



COMUNE DI GODIASCO
(Provincia di Pavia)

**REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNALE**

- Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 25 maggio 2000
- Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 in data 28 settembre 2000
- Modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 23 in data 1 luglio 2005, n. 37 in data 6 ottobre 2005, n. 51 in data 29 novembre 2005.

INDICE

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Generalità

Art. 1 - Regolamento Edilizio Comunale e conformità alle disposizioni di legge regionali pag. 1

Art. 2 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio Comunale pag. 1

Capo II - Durata, sostituzioni e modifiche del Regolamento Edilizio Comunale

Art. 3 - Durata del Regolamento Edilizio Comunale pag. 1

Art. 4 - Sostituzione e Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale pag. 1

Capo III - Rapporti tra Regolamento Edilizio Comunale e altri regolamenti e norme locali

Art. 5 - Rapporti con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale pag. 2

Art. 6 - Rapporti con il Regolamento locale di igiene pag. 2

Titolo II PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE COSTRUZIONI TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI, DEFINIZIONI E CONTENUTI

Capo I - Recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 7 -Manutenzione ordinaria pag. 3

Art. 8 -Manutenzione straordinaria pag. 5

Art. 9 - Restauro e risanamento conservativo pag. 7

Art. 10 - Ristrutturazione edilizia pag. 10

Capo II - Modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio esistente

Art. 11 - Sopralzo pag. 12

Art. 12 - Ampliamento pag. 12

Art. 13 - Demolizione pag. 12

Capo III - Ricostruzione edilizia

Art. 14 - Ricostruzione edilizia pag. 12

Capo IV - Nuova edificazione

Art. 15 - Nuova edificazione pag. 13

Titolo III NORME PROCEDURALI

Capo I - L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

Art. 16 - Individuazione dei provvedimenti abilitativi pag. 14

Art. 17 - Soggetti aventi titolo a presentare istanza di Concessione edilizia pag. 14

Art. 18 - Soggetti aventi titolo a presentare istanza di Autorizzazione edilizia pag. 15

Art. 19 - Soggetti aventi titolo a presentare istanza di Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. e Comunicazione per " opere interne " di cui all'art. 26 della L. 47/85 pag. 15

Art. 20 - Soggetti aventi titolo a presentare istanza di Autorizzazione paesaggistica pag. 16

Art. 21 - Soggetti aventi titolo a presentare istanza di approvazione di Piani attuativi di iniziativa privata pag. 16

Art. 22 - Soggetti aventi titolo a presentare istanza di Abitabilità e agibilità pag. 16

Sezione II - Contenuti dell'istanza

Art. 23 - Contenuti dell'istanza pag. 16

Sezione III - Documenti, elaborati da allegare alle istanze

Art. 24 - Documenti, elaborati da allegare alle istanze di Concessione edilizia, D.I.A. e autorizzazione edilizia pag. 18

Art. 25 - Documenti integrativi da allegare alle istanze di D.I.A. e Comunicazione di cui all'art. 26 della L. 47/85 pag. 21

Art. 26 - Documenti, elaborati da allegare alle istanze di richiesta di Autorizzazione paesaggistica pag. 21

Art. 27 - Documenti, elaborati da allegare alle istanze di richiesta di approvazione di Piani attuativi di iniziativa privata pag. 21

Art. 28 - Documenti, elaborati da allegare alle istanze di richiesta di abitabilità e agibilità pag. 21

Sezione IV - Autocertificazione e asseverazione

Art. 29 - Autocertificazione pag. 22

Art. 30 - Asseverazione pag. 22

Capo II - Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Art. 31 - Fase di avvio del procedimento amministrativo pag. 23

Sezione II - Fase istruttoria

Art. 32 - Fase istruttoria relativa al procedimento per il rilascio di Concessione edilizia o di autorizzazione edilizia pag. 23

Art.33 - Fase istruttoria relativa alla Denuncia di inizio attività - D.I.A. pag. 25

Art. 34 - Fase istruttoria relativa alla la comunicazione ex art. 26, L. 47/85 pag. 26

Art. 35 - Fase istruttoria relativa al procedimento per il rilascio di autorizzazione paesaggistica pag. 26

Art. 36 - Fase istruttoria relativa al procedimento per l'approvazione dei Piani attuativi pag. 26

Sezione III - Fase decisionale

Art. 37 - Fase decisionale relativa al procedimento per il rilascio di Concessione edilizia o di autorizzazione edilizia pag. 27

Art. 38 - Fase decisionale relativa al procedimento per il rilascio di Autorizzazione ambientale pag. 27

Art. 39 - Fase decisionale relativa al procedimento per l'approvazione dei Piani attuativi pag. 27

Sezione IV - Provvedimento finale

Art. 40 - Provvedimento finale relativo al procedimento per il rilascio di Concessione edilizia o di autorizzazione edilizia pag. 28

Art. 41 - Provvedimento connessi e preliminari a quello edilizio pag. 29

Art. 42 - Provvedimento finale relativo al procedimento per l'approvazione dei Piani attuativi pag. 29

Art. 43 - Provvedimento finale relativo al rilascio di abitabilità e/o agibilità pag. 30

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

Art. 44 - Notifica del provvedimento finale pag. 30

Capo III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei Servizi

Art. 45 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune pag. 31

Art. 46 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse pag. 31

Sezione II - Sportello unico

Art. 47 - Sportello unico per le attività produttive pag. 31

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Art. 48 - Parere preventivo pag. 32

Art. 49 - Pareri interpretativi della disciplina urbanistico-edilizia comunale pag. 32

Capo IV - L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

Art. 50 - Disposizioni relative all'Accesso ai documenti pag. 32

Sezione II - Procedimento di accesso

Art. 51 - Accesso ai documenti di natura urbanistico-edilizia pag. 33

Sezione III - Rilascio di copie

Art. 52 - Rilascio copie dei documenti di natura urbanistico- edilizia pag. 33

Capo V - Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normativa

Art. 53 - Norme operanti in materia di vigilanza e sanzioni pag. 33

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Art. 54 - Fasi del procedimento sanzionatorio pag. 36

**Titolo IV
LA COMMISSIONE EDILIZIA**

Capo I - Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

Art. 55 - Natura della Commissione edilizia pag. 37

Art. 56 - Composizione della Commissione edilizia pag. 37

Sezione II - Nomina e durata

Art. 57 - Nomina e durata in carica della Commissione edilizia pag. 38

Sezione III - Casi di incompatibilità

Art. 58 - Incompatibilità alla nomina nella Commissione edilizia pag. 38

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Art. 59 - Casi di decadenza alla nomina nella Commissione edilizia pag. 39

Capo II - Attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Art. 60 - Casi in cui è richiesto il parere della Commissione edilizia pag. 39

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Art. 61 - Casi in cui non è richiesto il parere della Commissione edilizia pag. 40

Sezione III - Ambito di valutazione

Art. 62 - Ambito di valutazione della Commissione edilizia pag. 40

Capo III - Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

Art. 63 - Modalità di convocazione della Commissione edilizia pag. 41

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

Art. 64 - Validità delle sedute della Commissione Edilizia e delle relative decisioni pag. 41

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzativi del Comune

Art. 65 - Rapporti fra i componenti della Commissione edilizia ed Ufficio Tecnico Comunale pag. 42

Titolo V
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I - Ambiente urbano

Sezione I - Spazi Pubblici o ad uso pubblico

Art. 66 - Disciplina del verde su aree pubbliche	pag. 43
Art. 67 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	pag. 44
Art. 68 - Insegne e mezzi pubblicitari	pag. 44
Art. 69 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole	pag. 45
Art. 70 - Passaggi pedonali	pag. 45
Art. 71 - Percorsi ciclabili	pag. 45
Art. 72 - Spazi porticati	pag. 46
Art. 73 - Occupazione degli spazi pubblici	pag. 46
Art. 74 - Disciplina d'uso del sottosuolo	pag. 46
Art. 75 - Reti di servizi pubblici	pag. 47
Art. 76 - Volumi tecnici ed impiantistici	pag. 47
Art. 77 - Intercapedini e griglie di aerazione.	pag. 48

