

REGIONE L O M B A R D I A

Comune di
SAN PELLEGRINO TERME
(Bergamo)

REGOLAMENTO EDILIZIO

(Legge Regionale n.23 del 23 giugno 1997)

- Adottato con delibera di Consiglio Comunale n° **286** del **23 maggio 2000**
- Rettifica e modificata, in risposta ad Ordinanza Istruttoria Co.Re.Co sez. prov. Di Brescia – atti n. 94 dell'1.6.2000, con delibera di C.C..... n° **302** del **27 giugno 2000**
- Approvato definitivamente con delibera di C.C..... n° **344** del **04 gennaio 2001**

Il Sindaco

Il Segretario

Il Dirigente del Servizio

Il Progettista

COMMITTENTE : *Amministrazione comunale*

PROGETTISTA : *Arch. WALTER MILESI*

.....

PREMESSE..... 9

NATURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO..... 9

OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 9

CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO..... 9

Titolo I ----- 11

NORME PROCEDURALI 11

Capo I 12

L'INIZIATIVA 12

Sezione I Soggetti legittimati a presentare l'istanza..... 12

Art. 1 Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività..... 12

Art. 2 Autorizzazione paesaggistica..... 12

Art. 3 Piani attuativi 12

Art. 4 Abitabilità e agibilità 13

Sezione II Contenuti dell'istanza 13

Art. 5 Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia 13

Art. 6 Denuncia di inizio attività (D.I.A). e art. 26 L. 47/85..... 13

Art. 7 Istanza di autorizzazione paesaggistica 14

Art. 8 Richiesta di Piano Attuativo 14

Art. 9 Richiesta di abitabilità e agibilità..... 14

Sezione III Documenti, elaborati da allegare alle istanze 14

Art. 10 Concessione edilizia 14

Art. 11 Autorizzazione edilizia 18

Art. 12 D.I.A. 18

Art. 13 Ex Art. 26 l. 47/85 18

Art. 14 Autorizzazione paesaggistica..... 18

Art. 15 Piani attuativi 18

Art. 16 Autocertificazione e asseverazione..... 21

Capo II 23

LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO..... 23

Sezione I Fase di avvio 23

| | | |
|---|---|-----------|
| Art. 17 | Presentazione delle istanze..... | 23 |
| Sezione II | Fase istruttoria..... | 23 |
| Art. 18 | concessione edilizia..... | 23 |
| Art. 19 | Autorizzazione edilizia..... | 24 |
| Art. 20 | D.I.A..... | 24 |
| Art. 21 | Ex Art. 26 l. 47/85;..... | 25 |
| Art. 22 | Autorizzazione paesaggistica | 26 |
| Art. 23 | Piani Attuativi | 26 |
| Sezione III | Fase decisionale | 27 |
| Art. 24 | Concessione edilizia..... | 27 |
| Art. 25 | Autorizzazione edilizia..... | 28 |
| Art. 26 | Autorizzazione ambientale..... | 28 |
| Art. 27 | Piani attuativi | 28 |
| Sezione IV | Provvedimento finale | 28 |
| Art. 28 | Concessione edilizia o autorizzazione edilizia..... | 28 |
| Art. 29 | Piani attuativi | 29 |
| Art. 30 | Procedimento per il rilascio di abitabilità e/o agibilità. | 29 |
| Art. 31 | Proroghe e termini per l'ultimazione dei lavori | 30 |
| Sezione V | Fase integrativa dell'efficacia | 30 |
| Art. 32 | Comunicazione del provvedimento..... | 30 |
| Capo III | | 31 |
| SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI..... | | 31 |
| Sezione I | Conferenza dei Servizi | 31 |
| Art. 33 | Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune..... | 31 |
| Art. 34 | Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse | 31 |
| Sezione II | Collaborazione tra privati e Comune | 31 |
| Art. 35 | Pareri preventivi | 31 |
| Capo IV | | 33 |
| L'ACCESSO AI DOCUMENTI..... | | 33 |
| Sezione I | Procedimento di accesso | 33 |
| Art. 36 | Modalità d'accesso..... | 33 |
| Sezione II | Rilascio di copie..... | 33 |
| Art. 37 | Rilascio copie | 33 |
| Capo V | | 34 |
| VIGILANZA E SANZIONI | | 34 |

| | | |
|--------------------------------|--|-----------|
| Sezione I | Fonti normative..... | 34 |
| | Art. 38 Sanzioni urbanistico-edilizie | 34 |
| | Art. 39 Sanzioni paesaggistiche | 34 |
| Sezione II | Fasi del procedimento sanzionatorio | 34 |
| | Art. 40 fase di avvio del procedimento | 34 |
| | Art. 41 fase istruttoria | 34 |
| | Art. 42 fase decisionale | 35 |
| | Art. 43 fase integrativa dell'efficacia..... | 35 |
| | Art. 44 fase di esecuzione d'ufficio | 35 |
| Titolo II | ----- | 36 |
| LA COMMISSIONE EDILIZIA | | 36 |
| Capo VI | | 37 |
| COMPOSIZIONE E NOMINA | | 37 |
| Sezione I | Composizione | 37 |
| | Art. 45 Composizione | 37 |
| Sezione II | Nomina e durata..... | 37 |
| | Art. 46 Nomina e designazione..... | 37 |
| Sezione III | Casi di incompatibilità e conflitto di interessi | 38 |
| | Art. 47 Incompatibilità | 38 |
| | Art. 48 Conflitto di interessi | 38 |
| Sezione IV | Casi di decadenza dei commissari | 38 |
| | Art. 49 Incompatibilità sopravvenuta..... | 38 |
| | Art. 50 Assenze ingiustificate | 38 |
| Capo VII | | 39 |
| ATTRIBUZIONI | | 39 |
| Sezione I | Individuazione delle attribuzioni | 39 |
| | Art. 51 Pareri obbligatori | 39 |
| | Art. 52 Commissione edilizia in materia urbanistica..... | 39 |
| Sezione II | Progetti che possono essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia..... | 39 |
| | Art. 53 Altri pareri richiesti alla commissione edilizia..... | 39 |
| Sezione III | Casi di esclusione del parere..... | 40 |
| | Art. 54 Esclusione del parere della commissione edilizia..... | 40 |
| Sezione IV | Ambito di valutazione | 40 |

| | | |
|---|---|-----------|
| Art. 55 | Modalità di valutazione..... | 40 |
| Capo VIII | | 42 |
| FUNZIONAMENTO | | 42 |
| Sezione I | Modalità di convocazione | 42 |
| Art. 56 | Convocazione..... | 42 |
| Art. 57 | Ordine del giorno | 42 |
| Sezione II | Validità delle sedute e delle decisioni..... | 42 |
| Art. 58 | Validità..... | 42 |
| Art. 59 | Verbalizzazione..... | 42 |
| Art. 60 | Sopralluogo | 43 |
| Sezione III | Rapporto con le strutture organizzative del Comune..... | 43 |
| Art. 61 | Rapporto tra commissione edilizia e strutture comunali..... | 43 |
| Titolo III | ----- | 44 |
| DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA | | 44 |
| Capo I | | 45 |
| AMBIENTE URBANO | | 45 |
| Sezione I | Spazi pubblici o ad uso pubblico | 45 |
| Art. 62 | Disciplina del verde su aree pubbliche:..... | 45 |
| Art. 63 | Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico: | 45 |
| Art. 64 | Insegne e mezzi pubblicitari:..... | 45 |
| Art. 65 | Chioschi: | 46 |
| Art. 66 | Percorsi pedonali:..... | 46 |
| Art. 67 | Spazi porticati: | 47 |
| Art. 68 | Occupazione degli spazi pubblici:..... | 47 |
| Art. 69 | Reti di servizi pubblici: | 47 |
| Art. 70 | Volumi tecnici impiantistici:..... | 47 |
| Art. 71 | Intercapedini e griglie di areazione: | 47 |
| Sezione II | Spazi privati | 48 |
| Art. 72 | Accessi alla rete viaria..... | 48 |
| Art. 73 | Passi carrabili: | 48 |
| Art. 74 | Accessi mediante rampe:..... | 49 |
| Art. 75 | Strade private: | 49 |
| Art. 76 | Allacciamento alle reti fognarie: | 50 |
| Art. 77 | Allacciamento alle altre reti impiantistiche:..... | 51 |
| Art. 78 | Recinzioni: | 52 |
| Art. 79 | Spazi inedificati:..... | 53 |

| | | |
|----------------|---|----|
| Art. 80 | Sistemazioni esterne ai fabbricati: | 53 |
| Art. 81 | Toponomastica e segnaletica: | 53 |
| Art. 82 | Numeri civici: | 54 |

Capo II 55

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO..... 55

| | | |
|----------------|--|----|
| Sezione I | Inserimento ambientale delle costruzioni | 55 |
| Art. 83 | Decoro delle costruzioni: | 55 |
| Art. 84 | Allineamenti: | 55 |
| Art. 85 | Spazi conseguenti ad arretramenti: | 56 |
| Art. 86 | Prospetti su spazi pubblici: | 56 |
| Art. 87 | Sporgenze e aggetti: | 57 |
| Art. 88 | Portici e gallerie: | 57 |
| Art. 89 | Salubrità dei terreni edificabili: | 58 |
| Art. 90 | Disciplina del colore: | 58 |
| Art. 91 | Disciplina dell'uso dei materiali di finitura: | 59 |
| Art. 92 | Disciplina del verde: | 59 |
| Sezione II | Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni | 60 |
| Art. 93 | Manutenzione | 60 |

Capo III 61

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI..... 61

| | | |
|-----------------|---|----|
| Sezione I | Requisiti di comfort ambientale | 61 |
| Art. 94 | Qualità dell'aria negli spazi confinati: | 61 |
| Art. 95 | Ventilazione naturale: | 61 |
| Art. 96 | Ventilazione attivata: | 61 |
| Art. 97 | Illuminazione naturale: | 61 |
| Art. 98 | Illuminazione artificiale: | 61 |
| Art. 99 | Controllo del soleggiamento: | 61 |
| Art. 100 | Comfort igrotermico: | 61 |
| Art. 101 | Comfort acustico: | 61 |
| Sezione II | Requisiti spaziali..... | 61 |
| Art. 102 | Altezze minime dei locali | 62 |
| Art. 103 | Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari: | 62 |
| Art. 104 | Superficie minima utile degli ambienti..... | 62 |
| Art. 105 | Soppalchi | 62 |
| Art. 106 | Cortili: | 63 |
| Art. 107 | Cavedi: | 63 |
| Art. 108 | Patii: | 63 |
| Art. 109 | Locali sottotetto: | 63 |
| Art. 110 | Spazi di cantinato e sotterraneo: | 64 |

| | | |
|--|---|----|
| Art. 111 | Box e autorimesse: | 64 |
| Sezione III | Requisiti funzionali | 65 |
| Art. 112 | Dotazione di servizi: | 65 |
| Art. 113 | Flessibilità impiantistica: | 65 |
| Art. 114 | Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici. | 66 |
| Capo IV | | 67 |
| REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI | | |
| Sezione IV | Disciplina delle opere..... | 67 |
| Art. 115 | Requisiti delle costruzioni:..... | 67 |
| Art. 116 | Richiesta e consegna di punti fissi: | 67 |
| Art. 117 | Inizio dei lavori: | 67 |
| Art. 118 | Disciplina del cantiere:..... | 67 |
| Art. 119 | Occupazione del suolo pubblico: | 68 |
| Art. 120 | Sicurezza del cantiere:..... | 68 |
| Art. 121 | Scavi e demolizioni:..... | 69 |
| Art. 122 | Conferimento dei materiali di risulta: | 70 |
| Art. 123 | Rinvenimenti:..... | 70 |
| Art. 124 | Ultimazione dei lavori:..... | 70 |
| Art. 125 | Disciplina delle varianti: | 70 |
| Art. 126 | Interventi non ultimati:..... | 72 |
| Capo V | | 73 |
| MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI..... | | |
| Art. 127 | Unificazione grafica | 73 |
| Art. 128 | Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale | 73 |
| Art. 129 | Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica..... | 73 |
| Titolo IV | | 74 |
| NORME FINALI E TRANSITORIE..... | | |
| Sezione I | Entrata in vigore del Regolamento Edilizio | 74 |
| Art. 130 | Entrata in vigore | 74 |
| Art. 131 | Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio Comunale..... | 74 |
| Art. 132 | Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio comunale..... | 74 |
| Capo VI | | 75 |
| DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO | | |

| | |
|---|-----------|
| Art. 133 Durata..... | 75 |
| Capo VII | 76 |
| RAPPORTI TRA IL REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A. DEL P.R.G. | 76 |
| Art. 134 Modifiche al regolamento edilizio ed alle N.T.A del P.R.G. | 76 |
| Allegato A..... | 77 |
| RECUPERO, MODIFICHE, INTEGRAZIONI, RICOSTRUZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE EDIFICAZIONI..... | 77 |
| CONTENUTI E DEFINIZIONI DEI SINGOLI INTERVENTI..... | 77 |
| PREMESSA | 77 |
| 1) Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: | 77 |
| 2) Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente: | 77 |
| 3) Interventi di ricostruzione edilizia | 77 |
| 4) Interventi di nuova edificazione..... | 77 |
| 1) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE..... | 77 |
| Manutenzione ordinaria..... | 77 |
| ELENCO DELLE OPERE AMMESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI IN GENERE..... | 78 |
| Manutenzione straordinaria | 79 |
| ELENCO ANALITICO DELLE OPERE AMMESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI..... | 80 |
| Restauro e risanamento conservativo | 81 |
| Restauro | 82 |
| Risanamento conservativo..... | 82 |
| ELENCO ANALITICO DELLE OPERE AMMESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI: | 82 |
| Ristrutturazione edilizia..... | 84 |
| ELENCO ANALITICO DELLE OPERE AMMESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI: | 85 |
| 2) MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE | 86 |
| 3) RICOSTRUZIONE EDILIZIA | 86 |
| 4) NUOVA EDIFICAZIONE..... | 86 |
| Allegato B..... | 88 |
| RASSEGNA DEI PRINCIPALI ATTI NORMATIVI..... | 88 |

| | |
|---|----|
| 1) MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA | 88 |
| 2) ABITABILITA', AGIBILITA' E PREVENZIONE INCENDI..... | 91 |
| 3) VINCOLI IN MATERIA DI BENI AMBIENTALI E MONUMENTALI | 93 |
| 4) NORMATIVA ANTI-SISMICA..... | 94 |
| 5) VINCOLO IDROGEOLOGICO | 94 |
| 6) VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE | 95 |
| 7) TRASPORTI | 95 |
| 8) IGIENE E SANITA' | 96 |
| 9) CODICE CIVILE | 97 |
| 10) COMPETENZE DI GEOMETRI, INGEGNERI E ARCHITETTI..... | 98 |

PREMESSE

NATURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 11 delle Legge Regionale del 23 giugno 1997 n. 23, e al Decreto della Giunta Regionale n. 6/38573 del 25 settembre 1998, "Attuazione della legge regionale 23 giugno 1997, nr. 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.", è atto normativo le cui prescrizioni hanno i caratteri della generalità e sono finalizzate sia ad obiettivi di pubblico interesse, quale l'ordinato sviluppo edilizio in rapporto alla funzionalità, all'igiene, all'estetica ed alla tutela dei valori architettonici ed ambientali, sia alla tutela di interessi privati mediante la regolamentazione dei rapporti di vicinato.

OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Oggetto del presente Regolamento Edilizio è la disciplina delle materie specificate dai "Criteri ed indirizzi generali per la redazione dei Regolamenti Edilizi" dettate dal Decreto della Giunta Regionale n. 6/38573 del 25 settembre 1998, nonché delle ulteriori materie che, anche con carattere eminentemente locale, abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale.

CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento contiene:

- A disposizioni di carattere obbligatorio, desunte da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale nonché riferimenti e rimandi a dette norme prevalenti;
- B disposizioni desunte da norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali;
- C riferimenti e rimandi a norme di livello nazionale o regionale che non prevalgono direttamente sulle norme locali;
- D disposizioni obbligatorie di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio comunale ed alla loro ordinata organizzazione e gestione.

Le disposizioni, o i riferimenti e rimandi, di cui alla lettera "a" sono riportate al solo fine della miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere del loro recepimento nella norma locale. Esse possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite. In tal caso la nuova norma deve intendersi introdotta nel presente Regolamento a farne parte integrante in sostituzione di quella modificata, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del comune. Parimenti devono intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante le ulteriori disposizioni esplicitamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate dopo la sua approvazione. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del comune, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.

Le norme di cui alla lettera “b” sono desunte da disposizioni nazionali e regionali che, non prevalendo sulle norme locali, non potrebbero altrimenti trovare applicazione sul territorio comunale. Dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali che non conservano alcun legame con le disposizioni nazionali o regionali da cui sono desunte. L’eventuale modifica od integrazione di queste ultime non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento fino al momento in cui il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.

I riferimenti ed i rimandi di cui alla lettera “c” sono riportati al fine di regolamentare specifiche materie mediante altre ed autonome fonti normative di livello nazionale e regionale che altrimenti non troverebbero applicazione sul territorio comunale. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto di recepimento, si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.

Le norme di cui alla lettera “d” sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza, diretta od indiretta, da altre fonti normative. Dette norme rimangono in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti. Ogni parte del presente Regolamento che non sia esplicitamente riconducibile ai casi di cui alle lettere “a”, “b” e “c” deve intendersi ricondotto al caso di cui alla lettera “d”.

