e nelle zone paesistiche di salvaguardia ambientale possono essere realizzati, solo sui fondi sprovvisti di tali manufatti e solo in alternativa a quanto previsto dall'art. 33, II, a, 2) delle N.T.A. del P.R.G., piccoli ricoveri per attrezzi ed affini oppure destinati al ricovero di foraggi o di prodotti derivanti dallo sfalcimento e dal taglio della vegetazione, connessi con l'uso e la manutenzione del fondo; il carattere provvisorio e temporaneo di tali manufatti ne comporta il tempestivo smantellamento a carico del proprietario quando mutino le condizioni d'uso del fondo.
2. L'edificazione di tali manufatti è consentita su fondi aventi superficie continua di almeno mq 1500 nelle zone agricole o nelle zone paesistiche di salvaguardia.
3. Detti manufatti avranno una superficie coperta massima di mq 18,00 con altezza massima pari a m. 3,50, misurata sul fronte verso valle quanto il manufatto sorga su pendio.
4. La struttura portante, il rivestimento e gli infissi saranno lignei con manto di copertura in scandole lignee o in lamiera metallica anche preverniciata.

5. Sono possibili tre dimensioni così come descritto nell'abaco tipologico allegato al presente Regolamento Edilizio.
6. La costruzione dei ricoveri di cui sopra non deve comportare interventi di modifica dell'andamento naturale del terreno come sbancamenti, terrapieni, strade di accesso e simili che non siano strettamente necessari alla realizzazione dei manufatti medesimi; tali interventi devono essere chiaramente espressi negli elaborati di progetto.
7. Nella realizzazione di tali manufatti devono essere rispettate le prescrizioni relative alla tipologia edilizia, ai materiali ed alla conformazione geometrica indicate nell'abaco allegato al presente Regolamento Edilizio; il proponente ha facoltà di proporre eventuali adeguamenti di carattere tecnologico a tali prescrizioni.
8. Nella relazione che deve essere allegata alla dichiarazione di inizio attività per la costruzione dei ricoveri di cui al presente articolo devono essere specificati l'utilizzo previsto per il manufatto, le colture presenti sul fondo e quelle da realizzarsi, compresa ogni opera di recupero ambientale ed agricolo
9. Gli aventi titolo alla presentazione della dichiarazione di inizio attività, ai sensi dell'articolo 4 del presente Regolamento, possono essere sia i proprietari che gli utilizzatori dei fondi a qualunque titolo, allegando in tal caso l'esplicito consenso del proprietario dell'area, anche se non si tratta di imprenditori agricoli.
10. Analoghi ricoveri possono essere realizzati nei giardini afferenti agli immobili in zona residenziale nella misura di uno per ciascun giardino; in questo caso tali manufatti possono avere una superficie massima di mq 6,00, altezza massima pari a m. 2,10 e devono conformarsi al modello descritto nell'abaco allegato al presente Regolamento.

### SEZIONE III - REQUISITI FUNZIONALI

#### **Art. 142 - Dotazione di servizi**

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

#### **Art. 143 - Spazi di cottura**

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art.142, comma 17 del presente regolamento devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

#### **Art. 144 - Accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche**

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose.

2. Gli interventi di costruzione di edifici, pubblici o di interesse pubblico, privati aperti al pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, devono essere eseguiti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Gli interventi riguardanti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, di cui alle lettere d) ed e) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n.457 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 art. 3 lettere d) ed f), sono considerati come interventi di nuova costruzione ai fini di quanto previsto al precedente comma.
4. Gli interventi di restauro conservativo e di manutenzione straordinaria, di cui alle lettere b) e c) del citato articolo 31 della legge n. 457/78, e delle lettere b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla legge n. 13/89, sono soggetti alle norme della vigente legislazione delle barriere architettoniche e dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, quando riguardino edifici pubblici o di interesse pubblico e privati aperti al pubblico; in particolare sono ammesse deroghe alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.
5. Gli elaborati di progetto relativi alle opere di cui ai precedenti commi, devono contenere i grafici necessari e la dichiarazione del professionista attestante la conformità alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche e la giustificazione per le eventuali deroghe o soluzioni tecniche alternative.
6. Per gli edifici soggetti al vincolo di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, la deroga è concessa nel caso in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio per i valori storici ed estetici del bene vincolato, mentre per gli interventi di ristrutturazione degli edifici privati individuati nel P.R.G. la deroga è concessa nel caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici; in tal caso il soddisfacimento del requisito di visitabilità è realizzato attraverso opere provvisorie, ovvero, in subordine, con attrezzature d'ausilio mobili non stabilmente ancorate alle strutture come definite dall'art. 5.7 del D.M. n. 236/89, purché rispondenti ai criteri di progettazione di cui all'art.4 dello stesso decreto. La mancata applicazione delle norme deve essere motivata con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio.