Sezione II - Spazi privati

Art. 78 - Accessi e passi carrabili	pag. 48
Art. 79 - Strade private	pag. 49
Art. 80 - Allacciamento alle reti fognarie	pag. 50
Art. 81 - Allacciamento alle reti impiantistiche	pag. 50
Art. 82 - Recinzioni	pag. 51
Art. 83 - Spazi inedificati	pag. 51
Art. 84 - Sistemazioni esterne ai fabbricati	pag. 52
Art. 85 - Toponomastica e segnaletica	pag. 52
Art. 86 - Numeri civici	pag. 52

Sezione III - Spazi pubblici o ad uso pubblico e spazi privati

Art. 87 - Verande di locali pubblici pag. 53

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 88 - Decoro delle costruzioni pag. 54

Art. 89 - Allineamenti pag. 54

Art. 90 - Spazi conseguenti ad arretramenti pag. 55

Art. 91 - Prospetti su spazi pubblici pag. 54

Art. 92 - Ombre portate pag. 56

Art. 93 - Sporgenze e aggetti pag. 57

Art. 94 - Portici e gallerie pag. 57

Art. 95- Salubrità' dei terreni edificabili pag. 58

Art. 96 - Disciplina del colore pag. 59

Art. 97 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura pag. 59

Art. 98 - Disciplina del verde su aree private pag. 60

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Art. 99 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni pag. 61

CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Art. 100 - Qualità dell'aria in spazi confinati pag. 62

Art. 101 - Ventilazione naturale pag. 62

Art. 102 - Ventilazione attivata pag. 63

Art. 103 - Illuminazione naturale pag. 63

Art. 104 - Illuminazione artificiale pag. 64

Art. 105 - Controllo del soleggiamento pag. 64

Art. 106 - Comfort igrotermico pag. 65

Art. 107 - Comfort acustico pag. 65

Sezione II - Requisiti spaziali

Art. 108 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari	pag. 66
Art. 109 - Cortili, cavedi, patii	pag. 67
Art. 110 - Locali sottotetto	pag. 68
Art. 111 - Spazi di cantinato e sotterraneo	pag. 68
Art. 112 - Boxes ed autorimesse	pag. 68

Sezione III - Requisiti funzionali

Art. 113 - Dotazione di servizi	pag. 69
Art. 114 - Spazi di cottura	pag. 69
Art. 115 - Flessibilità distributiva	pag. 69
Art. 116 - Flessibilità impiantistica	pag. 69
Art. 117 - Accessibilità	pag. 69

CAPO IV - Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Art. 118 - Requisiti delle costruzioni	pag. 70
Art. 119 - Richiesta e consegna dei punti fissi	pag. 70
Art. 120 - Inizio dei lavori	pag. 70
Art. 121 - Disciplina del cantiere	pag. 71
Art. 122 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	pag. 72
Art. 123 - Sicurezza del cantiere	pag. 72
Art. 124 - Scavi e demolizioni	pag. 73
Art. 125 - Conferimento dei materiali di risulta	pag. 73
Art. 126 - Rinvenimenti	pag. 74
Art. 127 - Ultimazione dei lavori	pag. 74

CAPO V - Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I - Unificazione grafica

Art. 128 - Modalità di rappresentazione grafica	pag. 75
--	----------------

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell’inserimento ambientale

Art. 129 - Rappresentazione del contesto ambientale pag. 75

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

Art. 130 - Documentazione tecnica pag. 76

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

Art. 131 - Relazione illustrativa pag. 76

**ALLEGATO
Modulistica**

pag. 78

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Generalità

Art. 1 - Regolamento Edilizio Comunale e conformità alle disposizioni di legge regionali

Il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.) del Comune di Godiasco - Pv è stato predisposto in attuazione dell'art. 11 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 - Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio, ed in conformità alla D.G.R. 25 settembre 1998, n. 6/38573 avente ad oggetto: Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 - Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali e del Testo Tipo di cui alla D.G.R. 3 dicembre 1999 - N. 6/46917.

Art. 2 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio Comunale

Ai sensi dell'art. 12, punto 2, della citata L.R. n. 23/1997, come successivamente modificata ed integrata, le disposizioni contenute nel R.E. assumono efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di deposito, da effettuarsi a cura del Comune.

Capo II - Durata, sostituzioni e modifiche del Regolamento Edilizio Comunale

Art. 3 - Durata del Regolamento Edilizio Comunale

Il R.E. non ha termine di durata e pertanto le sue disposizioni restano in vigore a tempo indeterminato.

Art. 4 - Sostituzione e Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale

Le disposizioni del R.E. possono essere sostituite in tutto da un nuovo Regolamento Edilizio Comunale o modificate in parte da varianti al vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Di norma il R.E. dovrà comunque essere adeguato per tempo all'evoluzione legislativa e rivisto, se ritenuto necessario, in occasione di varianti generali al P.R.G. con il fine di rendere tra loro coerenti tali strumenti.

Capo III - Rapporti tra Regolamento Edilizio Comunale e altri regolamenti e norme locali

Art. 5 - Rapporti con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale

Il R.E. integra le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e pertanto non può costituire modifica alle stesse.

Art. 6 - Rapporti con il Regolamento locale di igiene

Il R.E. integra le disposizioni contenute nel Regolamento locale di igiene e pertanto non può costituire modifica alle stesse.

Titolo II
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE COSTRUZIONI
TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI, DEFINIZIONI E CONTENUTI

Capo I - Recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 7 -Manutenzione ordinaria

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

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

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

Di seguito viene riportato un elenco esemplificativo delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli;
- riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali.

Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato.

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Nessuna

D. TRAMEZZI E APERTURE ESTERNE

L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

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

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.

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

Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio

--- *** ---

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

- Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

- Riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali nè aumento delle superfici utili.
- Realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti.
- Realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.
- Realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiatura all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

Art. 8 -Manutenzione straordinaria

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

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

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

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

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

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

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

Di seguito viene riportato un elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

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

Riparazione e sostituzione.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICI-SANITARI

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

--- *** ---

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

- tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Art. 9 - Restauro e risanamento conservativo

Costituiscono Restauro e risanamento conservativo " **Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad 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 rinnovo degli elementi costitutivi dell' edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l' eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio** " (legge 457/78, art. 31).

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

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

Si distinguono due tipi di intervento:

- il **restauro**: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con il carattere degli edifici;

- il **risanamento conservativo**: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

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

Restauro

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

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

Risanamento conservativo

Di seguito viene riportato un elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto)

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

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

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

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

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

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

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

Art. 10 - Ristrutturazione edilizia

Costituiscono Ristrutturazione edilizia " **Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il Ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti** " (legge 457/78, art. 31)

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purchè non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, nè pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Di seguito viene riportato un elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonchè modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonchè l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

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

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.

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

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

Capo II - Modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio esistente

Art. 11 - Sopralzo

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

Art. 12 - Ampliamento

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

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

Art. 13 - Demolizione

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

Capo III - Ricostruzione edilizia

Art. 14 - Ricostruzione edilizia

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

Capo IV - Nuova edificazione

Art. 15 - Nuova edificazione

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrati comportanti la realizzazione di SLP e/o superficie accessoria su aree inedificate.

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

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

Titolo III
NORME PROCEDURALI

Capo I - L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

Art. 16 - Individuazione dei provvedimenti abilitativi

I provvedimenti abilitativi si distinguono in:

- concessione edilizia, autorizzazione edilizia, dichiarazione di inizio attività` - D.I.A., comunicazione per " opere interne " di cui all'art. 26 della L. 47/85;
- atti relativi a procedimenti connessi o a sub-procedimenti quali autorizzazione paesaggistica, abitabilità ed agibilità;
- istanze relative a piani attuativi.

Il provvedimento abilitativo da richiedersi è conseguenza del tipo di intervento da attuarsi, in relazione alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 17 - Soggetti aventi titolo a presentare istanza di Concessione edilizia

Hanno titolo a presentare istanze di Concessione edilizia i seguenti soggetti:

- proprietario (art. 4, L. 28 gennaio 1977, n. 10);
- condominio per quanto concerne i beni comuni - singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino);
- rappresentante volontario laddove nominato;
- rappresentante legale;
- titolare di diritto di superficie;
- usufruttuario;
- enfiteuta;

- titolare di diritto di servitù;
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 3 maggio 1982, n. 203);
- concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- il concessionario di miniere;
- locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo;
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.;
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali;
- i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo.

Art. 18 - Soggetti aventi titolo a presentare istanza di Autorizzazione edilizia

Hanno titolo a presentare istanze di Autorizzazione edilizia gli stessi soggetti di cui alla Concessione edilizia.