Titolo I

NORME PROCEDURALI

Capo I

L'INIZIATIVA

Sezione I Soggetti legittimati a presentare l'istanza

Art. 1 *Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività*

Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.) o ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della Legge 47/85 i seguenti soggetti:

- Proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- condominio per quanto concerne i beni comuni (amministratore o tutti i proprietari);
- titolare di diritto di superficie;
- usufruttuario (previo assenso del proprietario);
- enfiteuta;
- titolare di diritto di servitù;
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 03/05/82, 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 temuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali.
- In ogni caso ognuno degli aventi titolo potrà autocertificare il titolo e gli estremi dello stesso in base al quale egli agisce.

Art. 2 *Autorizzazione paesaggistica*

Sono legittimati a presentare istanze di autorizzazione paesaggistica i seguenti soggetti:

- proprietario;
- possessore o detentore a qualsiasi titolo (art. 7, L. 29/06/1939, n. 1497)

In conformità ai disposti di Legge, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39 è, in ogni caso, preliminare all'avvio del procedimento edilizio.

Art. 3 *Piani attuativi*

Per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta dev'essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai 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 del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, comma 1, L. 05/08/78, n. 457). La dimostrazione della quota di proprietà potrà essere autocertificata.

Art. 4 *Abitabilità e agibilità*

Per i certificati di abitabilità e di agibilità, la relativa richiesta può essere presentata da tutti coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo (di cui all'Art. 1) o gli aventi causa.

Sezione II Contenuti dell'istanza

Art. 5 *Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia*

La richiesta di Concessione Edilizia, ovvero di autorizzazione edilizia, deve includere i seguenti contenuti essenziali:

- il tipo di intervento (nuova costruzione, sopralzo, ristrutturazione, ecc.)
- il luogo dove si interviene, la via e il numero civico;
- gli identificativi catastali, mapp. foglio;
- l'estensione dell'area, il volume costruibile vuoto per pieno compreso l'interrato;
- la classificazione da P.R.G.;
- gli estremi di vecchie concessioni e/o autorizzazioni, condoni ecc.;
- il proprietario dell'area , il suo codice fiscale, la sua residenza, e gli estremi dell'atto di proprietà;
- il committente, il suo codice fiscale, la sua residenza, il recapito telefonico;
- il progettista, il suo codice fiscale, la sua sede, il recapito telefonico ed il numero di iscrizione al relativo albo o collegio professionale;
- la consistenza dell'opera;
- la presenza di opere di urbanizzazione;
- il sistema costruttivo;
- il sistema di smaltimento degli scarichi;
- una dichiarazione in cui si attesti la conformità alla legislazione vigente, alla normativa del P.R.G., ai regolamenti in materia di edilizia e di igiene, nei riguardi delle proprietà confinanti e nei confronti di terzi, sollevando da ogni eventuale responsabilità l'Amministrazione Comunale.
- Le firma del proprietario, del committente e del progettista.

Art. 6 *Denuncia di inizio attività (D.I.A). e art. 26 L. 47/85*

La D.I.A. e la procedura di cui all'art. 26 della L. 47/85 deve includere i seguenti contenuti essenziali:

- Gli stessi di cui all'Art. 5;
- Relazione tecnico illustrativa di asseverazione a firma del progettista;
- il progettista, il suo codice fiscale, la sua sede, il recapito telefonico ed il numero di iscrizione al relativo albo o collegio professionale;
- il direttore dei lavori, il suo codice fiscale, la sua sede, il recapito telefonico ed il numero di iscrizione al relativo albo o collegio professionale;
- l'esecutore dei lavori, il suo codice fiscale, la sua sede, il recapito telefonico;
- le firma del proprietario, del committente, del progettista, del direttore dei Lavori e dell'esecutore dei lavori.

Art. 7 *Istanza di autorizzazione paesaggistica*

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica deve includere i seguenti contenuti essenziali:

- il tipo di intervento (nuova costruzione, sopralzo, ristrutturazione, ecc.)
- il luogo dove si interviene, la via e il numero civico;
- gli identificativi catastali, mapp. foglio;
- la classificazione da P.R.G.;
- il proprietario dell'area, il suo codice fiscale, la sua residenza, e gli estremi dell'atto di proprietà;
- il committente, il suo codice fiscale, la sua residenza, il recapito telefonico;
- il progettista, il suo codice fiscale, la sua sede, il recapito telefonico ed il numero di iscrizione al relativo albo o collegio professionale;
- la consistenza dell'opera;
- Le firma del proprietario, del committente.

Art. 8 *Richiesta di Piano Attuativo*

La richiesta di Piano Attuativo deve includere i seguenti contenuti essenziali:

- il tipo di intervento;
- il luogo dove si interviene, la via e il numero civico;
- gli identificativi catastali, mapp. foglio;
- l'estensione dell'area, il volume costruibile vuoto per pieno compreso l'interrato;
- la classificazione da P.R.G.;
- il proprietario dell'area, il suo codice fiscale, la sua residenza, e gli estremi dell'atto di proprietà;
- il committente, il suo codice fiscale, la sua residenza, il recapito telefonico;
- il progettista, il suo codice fiscale, la sua sede, il recapito telefonico ed il numero di iscrizione al relativo albo professionale;
- la consistenza dell'opera;
- la presenza o meno di opere di urbanizzazione;
- il sistema costruttivo;
- il sistema di smaltimento degli scarichi;
- Le firma del proprietario, del committente, del progettista.

Art. 9 *Richiesta di abitabilità e agibilità*

La richiesta di Abitabilità e/o Agibilità. deve includere i seguenti contenuti essenziali:

- i dati anagrafici del richiedente del Certificato d'uso;
- il riferimento all'intervento di cui ha ottenuto il nullaosta (numero di concessione edilizia, la via ecc.);
- gli identificativi catastali, mappale, subalterno, foglio.

Sezione III Documenti, elaborati da allegare alle istanze

Art. 10 *Concessione edilizia*

Alla richiesta di concessione edilizia vanno allegati i seguenti documenti, debitamente firmati dal Proprietario, dal Progettista, che in seguito al rilascio della concessione edilizia dovranno anche essere firmati dal Direttore dei lavori e dal responsabile dell'Impresa assuntrice dei

lavori:

A N° 2 copie degli elaborati di progetto rappresentanti:

- Aa) relazione tecnica descrittiva;
- Ab) estratto di mappa in scala 1:2000, o maggiori, orientata della località, comprendente una zona di almeno 200 metri intorno alla proprietà da edificare, con l'indicazione, mediante apposita colorazione del terreno di proprietà interessato dall'intervento e dell'eventuale fabbricato interessato da ampliamento, ristrutturazione o altro;
- Ac) estratto di P.R.G., con l'indicazione, mediante apposita colorazione del terreno di proprietà interessato dall'intervento e dell'eventuale fabbricato interessato da ampliamento, ristrutturazione o altro;
- Ad) planimetria di rilievo strumentale (quando e se necessario, a discrezione del responsabile del procedimento), in scala non inferiore a 1:200 o 1:500, della proprietà in tutto o in parte interessata dal progetto e contenente le seguenti indicazioni:
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno, riferite ad un opportuno caposaldo;
 - confini di proprietà;
 - pianta schematica della costruzione con indicazione delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dagli edifici esistenti;
 - indicazione planimetrica degli edifici circostanti con la precisazione della loro altezza o almeno del numero dei piani fuori terra e della loro distanza dai confini del lotto stesso;
 - gli spazi pubblici circostanti al lotto o previsti dallo strumento urbanistico (strade, piazze, giardini ecc.) con relative dimensioni e destinazioni d'uso;
 - gli allineamenti stradali eventualmente prescritti che interessano il lotto o quelli proposti se non specificamente prescritti;
- Ae) piante, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i piani e della copertura ivi compresi i volumi tecnici dell'edificio, con l'indicazione di:
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - destinazione d'uso dei locali;
 - aperture, balconi, logge, intercapedini, ecc.;
 - rapporti aero-illuminanti per ogni singolo locale nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene;
 - apparecchi sanitari previsti nei servizi igienici e nelle cucine;
 - ubicazione e dimensioni delle canne fumarie, di esalazione, dei pluviali e degli scarichi;
 - rete di fognatura distinta per acque bianche e nere, specificando i punti di raccolta, le conduzioni e le confluenze e, per gli insediamenti produttivi, indicazione in rosso del percorso delle acque industriali, in azzurro le acque meteoriche e in marrone le acque luride;
 - diverse colorazioni delle strutture da demolire, da mantenere o da realizzare ex-novo;
- Af) sezioni, in scala non inferiori a 1:100 o 1:50, dell'edificio estese anche all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al caposaldo delle altezze, devono indicare chiaramente le

dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta dei piani nonché quella da pavimento a pavimento, gli sporti delle parti aggettanti, e quant'altro possa meglio illustrare le caratteristiche volumetriche e costruttive dell'opera;

- Ag) disegni, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i prospetti dell'opera progettata, e contenente le seguenti indicazioni:
- le altezze di tutte le pareti;
 - le dimensioni degli sporti, delle aperture ed infissi;
 - materiali e dei colori;
 - opere in ferro e balaustre;
 - coperture;
 - pluviali in vista;
 - volumi tecnici;
 - in generale, degli elementi che concorrono a determinare l'aspetto esterno dell'opera stessa.
 - Qualora l'edificio debba sorgere in aderenza ad altri fabbricati, i prospetti devono di regola estendersi fino a comprendere le facciate contigue. In ogni caso di tali facciate contigue si dovrà almeno allegare un'ideale documentazione fotografica;
- Ah) particolari costruttivi di facciata, in scala 1:20, di almeno una campata dell'edificio, con le sezioni relative e l'indicazione di tutti i materiali impiegati, del loro trattamento e colore;
- Ai) rilievo quotato, in scala non inferiore a 1:100, degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con idonea documentazione fotografica;
- Aj) fotografie dell'ambiente che si rendessero necessarie per meglio valutare l'intervento proposto;
- Ak) disegni in scala non inferiore a 1/100, in pianta in sezione e in prospetto delle opere di modifica, trasformazione e restauro, con l'indicazione attraverso differenti campiture, delle murature che si intendono conservare, demolire e aggiungere. Nelle piante di progetto dovranno essere riportate tutte le indicazioni di cui al precedente punto Ae);
- Al) sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali, depositi materiali, piantumazioni, giardini, recinzioni, ecc.) sulla pianta del piano terreno;
- Am)sezioni relative all'andamento del terreno allo stato attuale ed a quello conseguente all'esecuzione delle opere;
- An) tabella dei dati planovolumetrici confrontati con quelli previsti dallo strumento urbanistico;
- Ao) elaborato e relazione specifica relativi alla eliminazione delle barriere architettoniche. Gli elaborati dovranno essere completi di dimensioni e dimostrazioni relative a spazi di manovra ed accessi con opportuna diversa colorazione delle eventuali opere necessarie all'adattabilità dei singoli ambienti;
- Ap) Schema della rete di fognatura in scala 1/200, sulla planimetria generale dell'intervento, corredata dall'indicazione delle quote e delle caratteristiche della rete stessa.

- B Gli elaborati di progetto delle nuove costruzioni residenziali dovranno contenere tutti gli elementi atti a consentire di determinare con esattezza:
- Ba) la superficie utile abitabile di ogni alloggio, come definita dall'art. 3 del D.M. 10.05.1977;
 - Bb) la superficie non residenziale, da calcolare come indicato al primo comma dell'art. 2 del D.M. 10.05.1977;
 - Bc) le eventuali caratteristiche particolari elencate all'art. 7 del D.M. 10.05.1977.
- C Una copia degli elaborati di progetto vistata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto dalle norme vigenti;
- D Nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai monumenti per le opere ricadenti in zone a vincolo ambientale;
- E Nulla osta, ove richiesto, del Presidente della Comunità Montana per le opere ricadenti in zone a vincolo idrogeologico;
- F Autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati;
- G Impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area a trascrivere presso i registri immobiliari un vincolo di inedificabilità delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dagli strumenti urbanistici;
- H Dichiarazione di idoneità del progetto al rispetto del titolo III° del Regolamento d'Igiene locale.
- I Tabella relativa al calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell'art. 7 della Legge della regione Lombardia n. 60 e 61/77. Al fine suddetto va fatto riferimento, nel caso di nuovi edifici, al Decreto Ministeriale 10 maggio 1977 e alla allegata tabella, mentre nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione va calcolato in relazione al costo degli interventi stessi ed a tal fine il progetto dovrà essere corredato da un computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della provincia. Sono evidentemente esonerate dalla presente documentazione le istanze relative ad opere di cui agli artt. 7, 9, 10 primo comma, della legge 28 gennaio 1977 n. 10, per le quali non è dovuto il contributo commisurato al costo di costruzione stesso;
- J Progetto esecutivo delle eventuali opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della provincia e dall'offerta di congrue garanzie finanziarie ai fini dell'esatto adempimento dei relativi obblighi, nel caso in cui si intenda realizzare direttamente tali opere e ciò sia riconosciuto conveniente per l'interesse pubblico dal Sindaco sentito il parere della C.E. e della G.C.;
- K Per le attività produttive, dovrà essere allegata relazione dettagliata dell'attività svolta e dei sistemi ed impianti di depurazione adottati.

Per le categorie delle opere di demolizione, l'istanza di concessione può essere corredata dalla sola documentazione di cui ai punti Aa), Ab), Ac), Ae), Af), Aj), Al) ,D, del presente articolo.

Resta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere qualora lo giustifichi la speciale importanza dell'edificio progettato ovvero la necessità di una migliore interpretazione del medesimo, che la documentazione sopra elencata venga integrata da elaborati grafici, prospettive e modelli, ecc. nonché di tutti quei dati ed elementi che si ritenessero necessari ai fini di un più approfondito giudizio sulla nuova opera.

Nel caso di interventi sugli edifici esistenti, gli elaborati di progetto dovranno consentire una facile individuazione della classe dell'edificio e la domanda di concessione dovrà essere corredata da un computo metrico estimativo al quale dovranno essere applicati i prezzi unitari risultanti dal listino della Camera di Commercio Industria ed Agricoltura della Provincia di Bergamo più recente.

Detti elaborati dovranno pure contenere gli elementi necessari per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge Regionale n° 60 del 05.12.1977.

Art. 11 *Autorizzazione edilizia*

La richiesta di Autorizzazione Edilizia indirizzata all'amministrazione comunale, deve essere corredata dagli elaborati grafici e illustrativi necessari a consentire l'esatta individuazione delle opere e degli interventi da eseguire, secondo quanto disposto per le richieste di Concessione edilizia.

Art. 12 *D.I.A.*

La Denuncia di Inizio Attività indirizzata all'Amministrazione, deve essere corredata dagli elaborati grafici e illustrativi necessari a consentire l'esatta individuazione delle opere e degli interventi da eseguire, secondo quanto disposto per le richieste di Concessione edilizia.

Art. 13 *Ex Art. 26 l. 47/85*

La comunicazione ex art. 26, legge 47/85 indirizzata all'Amministrazione Comunale, deve essere corredata dagli elaborati grafici e illustrativi necessari a consentire l'esatta individuazione delle opere e degli interventi da eseguire, secondo quanto disposto per le richieste di Concessione edilizia.

Art. 14 *Autorizzazione paesaggistica*

La richiesta di autorizzazione paesaggistica indirizzata all'Amministrazione Comunale, deve essere corredata dagli elaborati grafici e illustrativi di cui all'allegato "A" della Deliberazione della Giunta Regionale n. 6/303194 del 25 luglio 1997 applicativa della Legge Regionale n. 18 del 9 giugno 1997.

Art. 15 *Piani attuativi*

La documentazione necessaria a corredo dei piani attuativi (art.7, comma 2, L.R. 23/97) come da Deliberazione Giunta regionale del 25 luglio 1997 n. 6/30267 è la seguente:

A Piani attuativi in aree libere

Aa) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.

Ab) Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle

relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.

- Ac) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- Ad) Idonea documentazione fotografica.
- Ae) Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto dell'intervento.
- Af) Progetto Planovolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con l'indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- Ag) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi.
- Ah) Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, sostituito dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 ed ai sensi della lettera c) dell'art. 36 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60 e 61, che dovrà avere i seguenti contenuti:
- La cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie indicate nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie nella misura richiesta dall'art. 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune prevedano misure più elevate;
 - Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma commisurata alla utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione d'altre aree;
 - La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite da apposito progetto esecutivo da redarsi a cura dei lottizzanti e da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia;
 - ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della legge 5 dicembre 1977, n. 60 e 61, dovrà essere corrisposta la differenza;

- i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto;
- congrue garanzie finanziarie, anche mediante fideiussione bancaria, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Resta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere qualora lo giustifichi la speciale importanza dell'intervento progettato ovvero la necessità di una migliore interpretazione del medesimo, che la documentazione sopra elencata venga integrata da elaborati grafici, prospettive e modelli, ecc. nonché di tutti quei dati ed elementi che si ritenessero necessari ai fini di un più approfondito giudizio sulla nuova opera.

B Piani attuativi in aree edificate

- Ba) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
- Bb) Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- Bc) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- Bd) Idonea documentazione fotografica;
- Be) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
- Bf) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- Bg) Progetto urbanistico–architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni. Il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione;
- Bh) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
- Bi) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- Bj) Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche.

