



COMUNE DI VOGHERA
PROVINCIA DI PAVIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Modificato e integrato con Delibera
C.C. n. 58 del 27 Settembre 2007

Modificato e integrato con Delibera
C.C. n. 21 del 26 Febbraio 2009

INDICE.....	2
Titolo I – NORME PROCEDURALI.....	10
CAPO 0 - GLI INTERVENTI E I PROVVEDIMENTI	10
Sezione I - Interventi di edificazione	10
Art. 1 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	10
Art. 2 Interventi modificativi e integrativi del patrimonio edilizio esistente.....	22
Art. 3 Interventi di ricostruzione edilizia	22
Art. 4 Interventi di nuova edificazione	22
Sezione II - Interventi di sistemazione esterna e di realizzazione di manufatti	23
Art. 5 Interventi di sistemazione esterna.....	23
Art. 6 Interventi di demolizione o realizzazione di manufatti	23
Sezione III - Provvedimenti.....	23
Art. 7 Concessione edilizia.....	23
Art. 8 Autorizzazione edilizia.....	24
Art. 9 Denuncia di Inizio Attività	24
Art. 10 Relazione asseverata ex art. 26 L.47/85	25
Art. 11 Concessioni edilizie in deroga	25
Art. 12 Autorizzazioni edilizie in deroga	26
Art. 13 Concessioni edilizie in sanatoria.....	26
Art. 14 Autorizzazioni edilizie in sanatoria.....	26
Art. 15 Autorizzazione per l’installazione di insegne e mezzi pubblicitari	26
Art. 16 Concessione per l’installazione di chioschi, edicole e strutture simili	27
Art. 17 Certificato di abitabilità e di agibilità	28
CAPO I – L’INIZIATIVA	29
Sezione I – Soggetti.....	29
Art. 18 Concessione e autorizzazione edilizia.....	29
Art. 19 Denuncia di Inizio Attività e Comunicazione per “opere interne” di cui all’art. 26 della Legge 47/85	30
Art. 20 Autorizzazione per l’installazione di insegne e mezzi pubblicitari e per l’installazione di chioschi,.....	30
Art. 21 Autorizzazione paesaggistica.....	30
Art. 22 Certificati di abitabilità e di agibilità	30
Art. 23 Piani attuativi	30

Sezione II – Contenuti dell’istanza	30
Art. 24 Domanda di concessione edilizia	30
Art. 25 Domanda di autorizzazione edilizia	31
Art. 26 Denuncia di inizio attività	32
Art. 27 Comunicazione per “opere interne” ai sensi dell’art. 26 della Legge 47/85.....	33
Art. 28 Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità.....	33
Art. 29 Domanda di autorizzazione paesaggistica	34
Art. 30 Proposte di piani attuativi di iniziativa privata	34
Art. 31 Domande di autorizzazione per l’installazione di insegne e mezzi pubblicitari	34
Art. 32 Domanda di concessione per l’installazione di chioschi, edicole e strutture simili	35
Sezione III – Documenti, elaborati da allegare alle istanze	35
Art. 33 Documentazione da produrre a corredo delle domande di concessione edilizia.....	35
Art. 34 Documentazione da produrre a corredo delle domande di autorizzazione edilizia, alle Denunce di Inizio Attività e alla Comunicazione per “opere interne” ai sensi dell’art. 26 della Legge 47/85 ed relativi allegati.....	36
Art. 35 Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità.....	36
Art. 36 Domanda di autorizzazione paesaggistica	37
Art. 37 Domande di autorizzazione per l’installazione di insegne e mezzi pubblicitari	37
Art. 38 Domande di concessione per l’installazione di chioschi, edicole e strutture simili	37
Art. 39 Ulteriore documentazione da allegare alle istanze	37
Art. 40 Documentazione da produrre a corredo dei piani attuativi di iniziativa privata	37
Art. 41 Completezza della documentazione	39
Sezione IV – Autocertificazione e asseverazione	40
Art. 42 Autocertificazione e certificazione del progetto edilizio	40
CAPO II – LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	41
Sezione I – Fase di avvio.....	41
Art. 43 Presentazione della domanda di provvedimento edilizio, della Denuncia di Inizio Attività e della Relazione Asseverata ex art. 26 della L.46/85	41
Sezione II – Fase istruttoria	41
Art. 44 Concessioni edilizie.....	41
Art. 45 Autorizzazioni edilizie	42
Art. 46 Relazione Asseverata ex art. 26 L.47/85	42
Art. 47 Dichiarazione di Inizio Attività	42
Art. 48 Autorizzazione ambientale	43
Art. 49 Vincolo di asservimento	43
Art. 50 Interventi urgenti.....	43
Art. 51 Piani attuativi di iniziativa privata redatti in conformità al piano regolatore generale	43