Art. 19 - Soggetti aventi titolo a presentare istanza di Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. e Comunicazione per " opere interne " di cui all'art. 26 della L. 47/85

Hanno titolo a presentare istanze di D.I.A. e Comunicazione per " opere interne " di cui all'art. 26 della L. 47/85 gli stessi soggetti di cui alla Concessione edilizia.

Art. 20 - Soggetti aventi titolo a presentare istanza di Autorizzazione paesaggistica

Hanno titolo a presentare istanze di Autorizzazione paesaggistica i seguenti soggetti:

- proprietario, possessore o detentore (art. 7, L. 29 giugno 1939, n. 1497)

Art. 21 - Soggetti aventi titolo a presentare istanza di approvazione di Piani attuativi di iniziativa privata

Hanno titolo a presentare istanze di approvazione di Piani attuativi di iniziativa privata tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché i superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari.

Fanno eccezione le proposte di piano di recupero, per le quali è sufficiente una quota di proprietà pari a 3/4 (tre quarti) del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, comma 1, L. 5 agosto 1978, n. 457).

Art. 22 - Soggetti aventi titolo a presentare istanza di Abitabilità e agibilità

Hanno titolo a presentare istanze di Abitabilità e agibilità tutti i soggetti che hanno ottenuto un provvedimento abilitativo di cui ai precedenti articoli (concessione edilizia, autorizzazione edilizia, D.I.A. e Comunicazione di cui all'art. 26 della L. 47/85).

Sezione II - Contenuti dell'istanza

Art. 23 - Contenuti dell'istanza

La richiesta di istanza tesa ad ottenere il rilascio di concessione edilizia, autorizzazione edilizia, D.I.A., comunicazione di cui all'art. 26 della L. 47/85, certificato di abitabilità e agibilità, approvazione di Piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata dall'avente titolo al Sindaco tramite l'Ufficio Protocollo del Comune.

L'istanza deve contenere tutte le indicazioni utili ed indispensabili atte ad illustrare l'oggetto della domanda affinché il provvedimento richiesto possa essere rilasciato nel minor tempo possibile.

A) La domanda di concessione edilizia, autorizzazione edilizia, D.I.A., comunicazione di cui all'art. 26 della L. 47/85, deve contenere:

- nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma dell'avente titolo; in caso di persona giuridica dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale;
- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e partita iva, firma del progettista abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e numero di iscrizione al relativo Albo professionale; nel caso di associazioni di liberi professionisti, società di professionisti, società di ingegneria e loro raggruppamenti temporanei dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale;
- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e partita iva, firma del Direttore dei Lavori abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e numero di iscrizione al relativo Albo professionale; nel caso di associazioni di liberi professionisti, società di professionisti, società di ingegneria e loro raggruppamenti temporanei dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale; l'indicazione e la firma del Direttore dei Lavori possono avvenire in un tempo successivo e comunque non oltre la comunicazione di inizio dei lavori;
- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e partita iva, firma del Costruttore; l'indicazione e la firma del Costruttore possono avvenire in un tempo successivo e comunque non oltre la comunicazione di inizio dei lavori; in caso di persona giuridica dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale;
Nel caso di lavori da eseguire in " economia diretta ", o comunque senza una impresa costruttrice, è necessario indicare i dati anagrafici e fiscali della persona che assume la responsabilità del cantiere.

B) La domanda tesa al rilascio del certificato di abitabilità e agibilità, deve contenere:

- nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma dell'avente titolo; in caso di persona giuridica dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale.

C) La domanda tesa all' approvazione di Piani attuativi di iniziativa privata, deve contenere:

- nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma dell'avente titolo; in caso di persona giuridica dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale;
- nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e partita iva, firma del progettista abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e numero di iscrizione al relativo Albo professionale; nel caso di associazioni di liberi professionisti, società di professionisti, società di ingegneria e loro raggruppamenti temporanei dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risulti la natura, la sede ed il rappresentante legale.

Sezione III - Documenti, elaborati da allegare alle istanze

Art. 24 - Documenti, elaborati da allegare alle istanze di Concessione edilizia, D.I.A. e autorizzazione edilizia

La richiesta di Concessione edilizia, D.I.A. o Autorizzazione edilizia deve essere presentata in bollo, racchiusa in apposita Cartella-Edilizia reperibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e deve contenere la seguente documentazione:

- stralcio P.P.A. vigente con evidenziata l'ubicazione dell'intervento proposto;
- stralcio P.R.G. vigente con evidenziata l'ubicazione dell'intervento proposto;
- estratto di mappa catastale con evidenziata l'ubicazione dell'intervento proposto;
- copia titolo di proprieta' o dichiarazione equipollente sostitutiva - atto di notorieta';
- disegni di progetto in duplice copia a firma di tecnico abilitato per legge ai fini della realizzazione di quanto previsto, costituiti da:

*relazione tecnica esplicativa delle opere in progetto; nella stessa relazione o in altro elaborato, dovranno essere riportati i prescritti conteggi e verifiche ai fini del rispetto degli indici edilizi ed urbanistici delle N.T.A. del vigente P.R.G., la dimostrazione del rispetto della L. 122/89 riferita ai parcheggi privati e la tabella dei rapporti aeroilluminanti in conformita' al titolo III del Regolamento d'Igiene Locale. Nel caso di attivita' produttive la relazione dovra' contenere anche elementi puntuali

sul

tipo di attivita' che si andra' ad insediare;

*planimetria generale in scala almeno 1:200 con evidenziati i fabbricati limitrofi, le relative distanze dagli stessi e le distanze dai confini, dalle strade e dai corsi d'acqua; sulla stessa planimetria, o su altra, si dovra' rappresentare lo schema di fognatura (L.10/06/1976, n.319) con l'indicazione degli allacciamenti alla fognatura comunale o altro sistema di smaltimento consentito per legge e le sistemazioni esterne previste; dovranno anche essere indicate le principali quote di livello e la posizione e la specie degli alberi esistenti;

* piante di tutti i piani entro e fuori terra compresa la pianta della copertura, almeno in scala 1:100 (1:50 per gli edifici ricompresi in Zona A o con valore storico-architettonico) con indicate le destinazioni d'uso previste per ogni singolo locale;

* sezioni in numero adeguato rispetto alla complessita' del progetto con il fine di rappresentare tutte le variazioni dei livelli e delle altezze, almeno in scala 1:100 (1:50 per gli edifici ricompresi in Zona A o con valore storico-architettonico); almeno una

sezione dovrà rappresentare la scala di collegamento fra i vari piani; dovrà essere rappresentata la quota attuale del piano di campagna, la quota del piano sistemato e l'altezza di ogni singola fronte;

- * prospetti di tutti i fronti, almeno in scala 1:100 (1:50 per gli edifici ricompresi in Zona A o con valore storico-architettonico);
- * eventuali particolari costruttivi e decorativi rappresentati nelle scale ritenute più significative;
- * ogni altro elaborato grafico ritenuto necessario alla migliore comprensione del progetto;
- * nel caso di interventi su edifici esistenti vanno sempre rappresentati per la planimetria, le piante, le sezioni ed i prospetti, lo STATO DI FATTO, il PROGETTO ed il CONFRONTO con indicate le opere esistenti da demolire e quelle di nuova costruzione e/o ricostruzione;

In relazione al tipo di richiesta dovrà essere presentata anche la seguente documentazione:

- atto di vincolo volumetrico ai sensi delle N.T.A. del P.R.G. vigente, e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari;
- Certificato di iscrizione all'Albo degli Imprenditori Agricoli, o Dichiarazione atto sostitutivo di notorietà comprovante l'esistenza e l'estensione dell'Azienda Agricola (L.R. 93/80);
- Certificazione del Servizio Provinciale Agricoltura attestante le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'azienda agricola (L.R. 93/80);
- atto di vincolo per il mantenimento della destinazione agricola ai sensi dell'art.3 della L.R. 93/80;
- documentazione ai fini della richiesta di Autorizzazione paesistica di cui all'art. 7 della Legge n. 1497/39 (L.R. n. 18/1997);
- nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici sottoposti a vincolo ai sensi della Legge n. 1089/39;
- nulla-osta preventivo dei Vigili del Fuoco;
- scheda edificio (COSTO DI COSTRUZIONE) e relative tabelle dimostrative delle varie superfici;
- computo metrico estimativo e/o domanda per applicazione dell'art. 4, punti 5 e 6 della L.R. 60/77, come succ. modificata ed integrata;