Resta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere qualora lo giustifichi la speciale importanza dell'edificio progettato ovvero la necessità di una migliore interpretazione del medesimo, che la documentazione sopra elencata venga integrata da elaborati grafici, prospettive e modelli, ecc. nonché di tutti quei dati ed elementi che si ritenessero necessari ai fini di un più approfondito giudizio sulla nuova opera.

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

I piani attuativi di cui all'art. 6, comma 2, della L.R. 23/97, ai quali si applica la procedura di approvazione disciplinata dall'art. 3 della Legge medesima, dovranno essere inoltre corredati della documentazione prevista dalla d.g.r. 18 maggio 1994 n. 5/52776 e successive modifiche ed integrazioni oltre che della scheda informativa approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 29534 del 1° luglio 1997.

I piani attuativi di cui all'art. 9 (Piani Attuativi di Interesse Sovracomunale) della L.R. 23/97, ai quali si applica la procedura di approvazione disciplinata dall'art. 10, dovranno essere corredati inoltre da documentazione fotografica, a colori formato 15 x 18, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

Art. 16 *Autocertificazione e asseverazione*

Al fine dello snellimento delle procedure amministrative, è ammesso il ricorso all'istituto dell'autocertificazione ed asseverazione nei seguenti casi:

- A Requisiti di fruibilità documentati tramite:
 - Aa) piante e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - Ab) dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate.
- B Requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetrie in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada ed alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto;
- C Requisiti degli impianti, nei casi e secondo le disposizioni previste dalla corrispondente disciplina;
- D Corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie con riguardo a:
 - Da) Tavola generale (in scala non inferiore a 1:200) contenente: planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze e altezze; prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti delle costruzioni e gli edifici circostanti;
 - Db) Pianta, prospetti, sezioni, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta del piano terreno con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza;
 - Dc) Scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di PRG per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi;
 - Dd) Eventuale verifica delle destinazioni d'uso.

L'asseverazione dovrà attestare chiaramente ed esplicitamente, da parte dell'interessato e/o

del progettista, la sussistenza dei dati di fatto dedotti o la sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto.

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

Le dichiarazioni potranno essere accertate, da parte degli enti specifici (Ufficio Tecnico, A.S.L., Vigili del fuoco ecc.), in relazione alle proprie competenze.

Capo II

LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Sezione I Fase di avvio

Art. 17 *Presentazione delle istanze*

Al fine di consentire il più possibile l'accelerazione dell'iter istruttorio e comunque durante l'orario di apertura al pubblico dell'ufficio preposto, in sede di presentazione delle istanze di Concessione edilizia, Autorizzazione edilizia, D.I.A., Ex Art. 26 L. 47/85, Autorizzazione paesaggistica e dei Piani attuativi, si dovrà procedere ad una prima verifica della completezza della documentazione allegata. L'esame delle domande deve seguire l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.

A seguito della presentazione dell'istanza deve essere rilasciata ricevuta con l'indicazione del protocollo d'ingresso.

Ai sensi dell'art. 7 e 8 della legge 241/90, deve essere comunicato l'avvio del procedimento mediante comunicazione personale contenente le seguenti indicazioni:

- l'ufficio e la persona responsabile del procedimento;
- l'ufficio in cui si può prendere visione e/o chiedere copia degli atti.

Sezione II Fase istruttoria

Art. 18 *concessione edilizia*

A Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda:

- il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza dei servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni;
- redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie;
- Il termine può essere interrotto:
 - una sola volta, se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
 - La richiesta di integrazione documentale può avvenire solo con riguardo ai documenti e agli elaborati da allegare necessariamente all'istanza e regolamentati analiticamente all'Art. 5;

B Se nel termine di sessanta 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;

C 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 nella Sezione II del presente Capo II;

- D Ottenuto il parere della Commissione edilizia il responsabile del procedimento predisporrà una relazione motivata (come da allegato “A” al presente regolamento), diretta al soggetto competente per l’emanazione del provvedimento conclusivo contenente:
- la qualificazione tecnico - giuridica dell’intervento richiesto;
 - la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni;
- E La relazione dovrà contenere le seguenti parti:
- la prima parte riguarderà la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione di domicilio nell’ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - l’area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni, ecc.);
 - il progetto (descrizione dell’intervento , elaborati presentati, ecc.);
 - le autorizzazioni, i nullaosta, i permessi acquisiti;
 - la seconda parte riguarderà la qualificazione dell’intervento;
 - la terza parte indicherà la conformità del progetto alle norme urbanistico - edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità;
 - La relazione si concluderà 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. 19 *Autorizzazione edilizia.*

Come per la disciplina prevista per la concessione edilizia.

Art. 20 *D.I.A.*

Venti giorni prima dell’effettivo inizio dei lavori, l’interessato deve presentare una denuncia di inizio dell’attività, accompagnata da:

- una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;
- dagli opportuni elaborati progettuali descritti all’Art. 10.

Gli interventi subordinati alla denuncia di inizio attività sono i seguenti:

- A opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- B opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell’edificio;
- C recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- D aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- E opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della

- sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- F impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- G varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- H parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- I La facoltà di Denuncia di Inizio Attività potrà essere applicata a tutti gli interventi edilizi definiti nell'allegato "A" della Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/38573 del 25/09/1998, unito in appendice al presente Regolamento, purché conforme alla vigente strumentazione urbanistica comunale; nei casi in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alla D.I.A. ed il pagamento va effettuato prima dell'inizio dei lavori con le modalità previste dalla vigente normativa e secondo le procedure definite dall'amministrazione comunale. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere, anche successivamente al predetto termine, eventuali integrazioni secondo le modalità di cui all'Art. 18.

La procedura della D.I.A. non è esperibile quando:

- A riguardi opere da eseguirsi su immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo assunto secondo le procedure di cui alla legge 1497/39 o 1089/39, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione di autorizzazione da parte delle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo, ad eccezione delle opere edilizie previste dal comma 8 art. 1 della Legge 8/8/1985 n. 431 (cave ecc..).

Nei casi di beni vincolati con specifico provvedimento assunto secondo le procedure di cui alla legge 1497/39, la procedura di D.I.A. è comunque esperibile per le 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 esplicitato dal Ministero per i beni culturali con nota circolare del 22 luglio 1998 (Protocollo SG/106/18851/98);

- B riguardi opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dal Regolamento edilizio vigente;
- C non sia accompagnata dalla relazione asseverata dal progettista abilitato oppure la relazione provenga da professionista non abilitato.

Art. 21 *Ex Art. 26 l. 47/85;*

Per quanto riguarda la comunicazione ex art. 26, L. 47/85, l'istruttoria sarà rivolta all'accertamento dei requisiti previsti dallo stesso articolo, ovvero:

- A opere interne alle costruzioni che:
- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i

regolamenti edilizi vigenti;

- che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei prospetti;
- non comportino aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- non modifichino la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari;
- non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse;
- non interessino immobili vincolati ai sensi della L. 1° giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché la L. 431/85.

Prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare una comunicazione di inizio lavori, accompagnata da:

- A una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;
- B dagli opportuni elaborati progettuali descritti all'Art. 13.

Art. 22 *Autorizzazione paesaggistica*

I procedimenti di istruttoria inerente il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono soggetti alle specifiche della L.R. 18/97 di cui alla D.G.R.L. 6/30194 del 25 luglio 1997.

- A Il termine per il rilascio del provvedimento di autorizzazione (o di diniego di autorizzazione paesaggistica) è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione. In caso di sospensione, per le richieste istruttorie, il termine riprende a decorrere dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
- B L'istruttoria comporta:
 - Verifica del titolo del soggetto che presenta l'istanza (proprietà, possesso o detenzione) e della completezza della documentazione degli elaborati presentati;
 - L'individuazione del tipo di vincolo, in cui ricade l'intervento e dell'eventuale motivazione esplicitata;
 - Nel caso di sub delega ai Comuni, dovrà essere messa a disposizione dei membri della Commissione stesse e degli esperti, in particolare tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesaggistica – ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa;
 - Compilazione di una scheda tecnica per la verifica della procedura (come da allegato C presente nella Sezione I dei criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative contenute nella circolare applicativa della L.R. 18/97 di cui alla D.G.R.L. 6/30194 del luglio 1997);
- C Conclusa l'istruttoria viene convocata la Commissione edilizia, integrata dagli esperti in tutela ambientale.

Art. 23 *Piani Attuativi*

I procedimenti di istruttoria, adozione e approvazione dei piani attuativi sono soggetti al rispetto dei termini previsti dall'art. 7, L.R. 23/97, la cui infruttuosa decorrenza è presupposto per l'esercizio, da parte della Giunta Regionale, di interventi sostitutivi secondo le modalità di cui all'art. 8, L.R. 23/97, in quanto compatibili.

- A L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di settanta giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto, unitamente alla documentazione di cui all'Art. 15, come necessario corredo al piano medesimo.
- B Il termine di settanta giorni, di cui al punto precedente, può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso, da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di cui al punto A decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente.
- C Completato l'esame dei documenti allegati al piano attuativo, va convocata la Commissione Edilizia in materia urbanistica, secondo le procedure di cui all'Art. 56;
- D Ottenuto il parere della Commissione Edilizia in materia *urbanistica*, il responsabile del procedimento predisporrà una relazione motivata, diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione del piano.
- E Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito, è data comunicazione al soggetto proponente.

Sezione III Fase decisionale

Art. 24 *Concessione edilizia*

Esaurita la fase istruttoria si passa alla fase decisionale, questa si sostanzia nell'emanazione dell'atto finale del procedimento che dovrà:

- A essere sottoscritto, nei casi indicati dall'art. 6, comma 2 della l. 127/97, dal responsabile della competente struttura organizzativa;
- B contenere la verifica della rispondenza degli oneri concessori al quadro presentato dal richiedente effettuando, in caso di errore di calcolo, le conseguenti correzioni con dimostrazione del ricalcolo degli stessi;
- C Contestualmente all'emanazione dell'atto finale del procedimento, il soggetto competente all'emanazione dell'atto:
 - in caso di reiezione dovrà comunicare, entro sette giorni, il provvedimento negativo a chi aveva formulato istanza di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia;
 - in caso di provvedimento positivo, dovrà redigere e notificare, entro dieci giorni, l'avviso di emanazione.

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

Art. 25 *Autorizzazione edilizia*

Come per la disciplina prevista per la concessione edilizia con esclusione della parte relativa agli oneri concessori.

Art. 26 *Autorizzazione ambientale*

Per quanto riguarda la fase decisionale si richiama la 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.

Art. 27 *Piani attuativi*

Per quanto riguarda i Piani attuativi questa fase è regolata dall'art. 7, L.R. 23/97 nonché alla Circolare attuativa della legge stessa pubblicata sul B.U.R.L. n. 28 dell'11/07/97, IV° suppl. straordinario.

Sezione IV **Provvedimento finale**

Art. 28 *Concessione edilizia o autorizzazione edilizia*

Il provvedimento finale 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, mappale);
- nell'ipotesi di "Cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;
- il tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento. Occorrerà definire l'intervento 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;
- data e protocollo di eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto di:
 - autorizzazioni;
 - nullaosta;
 - pareri assunti nei vari procedimenti connessi in materia: igienico-sanitaria; di prevenzione incendi; di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico; di autorizzazione relativa al vincolo paesistico; di autorizzazione relativa al vincolo monumentale.
- data e numero del parere della Commissione Edilizia (l'ultimo e favorevole finale);
- 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.

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

Se il provvedimento finale è di reiezione, la motivazione dovrà essere congrua e dettagliata, con l'indicazione delle norme di legge, di regolamento o di N.T.A. a cui si fa riferimento.

I procedimenti connessi e preliminari a quello edilizio sono relativi 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 facsimile contenuti nell'allegato D della deliberazione stessa. In merito all'autorizzazione paesaggistica è opportuno rilevare che a seguito del recente orientamento legislativo (vedi in particolare L. 127/97 e L. 191/98), può considerarsi legittima la sottoscrizione dell'autorizzazione paesaggistica da parte del soggetto responsabile della competente unità organizzativa;
- nullaocta L. 1089/39;
- autorizzazione idrogeologica ex L.R. 8/76 come modificata dalla L.R. 80/89.

Art. 29 *Piani attuativi*

La materia è già puntualmente 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. 30 *Procedimento per il rilascio di abitabilità e/o agibilità.*

Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità (definito anche certificato d'uso) è quello delineato dall'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, nonché dalle norme del Regolamento d'igiene, ovvero:

- affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1625, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario (o coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo di cui al Titolo I) richieda il certificato di abitabilità all'autorità competente, allegando alla richiesta:
 - il certificato di collaudo delle strutture;
 - dichiarazioni di conformità degli impianti o certificato di collaudo degli stessi;
 - la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
 - copia dell'autorizzazione allo scarico in fognatura comunale, nel sottosuolo o in altri recapiti;
 - certificato di prevenzione incendi o nulla osta (se dovuti) o attestazione dell'avvenuta richiesta di collaudo o nulla osta. In quest'ultimo caso sarà necessaria la presentazione di attestazione di avvenuto deposito della richiesta, rilasciata dal professionista unita alla documentazione depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - Certificato di regolare esecuzione a firma dell'impresa costruttrice, del Direttore dei Lavori e del titolare della concessione edilizia;
 - una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il responsabile del servizio rilascia il certificato di abitabilità; tale termine può essere interrotto una sola volta per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente; il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di integrazione della documentazione, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi; entro questo termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda di abitabilità, questa si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al punto sopra descritto ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Art. 31 *Proroghe e termini per l'ultimazione dei lavori*

Potranno essere concesse proroghe di fine lavori alle concessione edilizia nel caso in cui siano intervenuti fatti estranei alla volontà del concessionario, che abbiano ritardato i lavori durante la loro esecuzione (art. 4, comma 4, legge 10/77), nei seguenti casi:

- eventi calamitosi dichiarati.

Potranno essere concessi termini più lunghi di durata dei lavori in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive (art. 4, comma 5, legge 10/77), nei seguenti casi:

- costruzione di immobili e/o complessi di dimensione maggiore di 20.000 mc complessivi;
- realizzazione di opere che comportino l'uso di tecniche edilizie complesse (iniezioni consolidanti del terreno, palificazioni ecc..)
- opere pubbliche di rilevante interesse.

Sezione V Fase integrativa dell'efficacia

Art. 32 *Comunicazione del provvedimento*

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.

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. 33 *Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune*

- Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento indice la Conferenza dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14, l. 241/90 e successive modificazioni o integrazioni. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.

Art. 34 *Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse*

- Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato, in tal caso la Conferenza è indetta dall'Amministrazione Comunale.

Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.

Sezione II Collaborazione tra privati e Comune

Art. 35 *Pareri preventivi*

E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di rilevante interesse, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche o integrazioni.

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.

Nell'ambito del procedimento abilitativo finale, dovrà essere riproposto il progetto al parere della Commissione Edilizia anche laddove l'interessato si sia attenuto alle indicazioni progettuali della Commissione.

Alla richiesta di parere preliminare (in bollo) vanno allegati i seguenti documenti, debitamente firmati dal Proprietario, dal Progettista:

A N° 2 copie degli elaborati di progetto rappresentanti:

- relazione tecnica descrittiva;
- estratto di mappa in scala 1:2000, o maggiori, orientata della località, comprendente una zona di almeno 200 metri intorno alla proprietà da edificare, con l'indicazione, mediante apposita colorazione del terreno di proprietà interessato dall'intervento e dell'eventuale fabbricato interessato da ampliamento, ristrutturazione o altro;
- estratto di P.R.G., con l'indicazione, mediante apposita colorazione del terreno di

- proprietà interessato dall'intervento e dell'eventuale fabbricato interessato da ampliamento, ristrutturazione o altro;
- planimetria di rilievo, in scala non inferiore a 1:200 o 1:500, della proprietà in tutto o in parte interessata dal progetto e contenente le seguenti indicazioni:
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno, riferite ad un opportuno caposaldo;
 - confini di proprietà;
 - pianta schematica della costruzione con indicazione delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dagli edifici esistenti;
 - indicazione planimetrica degli edifici circostanti con la precisazione della loro altezza o almeno del numero dei piani fuori terra e della loro distanza dai confini del lotto stesso;
 - gli spazi pubblici circostanti al lotto o previsti dallo strumento urbanistico (strade, piazze, giardini ecc.) con relative dimensioni e destinazioni d'uso;
 - gli allineamenti stradali eventualmente prescritti che interessano il lotto o quelli proposti se non specificamente prescritti;
 - Aa) piante, in scala minima 1:200, di tutti i piani e della copertura ivi compresi i volumi tecnici dell'edificio, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - aperture, balconi, logge, intercapedini, ecc.;
 - Ab) sezioni, in scala minima 1:200, dell'edificio estese anche all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi;
 - Ac) disegni, in scala minima 1:200, di tutti i prospetti dell'opera progettata, e contenente le seguenti indicazioni:
 - le altezze di tutte le pareti;
 - coperture;
 - volumi tecnici;
 - Qualora l'edificio debba sorgere in aderenza ad altri fabbricati, i prospetti devono di regola estendersi fino a comprendere le facciate contigue. In ogni caso di tali facciate contigue si dovrà almeno allegare un'idonea documentazione fotografica;
 - Ad) fotografie dell'ambiente che si rendessero necessarie per meglio valutare l'intervento proposto;
 - Ae) sistemazione di massima della zona non edificata (posteggi, piazzali, giardini, ecc.) sulla pianta del piano terreno;
 - Af) tabella dei dati planovolumetrici confrontati con quelli previsti dallo strumento urbanistico;
- B** Relazione tecnica descrittiva delle tecniche costruttive adottate.