Sezione III – Fase decisionale	44
Art. 52 Concessione edilizia	44
Art. 53 Contributo per il rilascio della concessione.....	44
Art. 54 Autorizzazione edilizia.....	44
Art. 55 Assenso su autorizzazione edilizia.....	45
Art. 56 Piani attuativi	45
Sezione IV – Provvedimenti finali.....	45
Art. 57 Concessione edilizia o autorizzazione edilizia	45
Art. 58 Piani attuativi	46
Art. 59 Rilascio di abitabilità e/o agibilità	46
Sezione V – Fase integrativa dell’efficacia.....	47
Art. 60 Notifica	47
CAPO III – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI	48
Sezione I - Conferenza dei servizi	48
Art. 61 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune e tra amministrazioni diverse.....	48
Sezione II - Sportello unico	48
Art. 62 Sportello Unico	48
Sezione III – Collaborazione tra privati e Comune	49
Art. 63 Verifica preliminare	49
CAPO IV – L’ACCESSO AI DOCUMENTI	50
Sezione I - Fonti normative	50
Art. 64 Norme applicabili.....	50
Art. 65 Casi di esclusione.....	50
Art. 66 Differimento dell’accesso ai documenti.....	50
Sezione II - Procedimento di accesso.....	51
Art. 67 Modalità di accesso ai documenti	51
Art. 68 Richiesta di accesso.....	51
Art. 69 Conclusione del procedimento.....	52
Sezione III - Rilascio di copie	52
Art. 70 Esame del documento.....	52
Art. 71 Estrazione di copia del documento	52
CAPO V – VIGILANZA E SANZIONI.....	53
Sezione I –Vigilanza sulle costruzioni	53
Art. 72 Funzioni di vigilanza	53

Sezione II – Fasi del procedimento sanzionatorio	54
Art. 73 Avvio, istruttoria e notifica del provvedimento sanzionatorio	54
Art. 74 Adempimenti conseguenti al provvedimento sanzionatorio	54
Sezione III - Procedura per il rilascio dei provvedimenti edilizi in sanatoria.....	55
Art. 75 Concessioni edilizie in sanatoria.....	55
Art. 76 Autorizzazioni edilizie in sanatoria.....	55
Titolo II – LA COMMISSIONE EDILIZIA.....	57
CAPO I – COMPOSIZIONE E NOMINA	57
Sezione I – Composizione della Commissione Edilizia	57
Art. 77 Composizione della Commissione Edilizia	57
Sezione II – Ruolo e composizione della Commissione Edilizia	57
Art. 78 Nomina e designazione.....	57
Sezione III – Casi di incompatibilità.....	57
Art. 79 Casi di incompatibilità	58
Sezione IV – Casi di decadenza dei commissari	58
Art. 80 Casi di decadenza dei commissari	58
CAPO II – ATTRIBUZIONI	58
Sezione I – Individuazione delle attribuzioni	58
Art. 81 Pareri da sottoporre alla Commissione.....	58
Art. 82 Commissione Edilizia in materia urbanistica	59
Sezione II – Ambito di valutazione.....	59
Art. 83 Ruolo e ambito di valutazione della Commissione Edilizia	60
CAPO III – FUNZIONAMENTO.....	60
Sezione I – Modalità di convocazione	60
Art. 84 Modalità di convocazione.....	60
Art. 85 Ordine del giorno	60
Sezione II - Validità delle sedute.....	60
Art. 91 Validità delle sedute e delle decisioni.....	60
Art. 92 Pubblicità delle sedute.....	61
Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative comunali.....	61
Art. 93 Rapporto della Commissione Edilizia con le strutture organizzative comunali	61
Art. 94 Commissione Edilizia e istruttoria amministrativa.....	61