- documentazione relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche relativa al D.M. 14.06.1989 n. 236;
- dichiarazione del progettista sulla conformita' al titolo III del Regolamento d'Igiene Tipo;
- relazione geotecnica ai sensi del D.M. LL.PP. 11.03.1988 e delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- Decreto del Presidente della Comunita' Montana per interventi previsti in zona soggetta a vincolo idrogeologico;
- eventuale impegnativa per deroga alle distanze dai confini prevista dalle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- documentazione sull'impatto acustico D.P.C.M. 01.03.1991;
- autorizzazione Regionale per installazione impianti di carburante;
- scheda " ISTAT ";
- assenso scritto del proprietario/amministratore del condominio per opere da eseguire sulle parti comuni;
- documentazione fotografica a colori;
- campione tinta/materiale;

Inoltre, prima dell'inizio dei lavori :

- firma del Direttore Lavori e dell' esecutore dei lavori (art.6 - L.47/85) su tutti gli elaborati progettuali;
- documentazione relativa al contenimento energetico di cui alla L. 10/91, in duplice copia;
- esposizione cartello in cantiere (art. 4 L. 47/85);
- eventuale denuncia opere in cemento armato (L. 1086/71);
- denuncia A.S.L. per nominativo impresa esecutrice lavori;

Art. 25 - Documenti integrativi da allegare alle istanze di D.I.A. e Comunicazione di cui all'art. 26 della L. 47/85

La richiesta di D.I.A. e Comunicazione di cui all'art. 26 della L. 47/85 deve essere presentata in carta semplice, racchiusa in apposita Cartella-Edilizia reperibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e deve contenere la seguente documentazione:

- relazione asseverata da tecnico abilitato;
- elaborati progettuali (vedi Concessione edilizia, D.I.A. o Autorizzazione edilizia);
- calcolo degli eventuali oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti;
- ricevuta pagamento diritti di segreteria.

La denuncia di inizio attività ha validità di 3 anni; la data di ultimazione dei lavori deve essere obbligatoriamente comunicata al comune; il progettista deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Art. 26 - Documenti, elaborati da allegare alle istanze di richiesta di Autorizzazione paesaggistica

La richiesta di Autorizzazione paesaggistica deve essere presentata in bollo, e deve contenere la documentazione prescritta dalle disposizioni di legge regionali vigenti in materia.

Art. 27 - Documenti, elaborati da allegare alle istanze di richiesta di approvazione di Piani attuativi di iniziativa privata

La richiesta di approvazione di Piani attuativi di iniziativa privata deve essere presentata in bollo, e deve contenere la documentazione prescritta dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti in materia, con particolare riferimento alla D.G.R. n. 6/30267 del 25 luglio 1997.

Art. 28 - Documenti, elaborati da allegare alle istanze di richiesta di abitabilità e agibilità

La richiesta Abitabilità e agibilità deve essere presentata in bollo, e deve contenere la seguente documentazione:

- certificato di collaudo;
- dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile con l'attestazione dell'avvenuta presentazione da parte degli uffici catastali;
- documentazione relativa alle norme di sicurezza degli impianti di cui al D.P.R. 06.12.1991 n. 447;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori atta a CERTIFICARE la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Sezione IV - Autocertificazione e asseverazione

Art. 29 - Autocertificazione

E' consentito il ricorso all'istituto dell'autocertificazione per quanto concerne, in particolare, il titolo abilitativo, la rappresentanza di persone giuridiche o quant'altro risulta da atti pubblici per i quali sarà sufficiente indicare gli estremi.

Art. 30 - Asseverazione

E' consentito il ricorso all'istituto dell'asseverazione per quanto concerne la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché le indicazioni dei dati di fatto (superficie dell'area da edificare, volumetria di fabbricati esistenti, distanze di edifici esistenti dal confine, ecc.).

Si precisa che il termine " asseverazione " non significa " perizia giurata " e non implica la necessità di particolari riti procedurali; " asseverazione " significa attestazione chiara ed esplicita da parte dell'interessato e/o del progettista della sussistenza dei dati di fatto dedotti o della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto.

Tale attestazione non può essere apodittica, ma deve essere suffragata dalla dimostrazione di elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante la puntuale descrizione delle opere e la dimostrazione della loro conformità alle disposizioni legislative e/o regolamentari, nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

Capo II - Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Art. 31 - Fase di avvio del procedimento amministrativo

In sede di presentazione dell'istanza di concessione edilizia, di autorizzazione edilizia o paesaggistica, di D.I.A. o di comunicazione ex art. 26, L. 47/85, si procederà, per quanto possibile, ad una prima verifica della completezza della documentazione allegata al fine di consentire il più rapido iter istruttorio.

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

A seguito della presentazione dell'istanza si procederà al contestuale rilascio di ricevuta riportante l'indicazione del protocollo d'ingresso ed il nominativo della persona responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento, nonché dell'adozione del provvedimento finale, a cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia, nonché presentare eventuali memorie.

Al fine di garantire ai controinteressati la partecipazione al procedimento, ai sensi dell'art. 7, legge 241/90, si provvederà a pubblicizzare la domanda tramite la sua pubblicazione all'Albo pretorio.

Sezione II - Fase istruttoria

Art. 32 - Fase istruttoria relativa al procedimento per il rilascio di Concessione edilizia o di autorizzazione edilizia

Per quanto riguarda il procedimento di rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia, sono previste le seguenti fasi di istruttoria:

- entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento ne cura l'istruttoria esaminando l'istanza presentata, i documenti e gli elaborati ad essa allegati; se del caso può convocare una conferenza dei servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- entro quindici giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento può richiedere, per una sola volta, l'integrazione e/o la regolarizzazione dei documenti e/o degli elaborati presentati (vedi art. 4, legge 493/94, come sostituito dall'art. 2, comma 60, legge 662/96, art. 7, L. 94/82, nonché art. 7, L.r. 23/97 per quanto concerne i piani attuativi); in questo caso i termini di conclusione del procedimento decorrono dalla data di presentazione di quanto richiesto.

Qualora la richiesta di integrazione documentale venga fatta in seguito alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa non produce alcun effetto in relazione alle conseguenze per l'avvenuto decorso dei termini.

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.

L'integrazione documentale può avvenire solo con riguardo ai documenti e agli elaborati da allegare necessariamente all'istanza, come indicati analiticamente al precedente Capo I, Sezione III.

- Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia e calcolato il contributo concessorio, va convocata, laddove necessario, la Commissione edilizia, secondo le procedure specificatamente previste nel Titolo IV, ai sensi dell'art. 4 della legge 493/93, come sostituito dal comma 60 dell'art. 2 della legge 662/96:

Se nel termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda la Commissione edilizia non si dovesse esprimere, si prescinde dal suo parere ma il responsabile del procedimento deve redigere una relazione scritta al soggetto competente ad emanare la Concessione edilizia, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

- Entro dieci giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'istruttoria il responsabile del procedimento predisporrà una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

La predetta relazione dovrà contenere:

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

La relazione può essere divisa in tre parti:

- a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, domicilio, 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 dovrà indicare la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.

La relazione deve concludersi con la formulazione di una " motivata proposta " al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale.

Qualora la pratica edilizia non sia soggetta al parere della Commissione Edilizia andrà predisposta, comunque, la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.

Art.33 - Fase istruttoria relativa alla Denuncia di inizio attività - D.I.A.

Per la D.I.A. non è previsto alcun provvedimento finale, in quanto essa abilita di per sè alla realizzazione delle opere consentite; pertanto, l'istruttoria sarà rivolta all'esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A..

La procedura di D.I.A. non è esperibile nei seguenti casi:

quando manchi la preventiva acquisizione di autorizzazione da parte delle competenti autorità per le opere da eseguirsi su immobili vincolati con specifico provvedimento amministrativo assunto secondo le procedure di cui alla legge 1497/39 o 1089/39, ad eccezione delle opere escluse dal regime autorizzatorio di natura paesistica in base all'art. 1, comma 8, L. 431/85 (opere interne, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi o l'esteriore aspetto degli edifici, nonché per gli interventi finalizzati all'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per opere edilizie o altre opere civili e che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio) come chiarito con nota circolare del 22 luglio 1998 (Protocollo SG/106/18851/98) del Ministero per i beni culturali;

- per opere da eseguirsi in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dai Regolamenti edilizi vigenti;
- quando non è accompagnata dalla relazione asseverata dal progettista abilitato, oppure la relazione provenga da professionista non abilitato.