Capo IV

L'ACCESSO AI DOCUMENTI

Sezione I Procedimento di accesso

Art. 36 *Modalità d'accesso*

In proposito, l'accesso ai documenti è definito con le modalità di cui al relativo Regolamento comunale approvato in data con delibera del Consiglio Comunale n.

Sezione II Rilascio di copie

Art. 37 *Rilascio copie*

In proposito, il rilascio di copie dei documenti è definito con le modalità di cui al relativo Regolamento comunale approvato in data con delibera del Consiglio Comunale n.

Capo V

VIGILANZA E SANZIONI

Sezione I Fonti normative

Art. 38 *Sanzioni urbanistico-edilizie*

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli della Legge 47/85:

- art. 4 (vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia)
- art. 7 (opere eseguite in assenza di concessione edilizia, in totale difformità o con variazione essenziale);
- art. 9 (interventi di ristrutturazione edilizia);
- art.10 (opere eseguite senza autorizzazione);
- art. 11 (annullamento della concessione)
- art. 12 (opere eseguite in parziale difformità dalla concessione)
- art. 14 (opere eseguite su suoli di proprietà dello stato o di altri enti pubblici);
- art. 18 (lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione);
- 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.)

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal responsabile della struttura competente.

Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli art. 7 e 12 della Legge 47/85, le fattispecie di variazioni essenziali sono indicate all'art. 1 della L.R. 19/92.

Art. 39 *Sanzioni paesaggistiche*

Per le sanzioni paesaggistiche vedi art. 15, Legge 1497/39, esplicitate in D.G.R.L. 25 luglio 1997, n. 6/30194, pubblicata in B.U.R.L. 17 ottobre 1997, 3° suppl. straordinario al n. 42 "Deleghe della regione agli Enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della L.R. 9 giugno 1997, n. 18". Le sanzioni non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

Sezione II Fasi del procedimento sanzionatorio

Art. 40 *fase di avvio del procedimento*

Ai sensi dell'art. 7, L. 47/85, dovrà essere comunicato all'interessato e agli eventuali controinteressati, l'avvio del procedimento mediante comunicazione personale contenente le seguenti informazioni:

- l'amministrazione competente;
- l'oggetto del procedimento promosso;
- l'ufficio e la persona responsabile del procedimento;
- l'ufficio in cui si può prendere visione e/o chiedere copia degli atti e presentare delle memorie.

Art. 41 *fase istruttoria*

E' 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;

Art. 42 *fase decisionale*

Consiste nell'irrogazione del provvedimento sanzionatorio, i cui contenuti essenziali sono:

- l'indicazione del trasgressore;
- il tipo di illecito accertato;
- il tipo di sanzione corrispondente all'illecito;
- le motivazioni;
- la data e la sottoscrizione;
- le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso.

Art. 43 *fase integrativa dell'efficacia*

Viene notificato al soggetto interessato il provvedimento sanzionatorio: dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento;

Art. 44 *fase di esecuzione d'ufficio*

Se il trasgressore non adempie spontaneamente alla sanzione erogata entro il termine prefissogli dall'Ente preposto, il Comune provvederà all'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi e si rivarrà 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 II

LA COMMISSIONE EDILIZIA

Capo VI

COMPOSIZIONE E NOMINA

Sezione I Composizione

Art. 45 *Composizione*

I membri di diritto della Commissione edilizia sono:

- 1) Il Sindaco, che la presiede;
- 2) Assessore all'edilizia e/o all'urbanistica vicepresidente
- 3) Il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- 4) Due esperti in materia di tutela paesistico - ambientale ai fini dell'esercizio delle funzioni subdelegate nella medesima materia (art. 5, L.R. 09/06/97, n. 18).

Membri commissari:

- 1) numero sei membri, tra cui possono essere eletti e partecipare alle sedute della commissione edilizia in qualità di commissari, i due esperti in materia ambientale di cui al punto 3), concorrendo alla formazione del numero legale, anche nelle sedute relative ai procedimenti di natura non esclusivamente ambientale;
- 2) esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

Al Presidente della Commissione Edilizia vengono assegnate le seguenti attribuzioni:

- Convocare in base alle richieste del Responsabile del procedimento o quando lo ritenga necessario, la Commissione Edilizia;
- Consentire la partecipazione del progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere;
- Per l'esame di particolari problemi può invitare a partecipare persone di specifica competenza senza diritto di voto.
- Richiedere il parere per le procedure abilitative per le quali non è richiesto obbligatoriamente dalla legge il parere della Commissione Edilizia.

Sezione II Nomina e durata

Art. 46 *Nomina e designazione*

I membri della Commissione edilizia sono nominati dalla Giunta Comunale e scelti tra persone che abbiano competenza in materia di:

- Edilizia;
- Urbanistica;
- Legislazione;
- Arte;
- conoscenza della storia e del territorio comunale.

La Commissione edilizia avrà durata corrispondente a quella della Giunta comunale.

Tale organo potrà essere prorogato per non più di quarantacinque giorni, decorrenti dal giorno della scadenza del termine medesimo; nel periodo di proroga si potranno adottare atti di ordinaria amministrazione, nonché gli atti urgenti e indifferibili con indicazione specifica dei motivi di urgenza e indifferibilità, in attesa della nomina della nuova Commissione.

I membri commissari elettivi che hanno ricoperto tale carica per due mandati non possono essere, nel mandato successivo, ulteriormente nominati.

Sezione III Casi di incompatibilità e conflitto di interessi

Art. 47 *Incompatibilità*

La carica di componente della commissione edilizia è incompatibile con il rapporto di dipendenza continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti.

Per i componenti della commissione edilizia, sussistono le stesse incompatibilità fissate dalla normativa sulla base del principio generale del conflitto di interessi nonché quelle richiamate dalla Legge 154 del 23/04/81 e dalla Circolare Ministeriale 5/9/66 n. 3968.

Art. 48 *Conflitto di interessi*

Deve allontanarsi dalla seduta, durante l'esame di un progetto, il membro che abbia firmato oppure presentato oppure che lo riguardi direttamente in quanto proprietario dell'area, o di aree confinanti o appartenenti a parenti fino al quarto grado o affini fino al secondo grado.

Sezione IV Casi di decadenza dei commissari

Art. 49 *Incompatibilità sopravvenuta*

Il membro della Commissione edilizia che cessa dall'ufficio prima della scadenza del mandato per incompatibilità sopravvenute o altro giustificato motivo, viene sostituito mediante nomina di Giunta, ed il sostituto resta in carica fino al compimento del mandato per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

Art. 50 *Assenze ingiustificate*

Sono altresì considerati decaduti dalla carica quei commissari che risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive della Commissione.

La decadenza, su richiesta del Presidente, è dichiarata dalla Giunta Comunale, che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Capo VII

ATTRIBUZIONI

Sezione I Individuazione delle attribuzioni

Art. 51 Pareri obbligatori

Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:

- autorizzazioni e sanzioni paesistico - ambientali, di cui alla l. r. 18/97;
- parere ex art. 32, l. 47/85 (opere costruite su aree sottoposte a vincolo) come disposto dall'art. 4, comma 2, l. r. 18/97;
- applicazione delle misure di salvaguardia;
- rilascio della concessione edilizia anche in sanatoria ex art. 13 della l. 47/85 o in variante;
- sulle opere soggette a concessione;

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

- opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
- interventi di arredo urbano;
- interventi sul verde pubblico;
- insegne pubblicitarie.

I pareri della Commissione Edilizia in merito a procedimenti in materia edilizia e in materia paesistico - ambientale, debbono essere distinti (e distintamente verbalizzati) in relazione ai differenti procedimenti cui gli stessi ineriscono, quindi uno stesso parere della Commissione non potrà essere utilizzato agli effetti del rilascio dell'autorizzazione ambientale e del rilascio della concessione edilizia.

Art. 52 Commissione edilizia in materia urbanistica

In materia urbanistica, la Commissione Edilizia valuta i caratteri architettonici ed ambientali dei piani attuativi proposti, i contenuti delle soluzioni planovolumetriche prospettate.

La Commissione può essere chiamata ad esprimere parere:

- sulle proposte di Variante al P.R.G.;
- sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
- sui piani per l'edilizia economica e popolare;
- sui piani attuativi di iniziativa privata.

Sezione II Progetti che possono essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia

Art. 53 Altri pareri richiesti alla commissione edilizia

Non è richiesto il parere della Commissione Edilizia, ma il responsabile del procedimento può acquisirne il parere, per i progetti dei seguenti tipi di intervento:

- manutenzione straordinaria in edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 e della L.

1497/39 o ad essi assimilati (fermo restando che per gli edifici vincolati il progetto deve essere corredato del prescritto N.O. dell'ente preposto alla tutela del vincolo);

- conservazione;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- sistemazione delle aree scoperte;
- uso delle risorse naturali;
- progetti delle opere pubbliche di competenza comunale.

Sezione III Casi di esclusione del parere

Art. 54 *Esclusione del parere della commissione edilizia*

Non è richiesto obbligatoriamente il parere della Commissione Edilizia per:

- 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;
- autorizzazione edilizia ex art. 48, l. 5 agosto 1978, n. 457;
- manutenzione straordinaria in edifici diversi da quelli assimilati a quelli vincolati ai sensi della L. 1089/39 o della L. 1497/39;
- risanamento conservativo in edifici nei quali siano ammessi almeno interventi di ristrutturazione edilizia.
- comunicazione inerente l'ex art. 26 della l. 47/85;
- Per gli interventi assoggettati a concessione edilizia il parere della commissione edilizia è escluso nelle seguenti ipotesi:
 - realizzazione di recinzioni non di pertinenza non ricadenti in zone vincolate ai sensi delle l. nr. 1089/39 1447/89
 - proroga della concessione edilizia;
 - voltura della concessione edilizia ;
 - diniego della concessione edilizia quando il diniego stesso sia da ricollegarsi a difformità urbanistico ambientale;
 - carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di concessione;
 - variante in corso d'opera art. 15 L. 47/85
 - nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della commissione edilizia

Sezione IV Ambito di valutazione

Art. 55 *Modalità di valutazione*

La Commissione Edilizia, in particolare, esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio alle necessità di uso.

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

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

La Commissione potrà richiedere modifiche ai progetti e tutte quelle indicazioni che riterrà necessarie, potrà inoltre effettuare dei sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

Capo VIII

FUNZIONAMENTO

Sezione I Modalità di convocazione

Art. 56 *Convocazione*

La Commissione viene convocata di norma una volta al mese, e straordinariamente tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La convocazione dovrà essere predisposta mediante invito scritto, inviato in tempo utile (almeno 5 giorni).

I commissari potranno prendere visione delle pratiche prima della riunione (un giorno prima).

Art. 57 *Ordine del giorno*

Le pratiche saranno esaminate in ordine di protocollo ad eccezione di quelle ritenute di particolare urgenza, a discrezione del presidente della Commissione edilizia.

Sezione II Validità delle sedute e delle decisioni

Art. 58 *Validità*

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

Sarà relatore della Commissione edilizia il funzionario tecnico del servizio “Edilizia Privata” che potrà essere sostituito dal funzionario tecnico responsabile del procedimento.

Nell’esercizio delle funzioni sub delegate in materia paesistico-ambientale la commissione ha validità se è presente almeno uno degli esperti ambientali di cui all’Art. 45.

I pareri della Commissione edilizia sono espressi a maggioranza assoluta di voti, se negativi dovranno essere motivati.

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

Art. 59 *Verbalizzazione*

Il parere della Commissione edilizia relativo ad ogni pratica esaminata, sarà verbalizzato su apposito modulo firmato dai componenti della Commissione presenti e dal Segretario (responsabile del procedimento) e farà parte integrante della pratica edilizia e dovrà contenere la motivazione, i voti riportati (favorevoli, contrari e astenuti), le eventuali dichiarazioni di voto in merito al parere espresso.

Le sedute della Commissione Edilizia ed i processi verbali delle adunanze saranno trascritte in apposito registro firmato dal Presidente e dal Segretario.

Il parere della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della concessione edilizia che è riservato esclusivamente al responsabile del servizio, il quale

può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.

Art. 60 *Sopralluogo*

E' data facoltà alla commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui all'Art. 51 e seguenti del presente regolamento. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri ad effettuare il sopralluogo.

Sezione III Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Art. 61 *Rapporto tra commissione edilizia e strutture comunali*

All'interno della Commissione Edilizia il ruolo di Segretario potrà essere rivestito dal capo dell'Ufficio tecnico o da un suo sostituto.

Il Responsabile del procedimento avrà il ruolo di relatore in merito alle singole pratiche edilizie e dovrà predisporre preventiva relazione di conformità delle opere ai regolamenti e norme vigenti compilando apposita scheda di controllo del progetto;

Il commissario può richiedere atti, approfondimenti mediante istanza scritta. All'atto dell'esame della pratica edilizia da parte della Commissione, il commissario potrà inoltre richiedere che il Responsabile dell'ufficio tecnico effettui un sopralluogo, del quale dovrà essere redatta idonea relazione scritta.

Titolo III

DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

Capo I

AMBIENTE URBANO

Sezione I Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art. 62 *Disciplina del verde su aree pubbliche:*

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

L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi e ecc. deve essere compatibile con l'ambiente urbano e valutato, oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori.

- sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale delle piazze, dei parcheggi ecc. nonché alle condizioni di luce;
- forme e caratteristiche delle piante a maturità,
- sviluppo più o meno rapido;
- caratteristiche dell'apparato radicale;
- rilevanza estetica;
- resistenza all'inquinamento.

La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o alle edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza di alberatura non devono essere utilizzate per depositi di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Anche gli spazi a prato sono assoggettati alle disposizioni della presente norma.

Art. 63 *Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico:*

Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono essere realizzati in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità con particolare attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche come previsto dalla normativa vigente.

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

I materiali e le modalità costruttive delle sistemazioni di cui al primo capoverso, dovranno essere definiti con progettazione di dettaglio, tenendo in debita considerazione soluzioni, materiali e tecniche costruttive che rispettino l'immagine storicamente consolidata di ogni contesto urbano.

Art. 64 *Insegne e mezzi pubblicitari:*

Fatte salve le prescrizioni del Codice della strada, l'installazione di mezzi pubblicitari quali:

insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria; dovranno essere definiti dettagliatamente attraverso una corretta progettazione in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi e valutati dalla C.E.C. e dovranno tenere in debita considerazione soluzioni, materiali e tecniche costruttive in relazione al contesto urbano in cui verranno inserite.

Tali elementi sono da considerarsi parte integrante del disegno urbano e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi. La posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e assentita da specifico provvedimento di autorizzazione edilizia.

Art. 65 *Chioschi:*

Ferme restando le norme del Codice della strada, del regolamento Locale d'Igiene e norme e Leggi statali e Regionali, l'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo possono essere posizionati e realizzati solo a seguito di esplicito provvedimento di assenso (concessione edilizia).

La posa dei manufatti di cui al precedente punto è ammessa previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere i manufatti su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito

Le strutture dovranno inserirsi nell'ambiente circostante perché sono da considerarsi parte integrante del disegno urbano, pertanto dovranno essere prese in considerazione quelle soluzioni tipologiche, materiali e tecniche costruttive che ne garantiscano un corretto inserimento in relazione al contesto urbano che le ospiterà. Tali organismi dovranno essere definiti dettagliatamente attraverso una corretta progettazione in relazione alle esigenze di decoro e valutati dalla C.E.C.

Art. 66 *Percorsi pedonali:*

All'interno dei centri edificati, le strade di nuova formazione e, dove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

I suddetti percorsi avranno una larghezza minima di ml. 1.50 (ove possibile), un dislivello massimo di cm 15 rispetto al piano carrabile e la pendenza della rampetta di raccordo con la carreggiata, minore o uguale al 15%.

I passaggi pedonali dovranno essere sempre illuminati;

La pavimentazione dovrà essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

In corrispondenza dei passaggi carrabili, il marciapiedi non dovrà presentare alcuna discontinuità, quindi dovrà essere realizzata una rampa di raccordo tra la carreggiata stradale ed il piano del marciapiedi. Tale connessione dovrà essere costituita da un bauletto di cordolatura, preferibilmente in pietra, completati agli estremi con elementi di raccordo tipo dardino.

A tali disposizioni dovranno uniformarsi i proprietari delle unità immobiliari che fronteggiano tali spazi.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale dovranno essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale mediante la realizzazione di rampe di raccordo tra il marciapiede ed il piano stradale.

Art. 67 *Spazi porticati:*

Gli spazi porticati ad uso pubblico dovranno rispettare le seguenti dimensioni minime: altezza netta 3,00 metri; profondità netta 1,50 metri. In casi particolari, a discrezione della commissione edilizia, potranno essere previste profondità maggiori in relazione al contesto urbano.

Le tipologie di finitura e i materiali dovranno essere compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Art. 68 *Occupazione degli spazi pubblici:*

Per l'occupazione degli spazi pubblici si fa riferimento allo specifico regolamento comunale.