Titolo III – DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA.....	62
CAPO I – AMBIENTE URBANO.....	62
Sezione I - Spazi pubblici o a uso pubblico	62
Art. 95 Ambiente urbano	62
Art. 96 Disciplina del verde.....	62
Art. 97 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	63
Art. 98 Passaggi pedonali	63
Art. 99 Piste ciclabili.....	64
Art. 100 Spazi porticati	64
Art. 101 Occupazione degli spazi pubblici.....	65
Art. 102 Disciplina dell’uso del sottosuolo	65
Art. 103 Reti di servizi pubblici.....	65
Art. 104 Intercapedini e griglie di aereazione	66
Sezione II – Spazi privati	66
Art. 105 Accessi alla rete viaria e passi carrabili	66
Art. 106 Nuovi passi carrabili.....	67
Art. 107 Strade private	67
Art. 108 Allacciamento alle reti impiantistiche.....	68
Art. 109 Norme particolari per l’allacciamento alle reti fognarie	68
Art. 110 Norme particolari per le antenne paraboliche.....	69
Art. 111 Recinzioni	70
Art. 112 Spazi inedificati.....	70
Art. 113 Sistemazioni esterne ai fabbricati	71
Art. 114 Toponomastica e segnaletica	71
Art. 115 Numeri civici.....	71
Art. 116 Numerazione interna	72
CAPO II - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL’AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO.	73
Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni	73
Art. 117 Decoro delle costruzioni	73
Art. 118 Allineamenti.....	73
Art. 119 Spazi conseguenti ad arretramenti	74
Art. 120 Distanze e altezze	74
Art. 121 Sporgenze ed oggetti.....	74
Art. 122 Salubrità dei terreni edificabili	74
Sezione II – Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni	75
Art. 123 Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni	75

CAPO III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI	77
Sezione I – Requisiti di comfort ambientale	77
Art. 124 Qualità dell’aria negli spazi confinati	77
Art. 125 Aerazione naturale.....	77
Art. 126 Apertura dei serramenti	77
Art. 127 Ambienti con impianti di combustione a fiamma libera	78
Art. 128 Aerazione dei servizi igienici nelle unità immobiliari destinate ad abitazione.....	78
Art. 129 Dotazione minima di canne nelle unità immobiliari destinate ad abitazione	78
Art. 130 Aerazione attivata.....	78
Art. 131 Aerazione indiretta	79
Art. 132 Illuminazione naturale	79
Art. 133 Parti trasparenti	80
Art. 134 Illuminazione artificiale.....	80
Art. 135 Controllo del soleggiamento	81
Art. 136 Comfort igrotermico	81
Art. 137 Comfort acustico	81
Sezione II – Requisiti spaziali	81
Art. 138 Caratteristiche e superfici minime degli alloggi	81
Art. 139 Superficie minima dei locali	82
Art. 140 Altezze minime dei locali	82
Art. 141 Soppalchi.....	83
Art. 142 Cortili	83
Art. 143 Cavedi	83
Art. 144 Cavedi tecnici o passi d’uomo	84
Art. 145 Patii.....	84
Art. 146 Locali sottotetto a destinazione accessoria.....	84
Art. 147 Locali sottotetto a destinazione abitativa	84
Art. 148 Interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti	84
Art. 149 Spazi di cantinato e sotterraneo	84
Art. 150 Box e autorimesse	86
Art. 151 Scale.....	86
Art. 152 Volumi tecnici.....	86
Sezione III – Requisiti funzionali	87
Art. 153 Dotazione di servizi igienici	87
Art. 154 Cucine e spazi di cottura.....	87
Art. 155 Conformazione e flessibilità distributiva delle unità immobiliari	87