Art. 34 - Fase istruttoria relativa alla comunicazione ex art. 26, L. 47/85

Per la comunicazione ex art. 26, L. 47/85 non è previsto alcun provvedimento finale, in quanto essa abilita alla esecuzione degli interventi previsti; pertanto l'istruttoria sarà rivolta all'accertamento dei requisiti previsti dall'art. 26, L. 47/85.

Art. 35 - Fase istruttoria relativa al procedimento per il rilascio di autorizzazione paesaggistica

Il procedimento istruttorio connesso al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è stabilito dalla legislazione vigente, con particolare riferimento alla Circolare attuativa della L.r. 18/97 di cui alla d.g.r.l. 6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42 (in particolare Sezione I, Capitolo III, paragrafo 3.1 e relativa " Scheda di verifica della procedura " contenuta nella Circolare in questione).

Art. 36 - Fase istruttoria relativa al procedimento per l'approvazione dei Piani attuativi

Per i Piani attuativi il responsabile del procedimento dovrà attenersi alle disposizioni di cui all'art. 7, L.r. 23/97, nonché alla Circolare attuativa della legge stessa pubblicata sul B.U.R.L. n. 28 dell'11 luglio 1997, IV suppl. straordinario.

Sezione III - Fase decisionale

Art. 37 - Fase decisionale relativa al procedimento per il rilascio di Concessione edilizia o di autorizzazione edilizia

Esaurita la fase istruttoria con la redazione della relazione scritta contenente la motivata proposta del provvedimento finale e con il calcolo dei contributi di concessione, laddove richiesti, entro quindici giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'istruttoria, si provvede all'emanazione dell'atto finale del procedimento, sottoscritto, nei casi indicati all' art. 6, comma 2, L. 127/97, dal responsabile della competente struttura organizzativa.

Per quanto riguarda il calcolo dei contributi di concessione si precisa che il relativo calcolo può essere effettuato dal richiedente; in questo caso spetta al responsabile del procedimento il controllo dell'elaborato presentato effettuando, in caso di errore di calcolo, le dovute correzioni.

Il soggetto competente all'emanazione dell'atto finale deve:

- a) in caso di reiezione comunicare il provvedimento negativo a chi aveva formulato istanza di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia;
- b) in caso di provvedimento positivo, redigere e notificare l'avviso di emanazione con il contenuto previsto dall'art. 7 della L.r. 60/77.

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

Art. 38 - Fase decisionale relativa al procedimento per il rilascio di Autorizzazione ambientale

Si richiamano le disposizioni di legge con particolare riferimento alla Circolare attuativa della I.r. 18/97 di cui alla d.g.r.l. 6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42 (in particolare Sezione I, Capitolo III).

Art. 39 - Fase decisionale relativa al procedimento per l'approvazione dei Piani attuativi

Per i Piani attuativi questa fase è regolata dalle disposizioni di cui all'art. 7, L.r. 23/97, nonché dalla Circolare attuativa della legge stessa pubblicata sul B.U.R.L. n. 28 dell'11 luglio 1997, IV suppl. straordinario.

Sezione IV - Provvedimento finale

Art. 40 - Provvedimento finale relativo al procedimento per il rilascio di Concessione edilizia o di autorizzazione edilizia

Il provvedimento finale relativo alla Concessione edilizia o autorizzazione edilizia dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, dati catastali).

Nell'ipotesi di " Cessione o servitù o vincolo volumetrico " di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;

- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento. Il tipo di intervento sarà definito non in base alla dizione utilizzata dal richiedente, bensì secondo la classificazione utilizzata dal responsabile del procedimento nella sua relazione finale.
- data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale);
- data del parere della Commissione edilizia;
- ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- la motivazione (anche succinta in caso di assenso) da inserirsi necessariamente ai sensi dell'art. 3 della l. 241/90;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale;

- i termini per l'inizio e la fine dei lavori, anche articolati rispetto ai vari interventi edilizi, purchè contenuti nei termini massimi previsti all'art. 4 della L. 10/77.

Inoltre, sono stabiliti i seguenti casi particolari:

- è possibile prevedere il rilascio di " proroga " alla concessione edilizia, dando contenuto oggettivo ed operativo ai " fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione " (art. 4, comma 4, legge 10/77);
- è possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori, dando, anche in questo caso, concreto contenuto all'indicazione della norma " in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive " (art. 4, comma 5, legge 10/77).

Se non specificate le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dalla legge.

Il provvedimento finale di reiezione dovrà contenere congrua e dettagliata motivazione, con l'indicazione delle norme di legge, di regolamento o di N.T.A. che si intendono non rispettate.

Art. 41 - Provvedimento connessi e preliminari a quello edilizio

I procedimenti connessi e preliminari a quello edilizio sono relativi a:

- a) autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui alla L.r. 18/97 e alla relativa Circolare attuativa di cui alla d.g.r.l. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42, in particolare Cap. III e facsimili contenuti nell'allegato D della deliberazione stessa.
- b) nulla-osta ex L. 1089/39;
- c) autorizzazione idrogeologica ex L.r. 8/76 come modificata dalla L.r. 80/89;
- d) autorizzazione relativa al vincolo antisismico ex L. 64/74.

Art. 42 - Provvedimento finale relativo al procedimento per l'approvazione dei Piani attuativi

Per i Piani attuativi questa fase è regolata dalla legislazione statale (art. 28, L.u.) e regionale (art. 7, L.r. 60/77, art. 7, L.r. 23/97 e relative circolari applicative).

Art. 43 - Provvedimento finale relativo al rilascio di abitabilità e/o agibilità

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

Alla domanda per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità (definito anche certificato d'uso) va allegata la documentazione prevista dall'art. 4 del D.P.R. 425/94 e dal Regolamento locale d'igiene.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

Art. 44 - Notifica del provvedimento finale

L'atto finale andrà notificato ovvero comunicato in altra forma, al soggetto che ha presentato l'istanza al domicilio indicato (sia questo effettivo che elettivo).

L'atto abilitativo acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, laddove necessari, i contributi concessori (vedi art, 7, L.r. 60/77).

Per quanto concerne la fase di pubblicazione e di controllo ministeriale sugli atti autorizzativi di natura paesistica, si rinvia a quanto specificatamente indicato negli appositi criteri per l'esercizio della subdelega di cui alla L.r. 18/97, contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul BURL del 17 ottobre 1997, III Supplemento Straordinario al n. 42.

Capo III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei Servizi

Art. 45 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolare prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14, L. 241/90 e successive modificazioni o integrazioni.

Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

Art. 46 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano i disposti dell'art. 14, L. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni; in tal caso la Conferenza è indetta dal Sindaco o dall'Assessore delegato salvo diversa previsione statutaria o contenuta nel regolamento di organizzazione del Comune.

Sezione II - Sportello unico

Art. 47 - Sportello unico per le attività produttive

Per lo Sportello unico per le attività produttive valgono le disposizioni legislative di riferimento contenute nel Titolo II, Capo IV (artt. da 23 a 27), del D.lgs. 31 marzo 1998, n. 112, riguardante i principi ispiratori del conferimento ai Comuni delle funzioni concernenti lo Sportello Unico per le attività produttive, del relativo regolamento attuativo e delle apposite norme regionali predisposte in attuazione del D.lgs. n. 112/98.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Art. 48 - Parere preventivo

I privati possono presentare richiesta di " parere preventivo " relativamente all'intervento edilizio ed urbanistico che si vuole attuare.

Il " parere preventivo " viene rilasciato entro 60 giorni dalla richiesta, sentita preventivamente la Commissione edilizia.

La documentazione da presentare per il " parere preventivo " deve essere la più completa possibile al fine di consentire la perfetta comprensione dell'intervento che si vuole realizzare e di verificarne la rispondenza alle disposizioni vigenti in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, paesaggistica, ecc.

Il " parere preventivo " non sostituisce il provvedimento abilitativo anche laddove l'interessato si sia attenuto alle indicazioni progettuali in esso contenute.

Nel caso in cui si rispettino le indicazioni fornite in sede di " parere preventivo ", la Commissione edilizia dovrà tenerne conto nel successivo parere da emanare nell'ambito del procedimento abilitativo, evitando comunque, per quanto possibile, appesantimenti procedurali.