## CAPO IV - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

### SEZIONE I - DISCIPLINA DELLE OPERE

#### **Art. 145 - Requisiti delle costruzioni**

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

#### **Art. 146 – Tolleranze di costruzione**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto :
  - a) per lunghezze fino a m. 2,00 :  $\pm 2\%$ ;
  - b) per lunghezze oltre a m. 2,00 e fino a m. 6,00 :  $\pm 1\%$ ;
  - c) per lunghezze oltre a m. 6,00 :  $\pm 0,5\%$ ;
  - d) per altezze fino a m. 5,00 :  $\pm 1\%$ ;
  - e) per altezze oltre a m. 5,00 :  $\pm 0,5\%$ .
2. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di  $\pm$  cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

#### **Art. 147 - Richiesta e consegna dei punti fissi**

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il titolare del permesso di costruire è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

#### **Art. 148 - Inizio dei lavori**

1. A seguito del rilascio del permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

#### **Art. 149 - Disciplina del cantiere**

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni :
  - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del permesso di costruire, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori;

- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
  - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
  - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
  - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
  - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

**Art. 150 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

1. Il titolare di permesso di costruire, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
9. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
10. Per il transito dei mezzi d'opera lungo le strade comunali ove sia regolamentata la portata deve essere inoltrata apposita istanza e depositata idonea cauzione a titolo di garanzia per eventuali ripristini stradali.
11. Il suolo pubblico antistante le aree di cantiere deve essere mantenuto costantemente pulito da eventuali materiali in uso nel cantiere; nel caso in cui si realizzino scavi prima dell'immissione

dal cantiere verso il suolo pubblico deve essere stesa sul terreno idonea cassonettatura di materiale ghiaioso per la pulizia delle ruote degli automezzi.

**Art. 151 - Disciplina per l'esecuzione di opere stradali**

1. L'esecuzione di tutte le opere che comportino una manomissione di suolo pubblico come posa di tubazioni, cablaggi o allacci ai sottoservizi è autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale previo sottoscrizione del richiedente di un'obbligazione al ripristino delle condizioni dell'area pubblica così come erano prima dell'effettuazione dell'opera.
2. A garanzia di tal impegno il richiedente versa nei tempi, nei modi e nella misura stabiliti dall'Amministrazione Comunale un opportuno deposito cauzionale.

**Art. 152 - Sicurezza del cantiere**

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.
2. In particolare per garantire la sicurezza nelle operazioni che comportino manovre con carichi sospesi devono essere rigorosamente osservate le vigenti normative in materia di sicurezza dei cantieri

**Art. 153 - Scavi e demolizioni**

1. Il rilascio del permesso di costruire per opere 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.
2. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
3. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
4. Il provvedimento autorizzativo alla demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.lgs 29 ottobre 1999, n. 490 è subordinato all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
5. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

**Art. 154 - Conferimento dei materiali di risulta**

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.
3. **Qualora dalla demolizione risultasse materiale contenente amianto, dovrà essere presentato un piano di lavoro come previsto dal D. Lgs. 277/1991.**

#### **Art. 155 - Rinvenimenti**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia .

#### **Art. 156 - Ultimazione dei lavori**

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive integrazioni e modificazioni. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. 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, quinto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

## TITOLO IV - NORME FINALI E TRANSITORIE

### CAPO I - DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

#### **Art. 157 - Modifiche al Regolamento edilizio**

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

#### **Art. 158 - Testi coordinati**

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

#### **Art. 159 – Abrogazione norme preesistenti**

1. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio si deve considerare abrogato il regolamento precedente.
2. CAPO II - RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO, N.T.A. DEL P.R.G., REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE ED ALTRE NORME VIGENTI

#### **Art. 160 - Modifiche al Regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.**

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel PRG; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa L.R. 23/97.

#### **Art. 161 – Coordinamento con il Regolamento Locale d'Igiene**

1. Per ogni altra prescrizione in materia di igiene edilizia e degli ambienti confinanti non inserita nel presente Regolamento si fa riferimento al Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene in vigore ed alle leggi ed alle norme vigenti in materia.

**Art. 162 – Rispetto dei diritti di terzi**

1. Qualunque provvedimento autorizzativo o concessorio normato dal presente Regolamento viene rilasciato a chi ne faccia richiesta sempre fatti salvi i diritti di terze parti diverse dal richiedente e dall'Amministrazione Comunale.
- 

**Approvato dal Consiglio Comunale in seduta del 7 luglio 2004 con deliberazione Nr 29, esecutiva ai sensi di legge.**

Il Segretario Comunale

**Divenuto esecutivo in data xxxx 2004 si è proceduto alla ripubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal xxx xxx 2004 al xx xxxxx 2004**

Il Segretario Comunale

---

(MODIFICHE IN VERDE)

**Modificato dal Consiglio Comunale in seduta del 13 ottobre 2009 con deliberazione Nr 28, esecutiva ai sensi di legge.**

Il Segretario Comunale

**Divenuto esecutivo in data xxxx 2009 si è proceduto alla ripubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal xxx xxx 2009 al xx xxxxx 2009**

Il Segretario Comunale

---

(MODIFICHE IN VERDE)

**Modificato dal Consiglio Comunale in seduta del 30 marzo 2011 con deliberazione Nr 6, esecutiva ai sensi di legge.**

Il Segretario Comunale

**Divenuto esecutivo in data   xxxx 2011   si è proceduto alla ripubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi   dal   xxx xxx 2011   al xx xxxxx 2011**

Il Segretario Comunale