Art. 69 *Reti di servizi pubblici:*

Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.

In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione le tombature debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.

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

Art. 70 *Volumi tecnici impiantistici:*

La realizzazione di volumi tecnici impiantistici fuori o entro terra come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, deve armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi.

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, quando possibile, lo spazio per la realizzazione di volumi tecnici dovrà essere reperito all'interno degli edifici stessi.

In caso di interventi di nuova edificazione, lo spazio per la realizzazione di volumi tecnici dovrà essere reperito all'interno degli edifici stessi.

Art. 71 *Intercapedini e griglie di areazione:*

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

La larghezza minima dovrà essere di almeno 60 cm, la massima di 120 cm l'altezza libera interna dovrà essere compresa tra il piano di calpestio del locale da aerare e l'intradosso della soletta di sostegno della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono, e realizzata in

modo da permettere un rapido ed efficace smaltimento delle acque.

La realizzazione delle stesse è a totale carico dei proprietari previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Sezione II Spazi privati

Art. 72 Accessi alla rete viaria

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni, è realizzato tramite passi carrali autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrali è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna.

L'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è concesso:

- nelle strade di rilevante importanza viabilistica, quando il cancello è arretrato di mt. 4.50 dal filo della carreggiata al fine di consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare. La recinzione dovrà essere provvista di raccordi con inclinazione non inferiore a 45° con raggio non inferiore a m 1,50, in modo da favorire una migliore visibilità;
- nelle strade di minore importanza viabilistica (quelle interne all'abitato), quando il cancello è arretrato di mt. 1.50 dal filo della carreggiata stradale a condizione che il cancello sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.

Gli accessi carrali esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia, nel caso di ristrutturazioni, ampliamento, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.

Art. 73 Passi carrabili:

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle abitazioni è consentito tramite passi carrali, 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 dal suo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

L'accesso agli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo. I proprietari che intendano attraversare i marciapiedi con veicoli per accedere ai propri immobili, devono chiedere la relativa autorizzazione e provvedere all'adeguata pavimentazione del tratto di marciapiede attraversato, secondo le prescrizioni fornite dall'U.T.C.(con particolare riferimento alla sistemazione degli spazi pubblici di cui al Capo I Sezione I)

In ogni caso il marciapiedi non dovrà presentare alcuna discontinuità, quindi dovrà essere realizzata una rampa di raccordo tra la carreggiata stradale ed il piano del marciapiedi. Tale connessione dovrà essere costituita da un rampetta di cordolatura della larghezza minore di cm 50 completata agli estremi con elementi di raccordo.

Nella realizzazione si dovrà evitare che l'acqua piovana dei cortili fuoriesca sulla strada, mediante una adeguata sistemazione delle soglie degli accessi carrali e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire, non debba essere abbassato in corrispondenza degli

accessi medesimi

La larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 4.50 e non superiore a mt. 6.50; larghezze maggiori saranno concesse, per comprovate necessità, nel caso di attività produttive.

La distanza tra due passi carrabili non deve essere inferiore a mt. 2,00 ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non deve essere inferiore a mt. 1,50;

La distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, dovrà essere maggiore di mt. 8,00;

Dovranno altresì essere previsti degli accorgimenti tali da garantire condizioni di sicurezza e buona visibilità al conducente;

Potranno essere prese in considerazione, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare l'accesso, soluzioni diverse da quelle sopra prospettate.

Art. 74 *Accessi mediante rampe:*

Nelle nuove costruzioni, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, le stesse devono avere le seguenti caratteristiche, fatte salve norme vigenti e/o successive di carattere più restrittivo (es. vigili del fuoco se dovuto il nulla osta):

- A rampe costituite da materiali antisdrucchiolevoli di idonea pendenza, non superiore al 20% per le nuove edificazioni, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
 - 3,00 mt. nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia. Dovrà essere valutata di volta in volta l'opportunità di predisporre idoneo impianto di semaforizzazione interna al fine di consentire l'idoneo sviluppo della viabilità interna agli accessi carrali.
- B percorsi pedonali larghi almeno 0.60 mt. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
 - quando esiste un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
 - nel caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
- C tratti in piano lunghi almeno 4.50 mt. da ricavare nello spazio privato per il collegamento del piano con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.

Art. 75 *Strade private:*

La realizzazione di strade private è consentita nell'ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate previa apposita autorizzazione.

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata aperta a pubblico passaggio, devono:

- presentare al Comune l'istanza con relativo progetto;
- ottenerne l'autorizzazione;
- addivenire a regolare atto pubblico, dal quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, alla illuminazione, a curarne la manutenzione periodica e l'efficienza, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali;
- ultimati i lavori dovrà essere richiesto un sopralluogo dell'Ufficio Tecnico e a seguito di parere favorevole si concederà l'apertura della strada privata al pubblico transito.
- I proprietari delle strade dovranno provvedere:

- alla pavimentazione;
- alla manutenzione pulizia;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Tali strade dovranno avere:

- una larghezza della carreggiata non inferiore a ml. 6,00 e raggio di curvatura misurato nella mezzeria della carreggiata non inferiore a ml. 8,50 quando sono a servizio di più unità abitative; se cieche dovranno terminare in uno spazio di manovra tale da consentire un agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- una larghezza minima di 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a ml. 6,75 se a servizio di residenze con una sola unità abitativa.
- Una larghezza minima di ml 7,00 e raggio di curvatura misurato nella mezzeria della carreggiata non inferiore a ml 10,00 nel caso di strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali; se cieche dovranno terminare in uno spazio di manovra tale da consentire un agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- dovranno essere previsti appositi spazi per l'eventuale predisposizione di marciapiedi della larghezza minima di ml 1,50 su almeno un lato.

Nella realizzazione i proprietari dovranno assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle finiture previste per gli altri spazi pubblici urbani.

Art. 76 *Allacciamento alle reti fognarie:*

Gli scarichi idrici derivanti da qualsiasi fabbricato si distinguono, in relazione all'origine, in:

- A acque meteoriche bianche;
- B acque nere;
- C acque di processo.

Tutti i fabbricati esistenti e di nuova realizzazione che danno origine a scarichi assimilati a quelli di tipo civile, ubicati in zone servite da pubblica fognatura, sono assoggettati all'obbligo di allaccio alla medesima.

Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e, tramite percorsi separati ed identificabili in relazione alla loro tipologia, devono essere conferiti al recapito finale ammissibile a norma della legge 319/76, nonché alle disposizioni di cui alla L.R. 62/85 e successive modifiche ed integrazioni.

- A Acque meteoriche bianche

Tutte le acque meteoriche bianche possono essere recapitate come segue:

- in pubblica fognatura;
- sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo per subirrigazione o pozzo perdente, purché il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno ed al profilo altimetrico. Lo smaltimento sul suolo delle acque meteoriche derivanti da insediamenti di cui agli art. 19 e 20 della L.R. n. 62/85 ed individuati in base all'art. 37 della medesima L.R., è consentito previa separazione delle acque di prima pioggia, la cui definizione e regolamentazione è definita dalla citata L.R.;

- in acque superficiali.

Resta fermo il divieto di immettere scarichi sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo ricadenti in aree di rispetto di fonti di approvvigionamento idropotabili ai sensi del D.P.R. 236/88.

B Acque nere

Tutti gli scarichi e le relative reti devono:

- essere dotati di idonea ispezione;
- avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento;
- prima della loro confluenza o recapito finale, essere convogliate in vasche settiche.

In assenza di pubblica fognatura, le acque nere provenienti dagli edifici dovranno essere convogliate in pozzi assorbenti secondo quanto disposto dalla Legge 62/85 e sue modifiche ed integrazioni.

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

Per quanto non espressamente indicato, si fa riferimento alla normativa Nazionale e Regionale nonché al Regolamento Locale d'Igiene.

C Acque di processo

Per quanto riguarda il presente punto, si fa riferimento al Regolamento Locale d'Igiene tipo.

Art. 77 *Allacciamento alle altre reti impiantistiche:*

Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di distribuzione:

- dell'energia elettrica;
- del gas;
- dell'energia termica;
- di telecomunicazione;
- acquedotto.

Tutti i servizi devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.

Le dotazioni di allacciamenti e le infrastrutture di cui sopra, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio della città, obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi.

I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante.

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro dell'ambiente urbano e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si dovranno avvalere

di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici sull'intero territorio comunale, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'ideale soluzione architettonica.

Il responsabile del Servizio Gestione del Territorio nell'ambito delle proprie competenze, ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela ambientale, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 78 *Recinzioni:*

La realizzazione di recinzioni, sia in aree non edificate fronteggianti spazi pubblici che nelle altre aree, è soggetta alle norme per il decoro urbano.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In sede di rilascio dell'autorizzazione possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale e/o di rispettare il contorno ambientale.

La realizzazione di recinzioni fronteggianti spazi pubblici è concessa alle seguenti condizioni:

- In presenza di marciapiedi, potranno essere realizzate a filo dello stesso purché la distanza sia maggiore o uguale a m 1,50, dal filo esterno dello stesso;
- In presenza di strade potranno essere realizzate ad una distanza maggiore o uguale a m 1,50;
- Le recinzioni potranno essere realizzate a distanze inferiori se allineate alle esistenti e previa apposizione di atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dal titolare;

L'altezza massima complessiva consentita è di 2.50 per le aree artigianali e industriali e 2.00 per le zone residenziali, compresa la sovrastante barriera o rete di recinzione.

Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- con muro pieno in sassi a vista;
- con muretto o cordolo, rivestito con materiale lapideo, sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- con reti e siepi;
- con pali infissi al suolo e rete di protezione.

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

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

Le recinzioni dovranno essere intonate all'ambiente e di aspetto decoroso, non dovranno impedire o comunque arrecare problemi alla sicurezza stradale.

In ogni caso il disegno e la configurazione geometrica dovrà unificarsi alle strutture edilizie

e/o recinzioni limitrofe.

Art. 79 *Spazi inedificati:*

Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro previste per le restanti parti del suolo comunale.

Gli edifici dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la realizzazione di opere provvisorie che consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano gravi situazioni igienico-sanitarie, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e se necessario, di disinfestazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici, siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni che diano garanzie di stabilità e durata e che abbiano altezza compresa tra i m. 2,50 ed i 3,00. Le stesse disposizioni si applicano alle cave. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore.

Art. 80 *Sistemazioni esterne ai fabbricati:*

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

Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile anche in relazione ai fattori di esposizione all'irraggiamento solare.

Nelle zone di contiguità con gli spazi pubblici, tali sistemazioni dovranno essere armonizzate con il piano dei materiali e delle finiture disposti dal comune per gli spazi pubblici.

Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantumazione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente.

Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposito sistema di deflusso delle acque piovane.

Art. 81 *Toponomastica e segnaletica:*

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- A tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
- B cartelli indicatori relativi al transito alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- C numeri civici;
- D piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- E mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;

F lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;

G quant'altro di pubblica utilità.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma precedente non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengono distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Responsabile del Servizio Gestione del Territorio il quale prescriverà i provvedimenti opportuni. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 82 *Numeri civici:*

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.

Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre nel posto individuato, in modo facilmente visibile.

Capo II

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

Sezione I Inserimento ambientale delle costruzioni

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

Art. 83 *Decoro delle costruzioni:*

Le fronti di tutte le pareti delle case e degli edifici in genere facilmente visibili dalle vie e spazi pubblici, comprese tutte le loro parti accessorie, dovranno, con speciale riguardo alla loro ubicazione, corrispondere alle esigenze del decoro edile e della tradizione cittadina per ciò che si riferisce tanto alla corretta armonia delle linee ornamentali, quanto ai materiali ed alle tinte da impiegarsi nelle opere di decorazione.

Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali.

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

All'esterno delle pareti è vietata la sistemazione di tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine.

Le nuove costruzioni devono essere rispettose degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

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

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

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

Art. 84 *Allineamenti:*

Per la costituzione o il mantenimento di fronti unitari degli edifici, lungo le strade e spazi pubblici, anche all'interno del centro abitato, tutte le costruzioni dovranno osservare gli arretramenti fissati dal P.R.G. e dalla normativa vigente.

Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti

unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

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

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

Art. 85 *Spazi conseguenti ad arretramenti:*

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove non prescritta, deve comportare una attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano in rapporto ai principi definiti all'Art. 80.

Art. 86 *Prospetti su spazi pubblici:*

I rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici e privati antistanti sono disciplinati dalle N.T.A. del P.R.G..

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 gli edifici e spazi pubblici.

I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e rispettare le dimensioni prescritte dall'art. 3.2.8 del Regolamento Locale d'Igiene.

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

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

Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a botteghe ed esercizi pubblici, dovranno essere predisposte per le relative insegne, le quali non potranno che collocarsi nei vani o negli spazi prestabiliti e senza alterare le linee architettoniche del fabbricato.

In caso di modificazione alle facciate di fabbricati esistenti, queste dovranno essere messe in relazione alle norme del presente articolo. Le insegne dovranno essere in armonia con la nuova decorazione della facciata ed avere gli oggetti con le caratteristiche indicate ai paragrafi successivi. Lo stesso obbligo sussisterà nei casi di rinnovo delle insegne anche per il cambiamento di Ditta.

Gli oggetti massimi delle insegne, vetrine ecc. non debbono oltrepassare i cm. 5 dal piano verticale del fabbricato che le contiene.

La parte inferiore delle vetrine che appoggia sul piano stradale, dovrà essere completamente indipendente da quest'ultimo.

Le cornici superiori delle vetrine, poste almeno a m. 3,00 dal piano stradale, potranno aggettare centimetri 10 in più oltre la sporgenza ordinaria.

In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale che richiedessero la temporanea rimozione di insegne o vetrine od altre cose occupanti il suolo pubblico in forza di licenza comunale, i concessionari sono obbligati ad eseguire tale rimozione e la ricollocazione in pristino con le modificazioni rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale ed a loro spese, rischio e pericolo.

Art. 87 *Sporgenze e aggetti:*

Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a mt. 3,00, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a mt. 4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.

I lampioni e le lampade fisse negli spazi pubblici non devono essere collocati ad altezza inferiore a mt. 3,00, se contenute entro il filo del marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.

Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di metri 3,00 non possono superare più di 5 cm. il filo del fabbricato e/o del rivestimento. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.

Al di sopra di metri 3,50 dal piano del marciapiede o di metri 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita, solo per le nuove edificazioni, la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bowindows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/6 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i metri 1,20.

In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, potrà essere rilasciata la concessione edilizia per sporgenze maggiori di strutture in aggetto previo parere della commissione edilizia.

La creazione di sporgenze aggettanti sullo spazio pubblico potrà essere ammessa sotto la quota di metri 4,50, per gli edifici esistenti e/o classificati di valore monumentale, storico o ambientale, in relazione al tipo di spazio pubblico su cui dovrà prospettare e avere una profondità non superiore a 1/6 della larghezza della strada e comunque mai oltre i metri 1,20 previo parere della commissione edilizia.

La distanza dei balconi dal confine di proprietà deve essere maggiore o uguale a 1,50 mt.

La sporgenza massima dei balconi non potrà superare i metri 1,50.

Nel caso della presenza di fioriere i limiti degli aggetti devono essere considerati in relazione alla effettiva sporgenza.

Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine e condutture di latrine.

Art. 88 *Portici e gallerie:*

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico potrà essere ammessa quando si rispettino le seguenti dimensioni minime inderogabili:

- altezza fino al primo piano fuori terra e comunque non inferiore a metri 3,00;
- larghezza non inferiore a mt. 3,00;
- le tipologie di finitura ed i materiali dovranno essere compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani limitrofi.

- saranno, inoltre, da evitare alterazioni nella continuità delle cortine storiche.
- Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto idoneo e, nel caso di proprietà privata, essere mantenuta a cura e spese dei proprietari.
- Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
- I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali

Art. 89 *Salubrità dei terreni edificabili:*

L'accertamento delle condizioni di salubrità dei terreni è requisito indispensabile per ogni nuova edificazione.

E' vietata qualsiasi costruzione su terreni usati in precedenza come deposito d'immondizia e di materiali putrescibili o insalubri, se non dopo adatta opera di bonifica che rimetta il terreno in condizioni igieniche.

E' pure vietato costruire su terreni umidi e soggetti ad infiltrazioni di acqua non adatti al facile deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto, se non dopo aver apportato i necessari lavori di consolidamento e impermeabilizzazione. In ogni caso si dovrà aver cura di evitare infiltrazioni di umidità con opportuni sbancamenti verso i terrapieni, con drenaggi e mediante la separazione delle fondazioni dalle sovrastanti strutture, con adatti materiali impermeabili. Nella costruzioni di muri, dei pavimenti e dei reinterri non dovranno adoperarsi materiali di demolizioni di vecchi muri o di vecchi pavimenti salnitri o inquinati, nonché terra proveniente da luoghi malsani. E' inoltre vietato l'uso di materiali eccessivamente igroscopici.

Non sarà consentito costruire locali di abitazione o soggiorno, anche temporaneo, a ridosso di terrapieni, se tra i muri dell'abitazione non sarà frapposta una intercapedine costruita in modo da permettere un rapido ed efficace allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione le cui dimensioni sono normate dal punto Art. 71.