Art. 49 - Pareri interpretativi della disciplina urbanistico-edilizia comunale

I privati possono presentare richiesta di pareri interpretativi della disciplina urbanistico-edilizia comunale, i quali vengono rilasciati entro 60 giorni dalla richiesta, sentita preventivamente la Commissione edilizia.

Capo IV - L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

Art. 50 - Disposizioni relative all'Accesso ai documenti

In attuazione delle norme di cui agli artt. 22 e seguenti della L. 241/90, nonché di quelle di cui al D.lgs, 24 febbraio 1997, n. 39, applicabili, in base ai disposti ivi contenuti all'art. 2, anche agli atti di natura territoriale, il Comune è tenuto a rendere disponibili informazioni e documentazione in materia territoriale ed ambientale a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse, fatta eccezione per i casi previsti dal D.lgs. stesso ed in conformità con quanto disposto dalla legge n. 675/96 in materia di tutela della riservatezza dei dati personali, per quanto applicabile.

Sezione II - Procedimento di accesso

Art. 51 - Accesso ai documenti di natura urbanistico-edilizia

L'accesso ai documenti di natura urbanistico-edilizia deve avvenire in conformità con i citati disposti della vigente legislazione, ed in particolare con:

- le disposizioni dei commi 3, 4 e 5 dell'art. 25 della L. 241/90, concernenti la tempistica per l'accesso e le conseguenze giurisdizionali del rifiuto, del differimento o delle limitazioni all'esercizio del diritto di accesso;
- le disposizioni contenute nel regolamento Comunale sull'accesso ai documenti.

Sezione III - Rilascio di copie

Art. 52 - Rilascio copie dei documenti di natura urbanistico- edilizia

Le procedure per il rilascio delle copie dei documenti di natura urbanistico-edilizia sono previste dal Regolamento comunale.

Capo V - Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Art. 53 - Norme operanti in materia di vigilanza e sanzioni

Le norme operanti in materia di vigilanza e sanzioni sono le seguenti:

* **art. 4, legge 28 febbraio 1985, n. 47**

* **art. 7, L. 47/85** (assenza di concessione edilizia):

- demolizione;
- acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;

* **art. 7, L. 47/85** (totale difformità dalla concessione edilizia):

- demolizione;
- acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;

* **art. 7, L. 47/85** (variazioni essenziali):

- demolizione;
- acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;

* **art. 9, L. 47/85** (interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dalla concessione):

- demolizione o rimozione;
- sanzione pecuniaria fissata dall'art. 9, L. 47/85, nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione;
- restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dall'art. 9, L. 47/85, nel caso in cui le opere siano eseguite su immobili vincolati;

* **art.10, legge 47/85** (assenza o difformità dall'autorizzazione):

- sanzione pecuniaria fissata dall'art. 10, legge 47/85;
- restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dal medesimo art. 10 per gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzati su immobili vincolati;

* **art. 11, L. 47/85** (annullamento della concessione):

- rimozione dei vizi procedurali o restituzione in pristino;
- sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'Ufficio tecnico erariale, qualora non siano possibili la rimozione dei vizi procedurali o la restituzione in pristino;

* **art. 12, L. 47/85** (parziale difformità dalla concessione):

- demolizione;
- sanzione pecuniaria fissata dallo stesso art. 12, nel caso in cui non sia possibile la demolizione;

* **art. 14, L. 47/85** (assenza di concessione, totale o parziale difformità dalla concessione per opere realizzate su suoli del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici):

- demolizione e ripristino dello stato dei luoghi;

* **art. 18, L. 47/85** (lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione)

-sospensione cautelare della lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione;

-acquisizione al patrimonio disponibile comunale e demolizione delle opere ove non intervenga la revoca dell'ordinanza di sospensione entro 90 giorni;

* **art. 4, comma 17, D.l. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, l. 23 dicembre 1996, n. 662** (assenza o difformità dalla D.I.A.):

-sanzione pecuniaria fissata dal medesimo art. 4. Nel caso in cui la denuncia sia effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione, la sanzione si applica nella misura minima.

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

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

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

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Art. 54 - Fasi del procedimento sanzionatorio

Al procedimento sanzionatorio si applicano le disposizioni contenute Capo II del presente Titolo in merito ai principi contenuti nella legge 241/90 che regolano le varie fasi dei procedimenti amministrativi; si ritiene comunque opportuno precisare le varie fasi del procedimento:

- **fase di avvio:** consistente nella comunicazione all'interessato, ai sensi dell'art. 7, L. 47/85, dell'avvio del procedimento, con indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabili del procedimento e, se del caso, dell'assunzione dell'atto finale. A detta struttura si rivolgerà l'interessato ai fini dell'accesso agli atti o della presentazione di memorie. Anche nel caso in esame possono essere individuabili controinteressati, cui comunicare l'avvio del procedimento;
- **fase istruttoria:** è la fase in cui, valutando gli atti di accertamento dell'infrazione, si determina il tipo di sanzione da applicare, acquisendo, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazione;
- **fase decisionale:** consiste nell'irrogazione del provvedimento sanzionatorio, i cui contenuti essenziali sono l'indicazione del trasgressore, del tipo di illecito accertato, del tipo di sanzione corrispondente all'illecito, delle motivazioni, la data e la sottoscrizione, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso. Gli atti sanzionatori, in forza dell'art. 2, comma 12 della legge n. 191 del 16 giugno 1998 (c.d. Bassanini-ter), sono a firma del Dirigente della competente struttura comunale;
- **fase integrativa dell'efficacia:** consiste nella notifica al soggetto interessato del provvedimento sanzionatorio: dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento;
- **fase di esecuzione d'ufficio:** è una fase eventuale e si verifica nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente alla sanzione irrogata dal Comune e consiste nell'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune, che si rivarrà successivamente sul trasgressore per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni di legge vigenti in materia. Per l'esecuzione coattiva della sanzione di cui all'art. 7, L.47/85, si procede mediante acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio comunale secondo la specifica procedura prevista dalla norma stessa.

Titolo IV
LA COMMISSIONE EDILIZIA

Capo I - Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

Art. 55 - Natura della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica; essa esprime il proprio parere sui progetti che vengono presentati al Comune al fine di ottenere i relativi provvedimenti abilitativi.

La Commissione edilizia ha anche " compiti di ornato " e può pertanto esprimere pareri sulla qualità edilizia ed architettonica delle opere, sul loro corretto inserimento nel contesto urbano o nel contesto paesaggistico.

Art. 56 - Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è composta da membri di diritto e da membri elettivi.

I membri di diritto della Commissione edilizia sono:

- 1) il responsabile dell'Ufficio Tecnico o suo delegato con funzione di Presidente, che concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta;
- 2) un impiegato dell'Ufficio Tecnico o il Consulente Urbanistico incaricato, con funzioni di segretario, che non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta;
- 3) il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato (art. 12, lett. g, L. 13 maggio 1961, n. 469), che non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta.

I membri elettivi della Commissione edilizia, che concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta, sono:

- 1) Quattro esperti da individuarsi fra soggetti dotati di professionalità tecnica nel campo della progettazione edilizia, urbanistica, o idro-geologica/geotecnica, di cui uno esperto in tutela del patrimonio idrominerale termale;

In caso di assenza del segretario, il Presidente nomina un membro della Commissione edilizia a volgere tale incombenza.

Sezione II - Nomina e durata

Art. 57 - Nomina e durata in carica della Commissione edilizia

I membri della Commissione edilizia sono nominati dal Sindaco all'inizio del proprio mandato o, in fase di prima applicazione sono nominati sempre dal Sindaco entro trenta giorni dall'entrata in vigore del Regolamento Edilizio Comunale, e durano in carica quanto dura l'Amministrazione che li ha nominati.

I membri della Commissione edilizia sono rieleggibili.

Scaduta la durata in carica, in attesa della nomina della nuova Commissione edilizia, i membri scaduti sono prorogati nelle funzioni nei limiti della legge n. 444/94.

I membri elettivi della Commissione edilizia possono essere individuati sulla base di apposite richieste di segnalazioni di terne rivolte agli Ordini e Collegi delle professioni tecniche, alle Università, alle Soprintendenze, alle Associazioni delle Imprese Edili, alle Associazioni dei disabili, agli organismi che l'Amministrazione Comunale ritiene di invitare.