Art. 156 Dotazione minima e flessibilità impiantistica degli edifici	88
Art. 157 Accessibilità	88
CAPO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI	90
Sezione I – Disciplina delle opere	90
Art. 158 Requisiti delle costruzioni	90
Art. 159 Richiesta e consegna di punti fissi	90
Art. 160 Inizio dei lavori	91
Art. 161 Disciplina del cantiere	92
Art. 162 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	92
Art. 163 Sicurezza del cantiere	94
Art. 164 Scavi e demolizioni	94
Art. 165 Conferimento dei materiali di risulta	95
Art. 166 Rinvenimenti	95
Art. 167 Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico	95
Art. 168 Visite tecniche e ultimazione dei lavori	96
Art. 169 Varianti nel corso della realizzazione degli interventi	97
Art. 170 Tolleranze di cantiere	98
Art. 171 Interventi non ultimati	98
CAPO V – MODALITA’ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI	99
Sezione I - Unificazione grafica	99
Art. 172 Modalità di rappresentazione grafica	99
Sezione II - Criteri di rappresentazione dell’inserimento ambientale	99
Art. 173 Rappresentazione contesto ambientale	99
Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica	99
Art. 174 Documentazione tecnica da produrre a corredo degli interventi soggetti a concessione edilizia	99
Art. 175 Documentazione tecnica da produrre a corredo delle domande di autorizzazione edilizia che riguardino edifici, le Denunce di Inizio Attività e le Comunicazioni di "opere interne" ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85	102
Art. 176 Documentazione tecnica da produrre a corredo delle domande di autorizzazione edilizia che riguardino opere di sistemazione esterna	103
Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo	103
Art. 177 Relazione illustrativa	104
Titolo IV – NORME FINALI E TRANSITORIE	106

CAPO I – DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	106
Art. 178 Entrata in vigore	106
Art. 179 Durata	106
CAPO II - RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A. DEL P.R.G.	106
Art. 180 Modifiche al Regolamento Edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.	106
Titolo V – RISPARMIO ENERGETICO E DELLE RISORSE NATURALI	106
CAPO I – DISPOSIZIONI OBBLIGATORIE.....	106
Art. 181 Orientamento degli edifici	106
Art. 182 Installazione dei pannelli fotovoltaici e impianti solari termici	107
Art. 183 Regolazione e contabilizzazione dei consumi	107
CAPO II – DISPOSIZIONI FACOLTATIVE OGGETTO DI CONTRIBUTO.....	107
Art. 184 Interventi per il risparmio energetico	108
Art. 185 Interventi per il risparmio delle risorse naturali	108
Art. 186 Riduzione del contributo di costruzione	108
Art. 187 Dimostrazione degli investimenti effettuati e dell’attuazione degli interventi	109
Art. 188 Requisiti di prestazione energetica degli edifici e certificazione	110

Titolo I – NORME PROCEDURALI

CAPO 0 - GLI INTERVENTI E I PROVVEDIMENTI

Sezione I - Interventi di edificazione

Art. 1 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. 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” (L.457/78, art. 31, lett. a).

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 ammessi 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.

Le norme igienico sanitarie, quelle sulla eliminazione delle barriere architettoniche e le altre norme sulle caratteristiche dimensionali dei locali e degli alloggi non sono vincolanti negli interventi di manutenzione ordinaria i quali devono tendere, laddove ciò sia possibile, al miglioramento della situazione preesistente.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere

- | | |
|---|--|
| <p>A. FINITURE ESTERNE (<i>intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura</i>).</p> | <p>Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pulitura delle facciate; - riparazione di balconi e terrazzi; - riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere; - ripristino parziale 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. |
| <p>B. ELEMENTI STRUTTURALI (<i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto</i>).</p> | <p>Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali.</p> <p>Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato.</p> <p>Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.</p> |
| <p>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.</p> | <p>Nessuna.</p> |
| <p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.</p> | <p>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.</p> |

- | | |
|--|---|
| E. FINITURE INTERNE (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>). | Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture. |
| F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI. | Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari. |
| G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (<i>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</i>). | 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 e agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- a.1) riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- b.1) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili;
- c.1) realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;
- d.1) realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- e.1) realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

Sono opere di manutenzione ordinaria relative al verde:

La manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere e pergolati.