Art. 90 *Disciplina del colore:*

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

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

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

Le scelte cromatiche delle nuove edificazioni degli interventi di manutenzione straordinaria o restauro, dovranno porre particolare attenzione alla conferma delle scelte cromatiche storicamente consolidate.

La scelta della coloritura delle facciate dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale previa predisposizione, sulle facciate interessate dall'intervento, di almeno cinque campioni aventi dimensione di cm. 40 x 60.

Per la realizzazione o modifica di tali opere, fino a quando la materia non sia compiutamente regolata dal piano del colore, si applicano le norme di cui al Titolo III Capo II Sezione I, Art. 83 del presente Regolamento.

Art. 91 *Disciplina dell'uso dei materiali di finitura:*

I materiali di finitura di tutte le facciate dei fabbricati esistenti, qualora oggetto di interventi edilizi, dovranno conformarsi a quelle che sono le tipologie in uso nel comune e storicamente consolidate.

Art. 92 *Disciplina del verde:*

La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi privati in quanto fattore di qualificazione ambientale è assoggettata alle norme del presente punto.

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

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

In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

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

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4.00 rispetto al medesimo.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità pedonale e veicolare 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.

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

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, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

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

- i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
- i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
- 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.

Le specie vegetali, sia arboree che arbustive, da impiegarsi nei lavori di forestazione urbana devono presentare compatibilità con le caratteristiche ecologiche delle aree oggetto di intervento. Il principio fondamentale deve essere quello dell'impiego di specie arboree al fine di meglio garantire l'affermazione dell'impianto e di non alterare i processi evolutivi della componente vegetale già presente.

La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi pubblici o alle altre edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione e soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti.

Anche gli spazi a prato sono assoggettati alle disposizioni della presente norma.

***Sezione II* Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni**

Art. 93 *Manutenzione*

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

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 esterni.

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario per accertare le condizioni delle costruzioni

Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dall'Amministrazione Comunale, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

Capo III

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

Sezione I Requisiti di comfort ambientale

Art. 94 *Qualità dell'aria negli spazi confinati:*

Per quanto concerne il presente punto, si dovrà fare esplicito riferimento al Capitolo IV° del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 95 *Ventilazione naturale:*

Per quanto concerne il presente punto, si dovrà fare esplicito riferimento al Capitolo IV° del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 96 *Ventilazione attivata:*

Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 97 *Illuminazione naturale:*

Per quanto concerne il presente punto, si dovrà fare esplicito riferimento al Capitolo IV° del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 98 *Illuminazione artificiale:*

Per quanto concerne il presente punto, si dovrà fare esplicito riferimento al Capitolo IV° del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 99 *Controllo del soleggiamento:*

Per quanto concerne il presente punto, si dovrà fare esplicito riferimento al Capitolo IV° del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 100 *Comfort igrotermico:*

Per quanto concerne il presente punto, si dovrà fare esplicito riferimento al Capitolo IV° del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 101 *Comfort acustico:*

Per quanto concerne il presente punto, si dovrà fare esplicito riferimento al Capitolo IV° del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni.

Sezione II Requisiti spaziali

Per quanto non regolamentato dal presente punto, si dovrà fare esplicito riferimento al Capitolo IV° del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 102 *Altezze minime dei locali*

Per quanto concerne il presente punto, si dovrà fare esplicito riferimento al Capitolo IV° del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni.

I locali destinati ad uso pubblico, (quali ad esempio bar ed affini, negozi, ristoranti, alberghi ecc.) e ad uso di botteghe, laboratorio, dovranno avere l'altezza minima libera di metri 2,70. Per i locali coperti a volta e con soffitti centinati, si assumerà come altezza, la media fra quella del piano d'imposta e quella del colmo dell'intradosso.

Art. 103 *Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari:*

La dimensione degli alloggi è espressa in mq. di superficie utile ed è compatibile con l'ipotesi della pianta libera.

Per superficie utile si intende la somma di tutte le superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci dei vani finestra.

Le superfici utili minime delle abitazioni sono determinate in funzione della tipologia di spazi da garantire in relazione al numero di utenti, in ogni caso l'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a mq 35,00.

Al fine del raggiungimento della superficie utile di cui al comma precedente, potranno essere computati gli spazi d'abitazione, come definiti dal Titolo III° del R.L.I., il locale bagno ed il disimpegno al servizio dello stesso. E gli altri spazi di tipo accessori o di servizio.

Art. 104 *Superficie minima utile degli ambienti*

La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

| | | |
|--|-----|-------|
| camere ad un letto | mq. | 9.00 |
| camere a due letti | mq. | 14.00 |
| soggiorno-pranzo | mq. | 14,00 |
| soggiorno (con spazio di cottura) | mq. | 15.00 |
| zona giorno (in caso di monolocali) | mq. | 18,00 |
| cucina | mq. | 8.00 |
| locale studio | mq. | 8.00 |
| servizio igienico (con lato minimo di m 1.50 | | |
| per alloggi con s.l.p. maggiore di mq. 70) | mq. | 4.00 |

Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 2.00 ed un lato minimo di m 1,20

Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,25 mq.comprendivi del disimpegno (antibagno) e completi di W.C. e lavabo.

Art. 105 *Soppalchi*

Per quanto concerne il presente punto, si dovrà fare esplicito riferimento al Capitolo VI° del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 106 Cortili:

I cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica. Per quanto concerne il presente punto, si dovrà fare esplicito riferimento al Capitolo V° del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni, inoltre dovranno essere rispettate le seguenti norme:

La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto della media delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a mt. 4.00.

In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione deve essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.

In tutti i cortili interni ai fabbricati esistenti, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.

Art. 107 Cavedi:

I cavedi sono preordinati alla ventilazione ed illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di edifici. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

Per quanto concerne il presente punto, si dovrà fare esplicito riferimento al Capitolo V° del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni, inoltre dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- la base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentire la pulizia.
- il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
- non è mai consentita l'utilizzazione del cavedio per ampliare le superfici utili.

Art. 108 Patii:

I patii sono preordinati alla ventilazione ed illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

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

La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad 1/6 della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4,00.

Art. 109 Locali sottotetto:

I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti possono essere destinati a locali accessori alla residenza quali: ripostiglio, guardaroba, lavanderia ecc. con esclusione dell'abitazione.

Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'appartamento di pertinenza attraverso disimpegno chiuso.

Possono essere dotati di impianto elettrico, riscaldamento, servizio igienico con superficie minima di mq 2,00 e lato minimo di m. 1,20 anche a ventilazione forzata.

Il recupero dei sottotetti esistenti, da destinare a fini residenziali, è previsto per gli immobili a

sola destinazione residenziale e per gli immobili con destinazione mista, purché la funzione residenziale sia già presente all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia.

Fermo restando quanto stabilito dalla normativa Regionale vigente, gli ambienti di sottotetto possono essere assimilati agli spazi previsti per le unità immobiliari se in essi sono rispettati i criteri dimensionali di altezza e superficie stabiliti dalla normativa Regionale vigente (15 del 15 luglio 1996 e successive modifiche ed integrazioni).

La verifica della sussistenza delle condizioni dovrà essere effettuata sullo spazio della intera unità immobiliare e non sui singoli ambienti, quando confinati, che potranno avere altezze minime inferiori garantendo per gli spazi di abitazione se delimitati da pareti fisse, il rispetto dell'altezza media monderale (hmp) di m. 2,40 e 2,10 se in Comuni superiori ai 1000 m. s.l.l. (Circolare Ass. Reg.le Sanità 03.02.97). Gli eventuali nuovi abbaini verranno considerati solamente ai fini del calcolo del volume virtuale, (per la verifica delle altezze medie e minime di legge).

- Le condizioni di illuminamento e ventilazione di tali spazi dovranno tenere conto della specifica qualità della illuminazione zenitale, quest'ultima in misura quale sistema integrativo non >30% per il raggiungimento del requisito minimo di illuminazione (Circolare Ass. Reg.le Sanità 03.02.97).
- e della collocazione delle aperture in relazione alle caratteristiche morfologiche della unità immobiliare.
- Gli interventi non devono costituire alterazione della morfologia urbana, devono essere individuati gli elementi compositivi più idonei in armonia con il contesto dell'edificio e nel rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificio oggetto dell'intervento.
- Gli edifici interessati devono essere dotati di tutte le urbanizzazioni primarie.
- Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sulla base del volume reale.
- La richiesta di concessione edilizia per opere di ristrutturazione volte al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, non può essere presentata a sanatoria di opere abusive già realizzate, per le quali si applicano le disposizioni vigenti in materia.
- Qualora l'intervento sia finalizzato alla creazione di nuove ed autonome unità immobiliari, le norme di cui all'Art. 114, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Art. 110 *Spazi di cantinato e sotterraneo:*

Per quanto concerne il presente punto, si dovrà fare esplicito riferimento al Capitolo VI° del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene e sue successive modifiche ed integrazioni.

I locali di cantinato e sotterranei, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, possono essere destinate ad usi che comportino permanenze di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti:

- altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti dalle specifiche destinazioni ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene tipo e ai sensi dell'Art. 102 del presente Regolamento Edilizio;
- dovranno essere dotati di intecapedini opportunamente ventilate.

Art. 111 *Box e autorimesse:*

A Parcheggi privati : norme generali

Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione).

La dotazione minima di cui al paragrafo precedente dovrà essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione quali:

- sopralzi (per la porzione volumetrica relativa);
- ampliamenti (per la porzione volumetrica relativa);
- recupero dei sottotetti (in fabbricati nuovi realizzati a seguito di concessione edilizia rilasciata dopo l'approvazione del presente Regolamento Edilizio).

Gli spazi per parcheggi privati costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9, primo comma, lettera f), della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere conteggiati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

B Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89

Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi.

I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio della concessione edilizia (o dell'atto sostitutivo della medesima) dovrà essere depositato il relativo Nulla Osta.

***Sezione III* Requisiti funzionali**

Art. 112 *Dotazione di servizi:*

Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.

Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

- pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 180 con superfici e materiali impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
- soffitto di materiali traspirate;
- per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno.

Art. 113 *Flessibilità impiantistica:*

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

Art. 114 *Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici.*

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

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

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

Capo IV

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Sezione IV Disciplina delle opere

Art. 115 *Requisiti delle costruzioni:*

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

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

Art. 116 *Richiesta e consegna di punti fissi:*

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al responsabile dell'U.T.C. la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro trenta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra

In tale sede potranno essere determinati i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale e le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche.

Art. 117 *Inizio dei lavori:*

I lavori si iniziano allo scadere:

- del ventesimo giorno successivo alla presentazione della D.I.A., qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato, di non effettuare i lavori stessi;
- del termine iniziale del provvedimento edilizio.

Il titolare della Concessione Edilizia deve dare comunicazione scritta al responsabile dell'U.T. comunale dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Detta comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice la quale dovrà sottoscrivere gli elaborati di progetto. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al soggetto di cui sopra.

Le sole opere di approntamento del cantiere non valgono al fine dell'effettivo avvio dei lavori.

Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno inoltre essere allegate le attestazioni dell'avvenuto deposito dei progetti che le norme vigenti prescrivono prima dell'inizio dei lavori (denuncia delle opere in cemento armato, deposito dei progetti impiantistici, deposito delle verifiche relative al contenimento dei consumi energetici ecc.).

Art. 118 *Disciplina del cantiere:*

Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori medesima e tutti gli altri dati necessari previsti dalla vigente normativa.

I trasgressori saranno soggetti a pagamento di una sanzione di €. 500.000 (cinquecentomila).

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere convenientemente recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.

Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture od altre opere per servizio pubblico o privato, il concessionario medesimo dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli, darne immediato avviso all'Ufficio Tecnico comunale ed uniformarsi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite dallo stesso ufficio salvi sempre i diritti dei proprietari delle opere. Per le opere private dovrà darne contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

Chi fabbrica dovrà mantenere la via pubblica pulita su tutto il fronte dei lavori, ricorrendo, ove occorra anche a replicate innaffiature, deve inoltre, immediatamente dopo il compimento dei lavori, far lavare i ponti, gli assiti ecc. e restituire alla circolazione il suolo pubblico perfettamente sgombro e pulito a sua cura e spese.

Il titolare della Concessione o autorizzazione edilizia che alteri o danneggi le opere stradali é obbligato a rimetterle in pristino. Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio potrà, come garanzia, chiedere il versamento di una somma a titolo di deposito.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi.

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

Art. 119 *Occupazione del suolo pubblico:*

In relazione alle specifiche necessità delle attività di cantiere potrà essere consentita la occupazione del suolo pubblico, previa presentazione della richiesta per il rilascio dell'autorizzazione da parte del competente ufficio comunale, da parte dell'area di cantiere purché non vengano meno le condizioni di sicurezza e agibilità minima degli spazi pubblici interessati. Il comune disciplinerà le modalità di accoglimento delle domande coordinandole con le attività previste di enti concessionari delle reti impiantistiche pubbliche qualora tale occupazione interessi spazi attraversati da tali servizi.

Art. 120 *Sicurezza del cantiere:*

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

Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitativo prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Segnatamente, l'assuntore e il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste le seguenti attività:

- realizzazione di scavi, nel rispetto di quanto previsto nel successivo punto e sulla base di idonee prove penetrometriche;
- posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
- installazione di gru, insegne, ecc.
- utilizzo degli accessi carrali verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

In ogni caso dovranno essere rispettate le norme stabilite dal D.L. n. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 121 *Scavi e demolizioni:*

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

La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori.

Ogni anomalia riscontrata, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

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

Nelle demolizioni si dovrà procedere con ogni cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature ed opere provvisorie diverse, in modo che rimanga libero e sicuro il transito delle strade. Si dovrà poi evitare il sollevamento della polvere, sia usando tutte le cautele opportune durante la demolizione, sia provvedendo con abbondante innaffiamento o lavatura.

E' vietato gettare dai ponti di servizio e dall'interno dei fabbricati, materiali di demolizione od altro. Questi dovranno venire calati entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela per condotti chiusi. Tali discese di materiali, sono, di regola vietate verso la pubblica via e potranno essere concesse solo nei casi in cui, per la speciale natura delle opere, non sia possibile fare altrimenti. Dovranno infine osservarsi le prescrizioni stabilite dal Regolamento locale d'igiene e tutte le altre che l'Amministrazione Comunale potrà impartire a seconda dei casi.

Sarà proibito nelle demolizioni l'uso degli esplosivi di qualunque forma e di qualunque specie salvo speciale licenza dell'Autorità Comunale.

Art. 121. bis *Norme per l'inquinamento acustico:*

L'attività di cantiere edile è considerata sorgente fissa ancorchè di carattere temporaneo ed è soggetta alle disposizioni di cui alla legge 447/95 e al DPCM 1.3.1991.

Qualora l'attività di cantiere comporti l'uso di macchinari o impianti rumorosi, a cura

dell'impresa deve essere presentata domanda di autorizzazione al Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 1 comma 4 del D.P.C.M. 1.3.1991.

Qualora l'attività presupponga il superamento dei limiti massimi di esposizione nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi, il Sindaco, previo parere del responsabile della competente Struttura tecnica dell'ASL, può concedere deroghe ai limiti ai sensi dell'art. 1, comma 4 del D.P.C.M. 1.3.1991 nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) siano previsti ed attuati tutti gli accorgimenti possibili finalizzati a limitare le emissioni sonore;
- b) le fasi e/o le operazioni che determinano livelli di rumorosità superiori a quelli stabiliti dal D.P.C.M. e dalle disposizioni attuative della legge 447/95, siano vietate dalle ore 20,00 alle ore 8,00 dei giorni feriali per tutto l'anno, nonché dalle ore 13,00 alle ore 15,00 dei giorni feriali nei mesi di luglio ed agosto.

A motivata e documentata richiesta degli interessati, in relazione alla specifica situazione e/o a particolari fasi di lavorazione, il Sindaco, previo parere favorevole del responsabile della competente Struttura Tecnica dell'ASL, può concedere ulteriori deroghe a quanto previsto dal precedente comma.

Art. 122 *Conferimento dei materiali di risulta:*

Se non già specificato nella richiesta di concessione edilizia, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata (soggetta ad eventuale controllo) delle modalità del riutilizzo.

Nelle opere di demolizione dovranno essere effettuate operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

Art. 123 *Rinvenimenti:*

A seguito di eventuali rinvenimenti archeologici, resti ed ossa umane, dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti, dandone immediata comunicazione al responsabile dell'U.T. comunale, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro quindici giorni successivi.

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

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

Art. 124 *Ultimazione dei lavori:*

La comunicazione di fine dei lavori dovrà essere effettuata i termini previsti dalla autorizzazione/concessione.

Art. 125 *Disciplina delle varianti:*

Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie apportate che – anche singolarmente considerate – comportino:

- c) mutamento della destinazione d'uso;
- d) aumento della volumetria per gli edifici residenziali superiore ai massimi di legge;
- e) aumento della superficie per gli edifici non residenziali, superiore ai massimi di legge;
- f) modifiche dell'altezza dell'edificio, tali da comportare un aumento della stessa superiore a metri uno senza variazione del numero dei piani;
- g) modifica delle distanze di progetto (fermo restando i minimi inderogabili stabiliti dalla normativa), comportante una riduzione delle stesse in misura superiore a m. 0,50 da altre costruzioni e dai confini;
- h) modifica delle distanze, comportante una riduzione delle stesse, in misura superiore a cm. 10 dalla pubblica via;
- i) modifica della localizzazione sull'area di pertinenza dell'edificio approvato, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione;
- j) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, in relazione alle declinazioni di cui al precedente Titolo I Capo II Sezione IV;
- k) qualsivoglia intervento edilizio su immobili vincolati comportante mutamento di progetto già approvato con concessione edilizia.