Sezione III - Casi di incompatibilità

Art. 58 - Incompatibilità alla nomina nella Commissione edilizia

I membri della Commissione edilizia sono tenuti ad astenersi dal partecipare all'esame delle pratiche edilizie di cui sono direttamente interessati, assentandosi dai lavori della stessa fino a quando l'esame non è stato completato.

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Art. 59 - Casi di decadenza alla nomina nella Commissione edilizia

In caso di sopravvenuta incompatibilità, oppure in caso di assenza ingiustificata protrattasi per più di tre sedute consecutive, il commissario decade dall'incarico.

In tal caso, il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto resta in carica per il restante periodo di durata della Commissione Edilizia.

Capo II - Attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Art. 60 - Casi in cui è richiesto il parere della Commissione edilizia

Il parere della Commissione edilizia deve essere acquisito nei seguenti casi:.

- rilascio delle concessioni edilizie;
- rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria ex art. 13 della L. 47/85;
- rilascio delle concessioni edilizie in variante, con l'esclusione di quelle relative ad opere interne;
- autorizzazione e sanzioni paesistico-ambientali, di cui alla L.r. 18/97;
- parere ex art. 32, L. 47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.r. 18/97.
- annullamento d'ufficio di concessione edilizia;
- applicazione delle misure di salvaguardia.

Data la diversità dei procedimenti in materia edilizia e in materia paesistico-ambientale, i pareri della Commissione edilizia debbono essere distinti, e distintamente verbalizzati, in relazione ai differenti procedimenti cui gli stessi ineriscono.

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Art. 61 - Casi in cui non è richiesto il parere della Commissione edilizia

Il parere della Commissione edilizia non è richiesto per:

- opere oggetto di denuncia di inizio attività - D.I.A. ex art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni dalla L. 4 dicembre 1993 n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23 dicembre 1996, n. 662 e Legge Regionale 22/99;
- opere oggetto di autorizzazione edilizia ex art. 48, L. 5 agosto 1978, n. 457;
- proroghe alle concessioni edilizie;
- voltura alle concessioni edilizie;
- varianti alle concessioni edilizie relative ad opere interne;
- dinieghi motivati esclusivamente da violazioni di legge e/o di norme vigenti.

Sezione III - Ambito di valutazione

Art. 62 - Ambito di valutazione della Commissione edilizia

Non rientra tra le attribuzioni della Commissione edilizia, bensì nell'ambito delle funzioni della struttura burocratica comunale (Ufficio Tecnico) la semplice verifica di conformità del progetto alla strumentazione urbanistica comunale.

Pertanto l'ambito di espressione della Commissione Edilizia, indipendentemente dagli aspetti paesistici relativi ad aree ambientalmente vincolate, dovrà vertere sulla " qualità progettuale ", valutando in particolare:

- a) l'impatto estetico visuale dell'intervento, c.d. " decoro";
- b) il rapporto con il contesto;
- c) la qualità progettuale;
- d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.

Capo III - Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

Art. 63 - Modalità di convocazione della Commissione edilizia

Il Presidente della Commissione Edilizia, in accordo con i componenti della stessa, di norma, all'inizio di ogni anno, stabilisce il calendario annuale dei lavori in cui si prevedono, di norma, riunioni mensili.

Il calendario delle riunioni viene esposto al pubblico presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed inviato per posta ai professionisti locali.

Riunioni straordinarie della Commissione edilizia possono essere convocate dal suo Presidente qualora ciò sia ritenuto opportuno per il disbrigo di pratiche urgenti o di pratiche giacenti presso l'ufficio per cui si rende opportuno il rispetto della tempistica prevista dalla legge per la formazione del provvedimento definitivo.

Ai componenti della Commissione Edilizia, almeno sei giorni prima dalla data fissata per la convocazione, viene inviata da parte dell'Ufficio Tecnico comunicazione scritta riportante la data, l'ora, il luogo e l'elenco delle pratiche da esaminare, le quali sono poste a disposizione degli stessi per l'eventuale preventivo loro visione.

Il Presidente della Commissione edilizia stabilisce l'ordine del giorno delle sedute, il cui contenuto deve essere chiaro e specifico.

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

Art. 64 - Validità delle sedute della Commissione Edilizia e delle relative decisioni

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno la metà dei membri di diritto e dei membri elettivi che concorrono alla formazione del numero legale per la validità della seduta.

Per la validità delle decisioni è necessario il voto favorevole di almeno la metà dei membri presenti al momento della votazione.

La Commissione edilizia elegge al proprio interno un Vice-presidente con il compito di sostituire il Presidente in caso di sua assenza.

Ogni membro della Commissione edilizia, a richiesta, può chiedere la verbalizzazione del proprio parere.

In caso di parità dei voti prevale il voto del Presidente.

Dell'atto finale (parere della Commissione), e delle relative motivazioni, deve essere redatto regolare verbale, che ha natura di atto collegiale.

Alle sedute della Commissione edilizia non possono partecipare terzi estranei; il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, e non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

La Commissione edilizia può eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Art. 65 - Rapporti fra i componenti della Commissione edilizia ed Ufficio Tecnico Comunale

I componenti la Commissione edilizia possono formulare all'Ufficio Tecnico Comunale richieste scritte atte ad ottenere chiarimenti sull'iter burocratico delle pratiche edilizie e/o sui pareri espressi.

Titolo V
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA EDILIZIA

Capo I - Ambiente urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art. 66 - 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. 67 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggegnabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di un Repertorio di soluzioni specifiche relative ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni per le diverse parti del territorio comunale che tengano in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata. In relazione alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, potrà essere predisposto analogo repertorio di tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, all'usura e alla manutenibilità. Tali repertori sono da approvarsi con deliberazione di Giunta Municipale.

Art. 68 - 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. 69 - 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. 70 - Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a 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. 71 - 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 deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
3. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare (art.3, L.R..65/89, e L.19 ottobre 1998, n.366).

Art. 72 - 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. 73 - Occupazione degli spazi pubblici

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

Art. 74 - 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 1999¹, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

1. ¹ *Direttiva avente ad oggetto: "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici" pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.58 dell'11 marzo 1999.*

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. 75 - 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. 76 - 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.

Art. 77 - 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.

Sezione II - Spazi privati

Art. 78 - Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.4,50 e non 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.
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.

Art. 79 - 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 mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Art. 80 - 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, e ad esclusione delle strade sprovviste di doppia linea fognaria (acque bianche e acque nere).
3. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque di falda eventualmente intercettate in fase di scavo; le stesse andranno, per quanto possibile, reincanalate-reimmesse in falda.
4. 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 vigenti².

Art. 81 - 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 non devono essere visibili dalla strada;
 - 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, la concessione edilizia viene rilasciata a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 82 - Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo III, Capo I, Sezione I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici non potranno avere altezza superiore a ml. 2,00, e possono essere realizzate:
 - a) con muro pieno prevalentemente per le sole zone A - Centro Storico;
 - b) con muretto o cordolo con altezza massima di 50 cm., sovrastato da reti, cancellate, siepi, o elementi prefabbricati in cemento a giorno;
 - c) con reti e siepi;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
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.

Art. 83 - Spazi ineditati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria o di decoro urbano, 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. Sulle aree inedificate non sono consentiti depositi di terreno derivante da scavi, sempre che non si tratti di situazioni temporanee dovute a lavori edilizi interessanti lo stesso terreno.
6. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

Art. 84 - 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. E' facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi di un repertorio comunale dei materiali e delle finiture per gli spazi pubblici, da approvarsi con deliberazione di Giunta Municipale.

Art. 85 - 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 purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo della legge 1089/39 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui alle leggi n.1497/1939 e n.431/1985.
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.
4. E' facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi di un repertorio da approvarsi con deliberazione di Giunta Municipale relativo alla toponomastica e segnaletica che definisca le modalità attuative con cui si intende procedere alla apposizione di tali oggetti di pubblica utilità e le caratteristiche tecnologiche delle soluzioni adottate (i disposti di tale repertorio saranno prevalenti rispetto alle indicazioni del presente articolo).

Art. 86- 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.
5. Il modello tipo di numero civico da apporre in corrispondenza degli accessi sarà approvato dall'Amministrazione Comunale, ed i proprietari dovranno uniformarsi a tale modello.