2. Manutenzione straordinaria

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

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

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì ammessi rinnovi e 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 la trasformazione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l’aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

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

Le norme igienico sanitarie, quelle sulla eliminazione delle barriere architettoniche e le altre norme sulle caratteristiche dimensionali dei locali e degli alloggi non sono vincolanti negli interventi di manutenzione straordinaria i quali devono tendere, laddove ciò sia possibile, al miglioramento della situazione preesistente.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

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

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

- | | |
|---|--|
| <p>A. FINITURE ESTERNE (<i>intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura</i>).</p> | <p>Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.</p> |
| <p>B. ELEMENTI STRUTTURALI (<i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, letto</i>).</p> | <p>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, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.</p> |
| <p>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.</p> | <p>Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.</p> |
| <p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.</p> | <p>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.</p> |
| <p>E. FINITURE INTERNE (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>).</p> | <p>Riparazione e sostituzione.</p> |
| <p>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</p> | <p>Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.</p> |

- 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 e agricoli si considerano di manutenzione straordinaria:

- a) 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.

3. 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” (L.457/78, art. 31, lett. c).

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:

- a) *il restauro*, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.
- b) *il risanamento conservativo*; finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile

con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Le norme igienico sanitarie, quelle sulla eliminazione delle barriere architettoniche e le altre norme sulle caratteristiche dimensionali dei locali e degli alloggi non sono vincolanti negli interventi di restauro e risanamento conservativo i quali devono tendere, laddove ciò sia possibile, al miglioramento della situazione preesistente.

3.1. 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:

- a) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- b) 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;
- c) 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.

3.2. 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'impovertimento 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, purché 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, purché 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, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- C. MURATURE PERIMETRALI, 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, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.
- 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 purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*) RIPRISTINO DI TUTTE LE FINITURE. QUALORA CIÒ NON SIA possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI *(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).*
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

4. 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” (L. 457/78, art.31, lett. d).

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 ammesso il rifacimento dei muri perimetrali purché ne sia mantenuto il posizionamento e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell’ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- | | |
|---|--|
| <p>A. FINITURE ESTERNE (<i>intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura</i>).</p> | <p>Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.</p> |
| <p>B. ELEMENTI STRUTTURALI (<i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto</i>).</p> | <p>Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali purché ne sia mantenuto il posizionamento e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.</p> <p>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.</p> |
| <p>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.</p> | <p>Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.</p> |
| <p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.</p> | <p>Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.</p> |
| <p>E. FINITURE INTERNE (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>).</p> | <p>Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.</p> |
| <p>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.</p> | <p>Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.</p> |

- 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, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Art. 2 Interventi modificativi e integrativi del patrimonio edilizio esistente

1. Sopralzo

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

2. 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 è ammessa la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate con un incremento massimo di cm.15, senza che ciò venga considerato aumento della SLP e della Sc né diminuzione delle distanze.

3. Demolizione

Gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Art. 3 Interventi di ricostruzione edilizia

1. Gli interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi possono comportare la realizzazione di organismi del tutto diversi da quelli preesistenti, a parità di SLP, computando come tale quella a suo tempo autorizzata, anche in sanatoria, dall'Amministrazione Comunale.

Art. 4 Interventi di nuova edificazione

1. Gli interventi rivolti alla costruzione di nuovi edifici da eseguirsi sia fuori terra che interrati che comportino la realizzazione di SLP e/o superficie accessoria su aree inedificate. Sono inoltre considerati di nuova costruzione:
- a) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Tali apparecchiature non possono in nessun caso essere installate in ambiti e spazi cortilizi degli edifici residenziali e sono soggette a preventiva valutazione di impatto ambientale nei modi di legge;

- c) 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.

Sezione II - Interventi di sistemazione esterna e di realizzazione di manufatti

Art. 5 Interventi di sistemazione esterna

1. Questi interventi consistono in opere di sistemazione esterna che non comportano la realizzazione di volumi, quali:
 - a) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
 - b) movimenti di terra, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
 - c) pavimentazione di piazze e spazi pubblici, realizzazione di cortili, giardini, parchi, parcheggi scoperti, attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

Art. 6 Interventi di demolizione o realizzazione di manufatti

1. Questi interventi consistono nella realizzazione o demolizione di manufatti e altre opere, quali:
 - a) chioschi, edicole, monumenti, fontane, cartellonistica su struttura autoportante, attrezzature per l'illuminazione pubblica;
 - b) monumenti ed edicole funerari;
 - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti.