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

- a) opere eseguite in parziale difformità dalle concessioni edilizie già rilasciate, ancorché determinanti aumento di volumetria o di superficie, non eccedenti i limiti di cui al precedente comma ovvero aumento delle superfici utili ovvero modifiche della sagoma;
- b) variazioni concernenti i seguenti elementi progettuali:
 - modifiche ubicative contenute nei limiti di cui al punto i);
 - modifiche della destinazione d'uso che secondo le NTA del PRG, sia considerata compatibile con la zona funzionale;
- c) variazioni a concessioni edilizie già rilasciate, non incidenti sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni stesse;
- d) variazioni progettuali comportanti incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;
- e) variazioni progettuali comportanti diversa distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive;
- f) modifiche volte a ridurre od ad aumentare il numero delle unità immobiliari

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli

allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

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

Art. 126 *Interventi non ultimati:*

Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità, ivi comprese le sistemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde ove previsto.

Qualora l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, per l'esecuzione della residua parte deve essere presentata una nuova istanza.

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

Capo V

MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

Art. 127 *Unificazione grafica*

Elaborati grafici

Gli elaborati grafici da allegare alle istanze di provvedimento abilitativo, dovranno rispettare le indicazioni di cui alla Sezione III Capo I Titolo I del presente Regolamento edilizio.

Art. 128 *Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale*

Inserimenti ambientali

Indipendentemente dalla sussistenza di vincoli di tutela, si dovranno presentare progetti completi di elaborati specifici rivolti a rappresentare l'opera nel contesto di inserimento attraverso prospetti e sezioni di insieme anche riferiti ad aree ed edifici limitrofi.

Art. 129 *Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica*

Gli elaborati grafici da allegare al fine di definire gli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica, dovranno rispettare le indicazioni di cui alla Sezione III Capo I Titolo I del presente Regolamento edilizio.

Titolo IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

Sezione I Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Art. 130 *Entrata in vigore*

Il presente Regolamento Edilizio Comunale, adeguato al Regolamento Edilizio Tipo approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 6/38573 del 25 settembre 1998, “Attuazione della legge regionale 23 giugno 1997, nr. 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.”, entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'articolo 12 della legge del 23 giugno 1997, n. 23, e assumerà efficacia dalla data di pubblicazione, per estratto sul BURL, della relativa delibera di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio è abrogato il precedente regolamento.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare il Regolamento Edilizio con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

Art. 131 *Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio Comunale*

Le concessioni e le autorizzazioni già rilasciate all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale, non conformi allo stesso, restano valide purché i lavori vengano iniziati nel termine previsto nelle concessioni ed autorizzazioni medesime e vengano terminati entro tre anni dalla data di inizio, senza possibilità di proroghe o rinnovi.

Decorso tale termine le opere predette, come le varianti essenziali in corso di opera, sono soggette alle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 132 *Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio comunale.*

Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'operatività del Regolamento Edilizio Comunale per le quali, alla predetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente Regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Capo VI

DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 133 *Durata*

Il Regolamento edilizio potrà essere adeguato all'evoluzione legislativa; il Regolamento stesso dovrà essere rivisto in occasione di varianti generali del P.R.G., ciò al fine di rendere tra loro coerenti tali strumenti.

Capo VII

RAPPORTI TRA IL REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A. DEL P.R.G.

Art. 134 *Modifiche al regolamento edilizio ed alle N.T.A del P.R.G.*

Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alla N.T.A. del P.R.G. e viceversa.

Laddove risulti necessario apportare modifiche alle N.T.A. del P.R.G. l'unica forma possibile è la variante di Piano Regolatore.

Laddove si intenda apportare modifiche al Regolamento Edilizio bisognerà espressamente modificare, in tutto o in parte, il Regolamento stesso, secondo il tipo di modifica (parziale o generale) da apportare.

Allegato A

***RECUPERO, MODIFICHE, INTEGRAZIONI, RICOSTRUZIONI DEL
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE EDIFICAZIONI***

CONTENUTI E DEFINIZIONI DEI SINGOLI INTERVENTI

PREMESSA

Il presente allegato contiene la definizione delle tipologie degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, coerentemente con l'art. 31 della legge n. 457 del 1978, e degli interventi di nuova costruzione, secondo i consolidati orientamenti della giurisprudenza, tenendo conto, altresì, dell'evoluzione tecnologica intervenuta in campo edilizio.

Le definizioni allegate a questa sezione sono quelle relative alle seguenti tipologie di intervento:

- 1) *Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:*
 - a) Manutenzione ordinaria
 - b) Manutenzione straordinaria
 - c) Restauro e risanamento conservativo
 - d) Ristrutturazione edilizia
- 2) *Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:*
 - a) Sopralzo
 - b) Ampliamento
 - c) Demolizione
- 3) *Interventi di ricostruzione edilizia*
- 4) *Interventi di nuova edificazione*

Allo scopo di favorire l'omogeneità delle definizioni, si dà di seguito un indirizzo di contenuto:

- 1) ***RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE***

Manutenzione ordinaria

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

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

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

ELENCO DELLE OPERE AMMESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI IN GENERE

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

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché 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, comignoli;
- riparazione, coibentazione, ricorso 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 ESTERNI.

Nessuna.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

mobili.

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

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

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

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, nonchè 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, nonchè 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 apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

Manutenzione straordinaria

“Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè 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, né 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.

ELENCO ANALITICO DELLE OPERE AMMESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI.

- | | |
|--|---|
| A. FINITURE ESTERNE (<i>intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura</i>). | Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura. |
| B. ELEMENTI STRUTTURALI (<i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, letto</i>). | 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 ESTERNI. | Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i 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 IGIENICO-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.

Restauro e risanamento conservativo

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

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

con i caratteri degli organismi edilizi.

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

Si distinguono due tipi di intervento:

- *il restauro*: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, 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 se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

ELENCO ANALITICO DELLE OPERE AMMESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI:

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

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

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

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. 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 ESTERNI.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. 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.

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.

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.

Ristrutturazione edilizia

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

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

**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 calpestio.

2) *MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE*

a) Sopralzo

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

b) Ampliamento

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

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

c) Demolizione

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

3) *RICOSTRUZIONE EDILIZIA*

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

4) *NUOVA EDIFICAZIONE*

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

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come

abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

Allegato B

RASSEGNA DEI PRINCIPALI ATTI NORMATIVI

1) MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

A Atti normativi statali

- 3) legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- 4) legge 18 dicembre 1973, n. 880 sulla "localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica";
- 5) legge 27 maggio 1975, n. 166 recante "Norme per gli interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia:
 - gli artt. 18 e 19 (che prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti igienico-edilizi) 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;
- 6) legge 28 gennaio 1977, n. 10 recante "Norme per l'edificabilità dei suoli";
- 7) D.M. 10 maggio 1977, n. 801 recante "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici";
- 8) art. 81, D.P.R. 26 luglio 1977, n. 616 "Attuazione della delega di cui all'art. 1 della l. 22 luglio 1975, n. 382" come modificato dal D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383;
- 9) legge 3 gennaio 1978, n. 1 recante "Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali" (si vedano anche l'art. 41, l.r. 12/09/83, n. 70 e l'art. 2, comma 2, l.r. 23/06/97, n. 23);
- 10) Legge 27 luglio 1978, n. 392 recante "Disciplina delle locazioni di immobili urbani";
- 11) Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale";
- 12) legge 25 marzo 1982, n. 94 recante "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9 concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti":
 - l'art. 6 che dispone l'esonero, per i Comuni fino a 10000 ab., dall'obbligo del PPA, salva diversa determinazione della Regione, ed elenca quegli interventi, sempre possibili, in assenza di PPA;
- 13) legge 17 maggio 1983, n. 217 recante "Legge quadro per il turismo e gli interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica":
 - l'art. 8 delega la Regione a dettare la disciplina del "vincolo di destinazione" delle strutture ricettive;
- 14) D.M. 22 giugno 1983 recante "definizione dei criteri generali tecnici-costruttivi e tipologie per l'edilizia sovvenzionata, convenzionata e privata, che facilitino l'impiego di fonti di energia rinnovabili o il risparmio e/o recupero di energia;
- 15) D.M. 6 luglio 1983 recante "Norme sul comportamento al fuoco dei materiali da rimpiegarsi nella costruzione di teatri cinematografici ed altri locali di pubblico spettacolo in genere";
- 16) legge 28/02/85, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia,

sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive” con le modifiche e integrazioni di cui alle seguenti leggi:

- legge 21/06/85, n. 298 (di conversione del D.L. 23/04/85, n. 146)
- legge 24/12/85, n. 780 (di conversione del D.L. 20/11/85, n. 656)
- legge 13/03/88, n. 68 (di conversione del D.L. 12/01/88, n. 2)
- legge 04/12/93, n. 493 (di conversione del D.L. 05/10/93, n. 398)
- legge 23/12/94, n. 724
- legge 23/12/96, n. 662.

- 17) legge 24 marzo 1989, n. 122 recante “Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonchè modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393”;
- 18) D.p.r. 30 maggio 1989, n. 223 recante “Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente” :
 - Capo VII (dall’art. 38 in poi) relativo agli “adempimenti topografici ed ecografici (art. 42 sulla numerazione civica e art. 43 sugli obblighi dei proprietari di fabbricati);
- 19) D.M. 25 agosto 1989 recante “Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio di impianti sportivi”;
- 20) legge 28 febbraio 1990, n. 38 “Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 28/12/89, n. 415, recante norme urgenti in materia di finanza locale e di rapporti finanziari tra lo Stato e le Regioni, nonchè disposizioni varie”:
 - art. 26 bis parifica gli impianti cimiteriali alle opere di urbanizzazione primaria;
- 21) D.M. 20 maggio 1990 sulla determinazione del costo di costruzione;
- 22) legge 8 giugno 1990, n. 142 “Ordinamento delle autonomie locali” con modifiche e successive integrazioni (legge 25/03/93, n. 81; l. 11/02/94, n. 109; l. 437/95 di conversione del D.L. 28/08/95, n. 361; l. 15/05/97, n. 127; l. 549/95:
 - art. 27 sugli accordi di programma, anche con variazione degli strumenti urbanistici;
- 23) l. 6 agosto 1990, n. 223 “Disciplina sul sistema radiotelevisivo pubblico e privato”, in particolare l’art. 4 sulle Norme urbanistiche;
- 24) l. 7 agosto 1990, n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modifiche ed integrazioni (l. 24/12/93, n. 537; l. 11/07/95, n. 273 di conversione del D.L. 12/05/95, n. 163; l. 15/05/97, n. 127);
- 25) l. 9 gennaio 1991, n. 10 “Norme per l’attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”;
- 26) legge 17 febbraio 1992, n. 179 recante “ Norme per l’edilizia residenziale pubblica”:
 - art. 16 sui Programmi integrati di intervento (Si veda anche: Corte Costituzionale 07/10/92, n. 393).
- 27) Legge 4 dicembre 1993 di conversione del D.l. 5 ottobre 1993, n. 398 recante “Disposizioni per l’accelerazione degli investimenti a sostegno dell’occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia”:
 - art. 4 (nel testo sostituito dall’art. 2, comma 60, della l. 23/12/96, n. 662) in tema di

- procedura per il rilascio della concessione edilizia, nonché sulla disciplina della **D.I.A.** (Denuncia di inizio attività);
- art. 11 sui “programmi di recupero urbano”;
- 28) legge 24 dicembre 1993, n. 537 recante “interventi correttivi di finanza pubblica”:
- art. 7 sugli “aggiornamenti ed adeguamenti degli oneri concessori.
- 29) D.M. 1° dicembre 1994 recante “ Realizzazione dei programmi di recupero urbano ai sensi dell’art. 11, comma 5 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito , con modificazioni, nella l. 4 dicembre 1993, n. 493”;
- 30) Decreto legislativo 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 o di Genio civile:
- 31) legge 23/12/96, n. 662: l’art. 2, comma 60, che sostituisce l’articolo 4 della legge 04/12/93, n. 493, disciplina:
- il procedimento per il rilascio di concessione edilizia stabilendo anche i relativi termini inderogabili;
 - l’elencazione degli interventi sottoposti a denuncia di inizio attività (D.I.A.);
 - il procedimento in materia di D.I.A.;
 - la responsabilità del Direttore dei lavori e del progettista;
- 32) legge 15 maggio 1997, n. 127 “Misure urgenti per lo snellimento dell’attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo”, con le modifiche introdotte dalla l. 191/98:
- art. 6 (che sostituisce l’art. 51, comma 1 della l. 241/90) in tema di competenza al rilascio di autorizzazione e concessione edilizia, nonché in tema di competenza all’emanazione dei provvedimenti di sospensione dei lavori, di abbattimento e riduzione in pristino e i poteri di vigilanza edilizia e di erogazione delle sanzioni amministrative;
 - art. 17, commi 1-11, in tema di accordo di programma (art. 4, l. 241/90) nell’ipotesi di dissenso da parte dell’amministrazione preposta alla tutela ambientale, o monumentale, o alla tutela della salute dei cittadini;
 - art. 17, comma 62, in tema di demolizione d’ufficio di manufatti abusivi su spazi pubblici;
 - art. 17, comma 90, in tema di autorimesse, a modifica dell’art. 9 della legge. 122/89);
- 33) D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 39 recante “ Attuazione Direttiva 90/313/CEE concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente”.
- 34) D.lgs. 21 marzo 1998, n. 80 “Nuove disposizioni in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nelle amministrazioni pubbliche, di giurisdizione nelle controversie di lavoro e di giurisdizione amministrativa, emanate in attuazione dell’art. 11, comma IV della l. 59/97:
- art. 34 riguardante la giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo in materia urbanistica ed edilizia, ivi comprese le questioni di risarcimento del danno ingiusto;
- 35) D.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 recante “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del Capo I della l. 59/97 con particolare riguardo agli articoli sul c.d. “sportello unico”;

- 36) D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 recante “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’art. 4, comma 4, della legge 59/97;
- 37) articolo 2, comma 12, legge n. 191 del 16 giugno 1998 (c.d. Bassanini-ter) che attribuisce al Responsabile dell’Ufficio tecnico e non più al Sindaco la sottoscrizione dei provvedimenti sanzionatori in materia edilizia e paesistico-ambientale;

B Atti normativi regionali

- 1) l.r. 15 aprile 1975, n. 51 recante “Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico”;
- 2) l.r. 2 marzo 1977, n. 15 recante “ Modifica del primo comma dell’art. 65 della l.r. 19 novembre 1976, n. 51”;
- 3) l.r. 5 dicembre 1977, n. 60 che detta disposizioni in materia di contributo concessorio;
- 4) l.r. 7 giugno 1980, n. 93 recante “Norme in materia di edificazione nelle zone agricole”;
- 5) l.r. 9 maggio 1992, n. 19 recante “Disposizioni di attuazione degli artt. 7, 8 e 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni in materia di abusivismo edilizio”;
- 6) l.r. 9 maggio 1992, n. 20 recante “ Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi”;
- 7) l.r. 20 aprile 1995, n. 26 “Nuove modalità di calcolo della volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica e di inerzia termica”;
- 8) l.r. 23 giugno 1997, n. 23 recante “Nuove norme regionali per lo snellimento e la sburocratizzazione dei piani urbanistici e dei regolamenti edilizi”;
- 9) Circolare n. 37 del 10 luglio 1997 di attuazione della l.r. 23 giugno 1997, n. 23 (B.U.R.L. 11/07/97, 4° suppl. straord. al n. 28);
- 10) Deliberazione della Giunta Regionale n. 6/29534 del 1° luglio 1997 “Approvazione dei modelli di schede informative relative alle varianti agli strumenti urbanistici generali, ai piani attuativi in variante degli strumenti urbanistici generali e alle rettifiche dei piani regolatori generali, ed individuazione delle modalità di pubblicazione sul B.U.R.L. della delib. della Giunta Regionale di proposta di modifica d’ufficio aventi efficacia di approvazione definitiva del piano, ai sensi degli artt. 2, 4, 6 e 13 della l.r. n. 23 del 23/06/97” (B.U.R.L. 11/07/97, 4° suppl. straord. al n. 28);
- 11) l.r. 24 novembre 1997, n. 41 recante “Prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico mediante strumenti urbanistici generali e loro varianti”;

2) *ABITABILITA’, AGIBILITA’ E PREVENZIONE INCENDI*

- 1) R.D. 25 luglio 1904, n. 523 recante “T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse costruzioni”:
 - art. 96, lett. f) proibisce qualsiasi costruzione, scavo o smuovimento di terra ad una distanza “minore di quella stabilita dalla disciplina vigente nelle diverse località ed in mancanza di tale disciplina... di metri 10 per le fabbriche e gli scavi”.
- 2) R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie);
- 3) D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 contenente “Regolamento di attuazione dell’art. 27 della

legge 30 marzo 1971, n. 118 a favore di mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche a trasporti pubblici” (abrogato dall’art. 32 del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503):

a) Titolo III “struttura edilizia generale”:

- art. 7: accessi
- art. 9: scale
- art. 10: rampe
- art. 11: porte
- art. 12: porte
- art. 14: locali igienici
- art. 15: ascensore
- art. 16: apparecchi elettrici e di segnalazione

b) Titolo IV “edilizia abitativa e luoghi di lavoro”:

- art. 17: case di abitazione
- art. 18: edifici scolastici
- art. 23: aerostazioni
- art. 24: servizi per i viaggiatori in transito nelle stazioni ferroviarie, aeroportuali e di metropolitane
- art. 26: sale e luoghi di riunioni e spettacoli.