Sezione III - Spazi pubblici o ad uso pubblico e spazi privati

Art. 87 - Verande di locali pubblici

La realizzazione di verande o altri manufatti provvisori per locali pubblici, quali bar, ristoranti, hotel e simili, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie, è consentita a titolo provvisorio, alle seguenti condizioni:

1. il manufatto deve essere realizzato in corrispondenza del piano dei locali pubblici di cui costituisce prolungamento verso l'esterno;
2. il manufatto da realizzarsi deve corrispondere ai criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante;
3. il manufatto deve essere realizzato prevalentemente in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità;
4. non deve rappresentare ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione;
5. è richiesta la presentazione di apposita pratica di autorizzazione edilizia, la quale verrà rilasciata con indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa;
6. per l'occupazione di spazi pubblici si rimanda al precedente art. 73;
7. il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso ed a ripristinare l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione.
8. E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, di predisporre un repertorio relativo alle tipologie ed ai materiali da utilizzare per la loro realizzazione, a cui i privati saranno tenuti ad uniformarsi.

Capo II

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 88 - Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. 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. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. 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.
9. 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.
10. 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. 89- 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. 90- 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. 91 - 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, da realizzarsi in forma di copertura a falda.
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. 92 - 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. 93 - 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. 94 - Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, 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 intercapedini³, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

³ Cfr art.3.2.6 del Regolamento locale di Igiene Tipo.

Art. 95- 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 corrispondente⁴.
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 inumazione⁵.
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso⁶.
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 atmosferici⁷.
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 o vespaio areato.
10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.)⁸.
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

⁴ Cfr. art. 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

⁵ Cfr. art. 98 del D.P.R. 803/1975.

⁶ Cfr. art. 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

⁷ Cfr. art. 3.2.2 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

⁸ Cfr. art. 3.2.6 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

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.

Art. 96 - 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. 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.
7. E' facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi del Repertorio del Colore da approvarsi con deliberazione di Giunta municipale.

Art. 97 - 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 legge 1497/39, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale individuate ai sensi dell'art.17 della legge 51/75, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.
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.

3. E’ facoltà dell’Amministrazione dotarsi del Repertorio comunale dei materiali di finitura da approvarsi con deliberazione di Giunta municipale.

Art. 98 - 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,
 - b) alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;

- c) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - d) 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. La distanza ottimale, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, visive, di ambienti prospicienti.
13. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile.
14. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Art. 99- Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene⁹.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

⁹ Cfr. art. 3.1.11. del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

CAPO III
Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Art. 100 - Qualità dell'aria in spazi confinati

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

Art. 101 - 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. 102 - Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa il condizionamento ambientale che assicuri i requisiti previsti dal Regolamento Locale di Igiene, garantendo comunque i parametri relativi alle portate d'aria raccomandati dalle Norme di Buona Tecnica (ASHRAE e ACGIH) in relazione alla destinazione d'uso dei locali ed al numero degli utilizzatori con sistemi permanenti, 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. 103 - 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'esterno¹⁰. 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)¹¹ 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

¹⁰ Cfr art. 3.5.10 del Regolamento Locale di Igiene Tipo

¹¹ Cfr. art. 3.4.11 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

- 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 pavimento¹².
 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 pavimento¹³.
 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. 104- 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. 105 - 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°¹⁴.

¹² Cfr. art. 3.5.11 del Regolamento Locale di Igiene Tipo

¹³ Cfr. art. 3.5.12 del Regolamento Locale di Igiene Tipo

¹⁴ Cfr. art. 3.5.14 del Regolamento Locale di Igiene Tipo

Art. 106 - 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° C¹⁵.
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.¹⁶
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.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n. 10 e del D.P.R. 30 agosto 1993 n. 412 e successive modifiche ed integrazioni

Art. 107 - Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - c) rumori da calpestio;
 - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) rumorosità provocata da attività contigue;
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db¹⁷.
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici

¹⁵ La legge 9 gennaio 1991, n.10 ed il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 36.08.93, n.412, regolamentano i consumi di energia negli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'art.31 della citata legge, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

¹⁶ Cfr. art.3.4.9 del Regolamento Locale di Igiene Tipo

¹⁷ Cfr. art. 3.4.58. del Regolamento Locale di Igiene Tipo

normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.

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

Sono comunque fatte salve le vigenti disposizioni in materia di requisiti acustici passivi degli edifici

Sezione II - Requisiti spaziali

Art. 108- 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 lateralmente¹⁸.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono¹⁹:
 - 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. I Comuni montani situati sopra i 600 metri slm, tenuto conto delle condizioni climatiche e delle locali tipologie costruttive, possono adottare altezze medie inferiori.
6. 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.
7. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.²⁰
8. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80 per gli spazi accessori e di servizio e mt. 2,10 per gli spazi di abitazione.
9. 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.²¹
10. 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.
11. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
12. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

¹⁸ Cfr. art.3.4.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

¹⁹ Cfr. art. 3.4.3 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

²⁰ Cfr. art. 3.4.7 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

²¹ Cfr. art.3 del D.M.5 luglio 1975.

13. 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.
14. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta²².
15. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
16. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.²³
17. 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.
18. 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. 109 - 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 oggetti.
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.

²² Cfr. art. 3.4.10 del Regolamento Locale di Igiene Tipo. A tale scopo valgono anche i disposti della legge 27 maggio 1975, n.166 recante "Norme per gli interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia", artt.18 e 19, che prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti igienico-edilizi e che prevedono la disciplina dei servizi igienici installati in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno e la disciplina delle scale anche senza finestre sull'esterno.

²³ Cfr. art. 3.4.70 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

Art. 110- 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 e senza permanenza di persone, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 111 - 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.²⁴
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Art. 112 - Boxes 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.

²⁴ Cfr. artt.3.6.4 e 3.6.5 Regolamento Locale di Igiene Tipo.

Sezione III - Requisiti funzionali

Art. 113- Dotazione di servizi

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

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

Art. 114- Spazi di cottura

Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art.108, comma 18 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. 115- Flessibilità distributiva

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

Art. 116 - Flessibilità impiantistica

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

Art. 117 - Accessibilità

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

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Art. 118 - 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. 119- Richiesta e consegna dei punti fissi

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

Art. 120 - Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di concessione edilizia l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
2. A seguito del rilascio di autorizzazione edilizia l'inizio dei lavori è indicato nell'atto autorizzativo.

3. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal ventesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
4. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
5. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

Art. 121- Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494²⁵ e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni²⁶:
 - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori;
 - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia 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 Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

²⁵ Nel D.L. 14.08.96, n.494 di attuazione della Direttiva Comunitaria 92/57/CEE sono stabilite norme in materia di competenza, attività e responsabilità della direzione dei lavori nonché nell'allestimento dei cantieri per la realizzazione di opere edili.

²⁶ A tal proposito si vedano anche i disposti del D.L.626/1994 così come modificato dal D.L. 19 marzo 1996, n.242, e del D.L. 19 settembre 1994, n.426 recante "attuazione direttive CEE per la sicurezza nei luoghi di lavoro".

Art. 122- Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni²⁷ 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 provvisionali 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.

Art. 123- Sicurezza del cantiere

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

²⁷ Cfr art. 3.3.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

Art. 124 - Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
4. Il rilascio della autorizzazione edilizia di demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione 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.
7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Art. 125 - 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.

Art. 126 - 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 materia²⁸.
3. In ogni cantiere, nel caso di rinvenimento di parti di cadavere o di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia scoperta deve, ai sensi del Regolamento di Polizia Mortuaria, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla-osta per la sepoltura.

Art. 127 - 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. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
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, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

²⁸ Circolare 11 luglio 1963, n.211 –Ministero della Pubblica Istruzione –Attività e tutela archeologica.

CAPO V
Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica

Art. 128 - Modalità di rappresentazione grafica

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

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Art. 129 - 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 1:500 ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - rilievo fotografico a colori 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.

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

Art. 130 - Documentazione tecnica

1. Le richieste di concessione edilizia, autorizzazione edilizia, nonché la denuncia di inizio attività, 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 2 copie, sono quelli indicati al precedente art. 24.

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

Art. 131 - Relazione illustrativa

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.
 - f.7) relazione sanitaria con indicazione delle modalità di approvvigionamento idrico, smaltimento reflui idrici (acque nere e acque bianche), smaltimento rifiuti solidi e modalità di riscaldamento
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.