Sezione III - Provvedimenti

Art. 7 Concessione edilizia

1. Sono soggetti a concessione edilizia gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di ristrutturazione e di ampliamento, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.
2. Sono altresì soggette a concessione edilizia le varianti essenziali e cioè quelle modifiche al progetto per cui è stata rilasciata la concessione che siano tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio.
3. Prima di procedere a tali modifiche i soggetti attuatori dell'intervento devono sospendere i lavori e presentare un'istanza di variante essenziale corredata della documentazione necessaria secondo le norme relative al provvedimento di concessione edilizia.

4. Tali opere partecipano agli oneri ad esse stesse relativi.

Art. 8 Autorizzazione edilizia

1. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi per:
 - a) interventi di sistemazione esterna di cui alla Sezione II del capo 0;
 - b) interventi di demolizione o realizzazione di manufatti di cui alla Sezione II del capo 0;
 - c) demolizioni di edifici e manufatti, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
 - d) realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli strumenti urbanistici. Tali parcheggi possono essere realizzati – ad uso esclusivo dei residenti – anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a m. 500;
 - e) impianti tecnologici e opere pertinenziali al servizio di edifici già esistenti;
 - f) interventi di manutenzione straordinaria;
 - g) interventi di restauro e risanamento conservativo;
2. Sono altresì soggette ad autorizzazione edilizia:
 - a) le varianti agli interventi assentiti con autorizzazione edilizia che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma, non violino le eventuali prescrizioni contenute nell'atto abilitativo;
 - b) le varianti non essenziali agli interventi assentiti con concessione edilizia;

Art. 9 Denuncia di Inizio Attività

1. In immobili che:
 - a) non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani paesistici o urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di cui all'art. 1 bis della legge 8 agosto 1985 n. 431, o della legge 18 marzo 1989, n. 183;
 - b) non siano assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente rivolte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-artistiche, storico-archeologiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali; e, qualora non siano in contrasto con strumenti di pianificazione adottati o approvati, i seguenti interventi possono essere eseguiti venti giorni dopo avere presentato la Denuncia di Inizio Attività:
 - b.1) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b.2) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;

- b.3) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- b.4) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- b.5) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- b.6) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti o realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- b.7) varianti a concessioni edilizie o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a denunce di inizio attività già presentate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma, non violino le eventuali prescrizioni contenute nell'atto abilitativo;
- b.8) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Art. 10 Relazione asseverata ex art. 26 L.47/85

1. In immobili che non siano vincolati ai sensi della legge 6 agosto 1939, n. 1089 e della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche e integrazioni, ferma restando la necessità di produrre le eventuali autorizzazioni e nulla-osta connessi con l'intervento, possono essere realizzate, mediante Relazione Asseverata, opere interne alle costruzioni che:
 - a) non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati o adottati e con il presente Regolamento Edilizio;
 - b) non comportino aumento delle superfici utili (senza tener conto degli eventuali aumenti derivanti dalla eliminazione o spostamento di pareti interne o parti di esse) e del numero delle unità immobiliari;
 - c) non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
 - d) non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - e) rispettino le originarie caratteristiche costruttive, nel caso siano effettuate in immobili compresi nella zona omogenea A di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Art. 11 Concessioni edilizie in deroga

1. Possono essere rilasciate concessioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento e alle norme di attuazione del piano regolatore, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione.

2. Nei casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale da inoltrarsi alla Sezione Urbanistica Regionale nonché alla competente Sovrintendenza ai Monumenti - se del caso - per il rilascio dei relativi nulla osta, il Dirigente preposto competente adotta specifico provvedimento di concessione in deroga.

Art. 12 Autorizzazioni edilizie in deroga

1. Possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento, del Regolamento locale d'igiene, nel rispetto di quanto previsto dallo stesso in materia di deroga, ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di sicurezza, fruibilità e accessibilità degli ambienti, ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di realizzazione di volumi tecnici.
2. Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, le opere interne alle costruzioni e le opere interne alle singole unità immobiliari, purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante denuncia di inizio attività anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero rispondenti ai requisiti igienico-prestazionali definiti dal vigente Regolamento locale di igiene.