- 4) D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577 recante “Approvazione del regolamento concernente l’espletamento dei servizi di prevenzione e di vigilanza antincendi” integrato dal successivo D.P.R. n. 37 del 12 gennaio 1998 inerente il Regolamento relativo ai procedimenti per la prevenzione incendi (pubblicato sulla G.U. del 10 marzo 1998, n. 57), entrato in vigore l’11 maggio 1998.
- 5) legge 9 gennaio 1989, n. 13 recante “Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”;
- 6) D.M. 14 giugno 1989, n. 236, contenente “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e della eliminazione delle barriere architettoniche”;
- 7) legge 5 marzo 1990, n. 46 recante “Norme per la sicurezza degli impianti” relativi ad edifici adibiti ad uso civile:
- l’art. 11 subordina il rilascio della c.d. licenza d’uso alla produzione della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo degli impianti installati;
 - l’art. 13 dispone l’obbligo per l’impresa installatrice di nuovi impianti in edifici muniti di certificato di abitabilità, di depositare progetto, dichiarazione di conformità o certificato di collaudo, entro 30 gg. dalla conclusione dei lavori;
 - l’art. 17 fa obbligo ai Comuni e alle Regioni di adeguare i regolamenti alle norme di legge.
- 8) legge 5 febbraio 1992, n. 104 recante “Legge-quadro per l’assistenza, l’integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate”;
- art. 17 riguardante “eliminazione o superamento delle barriere architettoniche”;
- 9) D.p.r. 22 aprile 1994, n. 420 “Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all’abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto”; occorre fare

attenzione che, ai sensi dell'art. 5, sono stati abrogati il I comma dell'art. 221 del T.U.L.S. ed il comma 10 dell'art. 4 della legge 493/93, ma, limitatamente, alla disciplina per il rilascio del certificato di abitabilità; per effetto della legge 662/96 (art. 2, comma 60) l'intero articolo 4 è stato abrogato e quindi non trova più applicazione neppure in tema di licenza di agibilità;

- 10) D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 riguardante “Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;
- 11) D.p.r. 13 maggio 1998 recante “Sicurezza degli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico”;

3) **VINCOLI IN MATERIA DI BENI AMBIENTALI E MONUMENTALI**

A Atti normativi statali

- 1) legge 1° giugno 1939, n. 1089 che detta disposizioni a tutela del patrimonio ambientale, artistico e architettonico (si veda, anche, la Circolare 11 luglio 1963 relativa alla tutela archeologica):
- l'art. 11 prevede la necessità di preventiva autorizzazione per eseguire interventi sui beni di interesse storico o artistico, di cui agli artt. 1 e 2; l'autorizzazione è rilasciata dalla competente Sovrintendenza ai beni ambientali e culturali;
 - l'art. 21 prevede la facoltà degli Enti predisposti alla tutela del vincolo di dare prescrizioni “dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della presente legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro e ciò indipendentemente dall'applicazione del regolamento edilizio o del PRG.
- 2) legge 29 giugno 1939, n. 1497, nonché legge 08/08/85 n. 431, che dettano norme a tutela del paesaggio e dell'ambiente:
- l'art. 7 prevede l'obbligo della previa autorizzazione per ogni intervento diretto a modificare l'esteriore aspetto” dei beni, oggetto di tutela, sia specifica che in base alla l. 431/85;
 - l'art. 15 prevede che le opere eseguite senza autorizzazione siano demolite a spese dell'interessato, o siano oggetto di una sanzione pecuniaria “equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione”;
- 3) R.D. 3 giugno 1940, n. 1357 contenente il “Regolamento per l'applicazione della legge 29 giugno 1939, n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali:
- art. 15 sulle modalità di presentazione dei progetti per ottenere l'autorizzazione ambientale;
 - art. 16, I° comma, sui poteri che spettano al Sindaco di chiedere modifiche ed integrazioni al progetto, detta prescrizioni “sulla vegetazione da introdurre come elementi sussidiari dell'architettura”;
 - l'art. 16, II° comma, per cui l'autorizzazione vale per un periodo di cinque anni.
- 4) legge 8 agosto 1985, n. 431 che detta norme in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente (in particolare art. 1, commi 4 e 8 - eccezioni al regime autorizzatorio).

B Atti normativi regionali

- 1) l.r. 27 maggio 1985, n. 57 recante “Esercizio delle funzioni regionali in materia di

protezione delle bellezze naturali e subdelega ai Comuni”, e successive modificazioni e integrazioni;

- 2) legge regionale 9 giugno 1997, n. 18 che detta norme in materia di competenze e semplificazione delle procedure in materia di tutela dei beni ambientali e dei piani paesistici. Subdeleghe agli Enti locali.

4) *NORMATIVA ANTI-SISMICA*

- 1) normativa anti-sismica di cui alla legge 25/11/62 n. 1684 e Decreto ministeriale 03/03/75:
 - art. 4 sulle “Norme tecniche di buona costruzione”, valide per tutto il territorio nazionale, anche non dichiarato sismico;
 - art. 8, comma 8, legge n. 1684/62, impone ai Comuni di prescrivere nei regolamenti edilizi che le strade e gli intervalli di isolamento non devono avere misure inferiori a quella minima consentita dalle predette norme;
- 2) legge 02/02/74, n. 64 “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche”;
- 3) D.M. 03/03/75, stabilisce la distanza minima tra un edificio e il ciglio opposto della strada per gli edifici con più di due piani;
- 4) D.M. 05/03/84 “Dichiarazione di sismicità di alcune zone della Regione Lombardia”, in provincia di Brescia, Pavia, Bergamo e Cremona, tutte con grado di sismicità S9;
- 5) D.M. 16/01/96 “Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche”;

5) *VINCOLO IDROGEOLOGICO*

A Atti normativi statali

- 1) R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 recante “ Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani”;
 - l’art. 7 prescrive la necessità di uno specifico “atto di autorizzazione”, ogni intervento sui terreni vincolati e, quindi, anche per gli interventi edilizi;
 - l’art. 17 dà facoltà ai comuni di introdurre limitazioni all’utilizzazione di “boschi, che per la loro speciale ubicazione, difendono terreni o fabbricati dalla caduta di valanghe, dal rotolamento di sassi, dal sorrenamento e dalla furia dei venti”, nonché quelli ritenuti utili per le condizioni igieniche locali”
- 2) Regolamento di applicazione di cui al R.DL. 30/12/23, n. 3267: (in particolare si veda l’art. 21);
- 3) D.M. 11 marzo 1988 recante “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;
- 4) legge 18 maggio 1989, n. 183 recante “Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo”:
 - art. 17, comma 6/tris, riguardante le misure di salvaguardia, immediatamente vincolanti, emanate dall’Autorità di bacino, in attesa dell’approvazione del Piano di bacino;
- 5) Legge 6 dicembre 1991, n. 394 recante “Legge quadro sulle aree protette”;
- 6) Legge 31 gennaio 1994, n. 97 recante “Nuove disposizioni per le zone montane”;

B Atti normativi regionali

- 1) L.r. 5 aprile 1976, n. 8 “Legge forestale regionale” come modificata dalla l.r. 22 dicembre 1989, n. 80;
- 2) L.r. 27 gennaio 1977, n. 9, “Tutela della vegetazione nei parchi istituiti con legge regionale”;
- 3) L.r. 21 giugno 1988, n. 33 “Disciplina delle zone del territorio regionale a rischio geologico e a rischio sismico”;
- 4) L.r. 22 dicembre 1989, n. 80 recante “Integrazioni e modifiche della l.r. 5 aprile 1976, n. 8 “Legge forestale regionale” e dell’art. 4 della l.r. 27 gennaio 1977, n. 9 “Tutela della vegetazione nei parchi istituiti con Legge regionale”;
- 5) L.r. 24 novembre 1997, n. 41 recante “Prevenzione del rischio geologico e sismico mediante strumenti urbanistici generali e loro varianti”;

6) VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

- 1) Legge 8 luglio 1986, n. 349, in materia di impatto ambientale (in particolare art. 6);
- 2) D.P.C.M. 10 agosto 1988, n. 377 recante “Regolamentazione delle pronunce di compatibilità ambientale”;
- 3) D.P.C.M. 27 dicembre 1988 recante “Norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità di cui all’art. 6 della legge 349/86;
- 4) legge 4 agosto 1990, n. 240 recante “Interventi dello Stato per la realizzazione di interporti finalizzati al trasporto merci e in favore dell’intermodalità”;
- 5) D.P.R. 27 aprile 1992 recante “Regolamentazione delle pronunce di compatibilità ambientale e norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità di cui all’art. 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349 per gli elettrodotti aerei esterni”;
- 6) Circolare 1° dicembre 1992, n. 8840/VIA/A.O.13.1 “Assoggettabilità alla procedura di impatto ambientale dei progetti riguardanti le vie di rapida comunicazione, Art. 6, comma 2, della legge 8 luglio 1986, n. 349, e successivi decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri attuativi”;
- 7) D.P.R. 12 aprile 1996 recante “Atto di indirizzo e coordinamento per l’attuazione dell’art. 40, comma 1, della legge 22 /02/94, n. 146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale”;
- 8) D.P.R. 11 febbraio 1998 “Disposizioni integrative al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 agosto 1988, n. 377, in materia di disciplina delle pronunce di compatibilità ambientale, di cui alla legge 8 luglio 1986, n. 349, art. 6”.

7) TRASPORTI

- 1) D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 recante “Nuove norme in materia di pulizia, sicurezza e regolarità dell’esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”:
 - Titolo III riguardante “Disciplina delle proprietà laterali...”;
 - l’art. 40 dispone l’obbligo di recintare il fondo, in prossimità di sede ferroviaria, nei casi di nuovi insediamenti abitativi o industriali, adiacenti alle ferrovie;
 - l’art. 49 vieta, lungo i tracciati delle ferrovie, di “costruire, ricostruire o ampliare,

edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia”;

- l’art. 50 dispone, lungo i tracciati delle tranvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri, lo stesso divieto per una distanza minore di sei metri dalla più vicina rotaia, e comunque meno di due metri dal ciglio degli stessi o dal piede del rilevato;
- l’art. 53 stabilisce che gli scavi e i canali non devono arrecare pregiudizio alla ferrovia, e devono, comunque, distare almeno tre metri dalla sede ferroviaria;
- l’art. 56 pone lo stesso principio per i depositi a cielo aperto (la distanza minima è di sei metri dalla più vicina rotaia);
- l’art. 54 dispone, per le “fornaci, fucine e fonderie” la distanza di 50 metri dalla più vicina rotaia;

- 2) Legge 15 dicembre 1990, n. 385 recante “Disposizioni in materia di trasporti”;
- 3) Legge 30 aprile 1992, n. 285 recante “Nuovo codice della strada” con le successive integrazioni e modificazioni;
- 4) D.p.r. 16 dicembre 1992, n. n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada” con le modifiche di cui al D.p.r. 26/04/93, n. 147 e D.p.r. 16/09/96, n. 610;
- 5) D.lgs. 10 settembre 1993, n. 360 recante “ Disposizioni correttive e integrative del codice della strada, approvato con decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285”;
- 6) legge 18 giugno 1998, n. 194 recante “Interventi nel settore dei trasporti”.

8) IGIENE E SANITA’

- 1) R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie):
 - art. 216 in tema di localizzazione e attivazione di fabbriche insalubri;
 - art. 218, II° comma, in tema di condizioni per l’uso delle costruzioni;
 - art. 221 che stabilisce l’obbligo dell’autorizzazione all’uso delle costruzioni e la rilevanza penale dell’uso di costruzioni prive di autorizzazione;
 - art. 223 (come modificato dall’art. 27 del D.p.r. 10 giugno 1955, n. 856), che stabilisce l’obbligo del parere dell’USSL per i progetti riguardanti la costruzione di “acquedotti, fognature, ospedali, sanitari, cimiteri, mattatoi e opere igieniche di ogni genere”;
- 2) D.p.r. 19 marzo 1956, n. 303 “Norme generali per l’igiene del lavoro”:
 - l’art. 6 prevede limiti minimi per l’altezza (3 m.) cubatura (10 mc. per lavoratore) e superficie (2 mq. per lavoratore) dei locali chiusi nelle aziende industriali con più di 5 occupati;
 - l’art. 7 detta norme per le “coperture, pavimenti, pareti ed aperture” dei locali chiusi delle aziende sopraindicate;
 - l’art. 8 prescrive le condizioni per adibire ad attività lavorativa i locali sotterranei;
- 3) legge 13 luglio 1966, n. 615 “Provvedimenti contro l’inquinamento atmosferico”:
 - l’art. 20 detta norme, in materia, per gli stabilimenti industriali che “ devono, in conformità al regolamento di esecuzione della presente legge, possedere impianti, installazioni o dispositivi tali da contenere...l’emissione di fumi o gas o polveri o esalazioni che, oltre a costituire comunque pericolo per la salute pubblica, possano contribuire all’inquinamento atmosferico”;

- 4) D.M. 5 luglio 1975 contenente istruzioni ministeriali per la compilazione dei regolamenti di igiene relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione;
- 5) legge 30 aprile 1976, n. 373 recante "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici";
 - art. 14 in base al quale la conformità alle norme dell'isolamento termico è condizione per il rilascio della concessione edilizia obbligatoria per i nuovi edifici, a giudizio del Sindaco (ora del soggetto competente) per gli interventi di ristrutturazione;
 - art. 17 in tema di documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia e di verifica da parte dell'Amministrazione comunale;
- 6) Legge 29 maggio 1982, n. 308 recante "Norme per il contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo di fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibile diverso dagli idrocarburi";
 - art. 5 in base al quale i nuovi impianti relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia sono soggetti a concessione edilizia gratuita;
- 7) D.M. 23 novembre 1982 recante "Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione e alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali";
- 8) D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 "Regolamento di polizia mortuaria";
- 9) D.P.C.M. 1° marzo 1991 recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitati e nell'ambito esterno";
- 10) legge 26 ottobre 1995, n. 447 recante "Legge-quadro sull'inquinamento acustico":
 - art. 6 in cui sono elencate le materie ed i provvedimenti di competenza dei Comuni;
 - art. 7 disciplina i piani di risanamento acustico da parte dei Comuni;
 - art. 8 contiene norme in tema di impatto acustico, nonché di documentazione, in materia di impatto acustico, da prodursi in sede di procedimento per il rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione all'uso (commi 4, 5 e 6);
 - art. 9 in tema di ordinanze contingibili ed urgenti;
 - art. 14 in tema di controllo.

9) CODICE CIVILE

- art. 841 C.C. in tema di recinzioni;
- art. 844 C.C. in tema di immissioni;
- art. 873 C.C. in tema di distanze dalle costruzioni tra loro e dal confine;
- art. 878 C.C. in tema di muro di cinta;
- art. 879 C.C. in tema di altezza dei muri di cinta;
- art. 889 C.C. in tema di distanze minime dal confine;
- art. 890 C.C. in tema di distanze minime dal confine per "fabbricati e depositi nocivi e pericolosi";
- art. 891 C.C. in tema di distanze minime dal confine per canali e fosse;
- art. 892 C.C. in tema di distanze minime dal confine per gli alberi e le siepi;
- art. 903 C.C. e art. 907 C.C. in tema di distanze per l'apertura di vedute dirette sul fondo del vicino e di distanze delle costruzioni dalle vedute;
- art. 904 C.C. in tema di distanze per l'apertura di vedute lontane e oblique;
- art. 908 C.C. in tema di scarico delle acque piovane.

10) COMPETENZE DI GEOMETRI, INGEGNERI E ARCHITETTI

A GEOMETRI:

- R.D. 11 febbraio 1929, n. 274 recante “Regolamento per la professione di geometra”, in particolare art. 16;
- L. 2 marzo 1949, n. 144 recante “ Approvazione della tariffa degli onorari per le prestazioni professionali dei geometri”;
- L. 5 novembre 1971, n. 1086 recante “ Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica”, in particolare artt. 2-7;
- L. 2 febbraio 1974, n. 64 recante “ Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche”, in particolare artt. 17-18;
- D.M: 6 dicembre 1993, n. 596 recante “ Regolamento recante la tariffa per le prestazioni professionali dei geometri”, in particolare artt. 6-8.

B INGEGNERI E ARCHITETTI:

- R.D. 23 ottobre 1925, n. 2537 recante “ Approvazione del regolamento per le professioni di ingegnere e di architetto”, in particolare artt. 51-56;
- R.D. 16 novembre 1939, n. 2229 recante “ Norme per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato”, in particolare artt. 1-3;
- L. 2 marzo 1949, n. 143 recante “Approvazione della tariffa professionale degli ingegneri ed architetti”, in particolare art. 14;
- L. 5 novembre 1971, n. 1086 recante “ Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica”, in particolare artt. 2-7;
- L. 2 febbraio 1974, n. 64 “ Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche”, in particolare artt. 17-18.