Art. 13 Concessioni edilizie in sanatoria

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

Art. 14 Autorizzazioni edilizie in sanatoria

1. Ove siano state eseguite opere senza la prescritta autorizzazione edilizia ovvero mediante ricorso alla Denuncia di Inizio Attività nei casi in cui ciò non fosse consentito dalla vigente disciplina, potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia in sanatoria.

Art. 15 Autorizzazione per l'installazione di insegne e mezzi pubblicitari

1. L'installazione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc., è subordinata all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
2. L'autorizzazione è rilasciata nel rispetto del piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati e purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici.

3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
4. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie a loro cura e spese. In caso di mancata ottemperanza, il Dirigente competente può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
5. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Dirigente competente per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

Art. 16 Concessione per l'installazione di chioschi, edicole e strutture similari

1. L'installazione di chioschi, edicole, od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è assentita dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto del piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati, in conformità alle norme dettate dal "Codice della strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione e a condizione che essi non siano fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante.
2. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
3. I provvedimenti di cui al comma 2 sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

Art. 17 Certificato di abitabilità e di agibilità

1. Affinché gli edifici o parti di essi, indicati nell'art. 220 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario o l'avente titolo richieda il certificato d'abitabilità al Sindaco, secondo le modalità previste dall'art. 4 del D.P.R. 22 Aprile 1994, n. 425.
2. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole e destinazioni analoghe.

CAPO I – L'INIZIATIVA

Sezione I – Soggetti*Art. 18 Concessione e autorizzazione edilizia*

1. E' legittimato a richiedere la concessione edilizia e l'autorizzazione edilizia il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.
2. L'esecuzione di interventi o attività di cui all'articolo 1, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato o di enti pubblici è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.
3. A titolo esemplificativo, si considerano "aventi titolo legittimati" alla richiesta di concessione e autorizzazione, tra gli altri:
 - a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
 - b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
 - c) l'enfiteuta;
 - d) l'usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
 - e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 c.c., per la richiesta di autorizzazione o di concessione di cui alla lettera precedente;
 - f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di autorizzazione o concessione riguardante la manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
 - g) il locatario o l'affittuario, limitatamente alla richiesta di autorizzazione riguardante la manutenzione urgente dell'immobile in locazione o in affitto;
 - h) il mezzadro o il colono per gli interventi di cui all'articolo 8 della L.R. 28 ottobre 1977, n. 42; gli affittuari e i titolari di contratti associativi anche con clausola miglioratoria non convertiti, per gli interventi di cui agli articoli 16 e seguenti della legge 3 maggio 1982, n. 203;
 - i) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;
 - l) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

- Art. 19 Denuncia di Inizio Attività e Comunicazione per “opere interne” di cui all’art. 26 della Legge 47/85*
1. Gli stessi soggetti legittimati a richiedere la concessione e l'autorizzazione edilizia sono legittimati a presentare Denuncia di Inizio Attività e Comunicazione per “opere interne” di cui all’art. 26 della Legge 47/85.
- Art. 20 Autorizzazione per l’installazione di insegne e mezzi pubblicitari e per l’installazione di chioschi, edicole e strutture similari*
1. Gli stessi soggetti legittimati a richiedere la concessione e l'autorizzazione edilizia sono legittimati a richiedere l'autorizzazione *per l’installazione di insegne e mezzi pubblicitari e per l’installazione di chioschi, edicole e strutture similari.*
- Art. 21 Autorizzazione paesaggistica*
1. E’ legittimato a presentare istanza di Autorizzazione paesaggistica il proprietario, il possessore o detentore (art. 7, l. 29 giugno 1939, n. 1497).
- Art. 22 Certificati di abitabilità e di agibilità*
1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità tutti i soggetti intestari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.
- Art. 23 Piani attuativi*
1. Per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta – qualora non sia diversamente previsto per legge statale o regionale - dev’essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l’assenso dei proprietari.

Sezione II – Contenuti dell’istanza

- Art. 24 Domanda di concessione edilizia*
1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio della concessione è rivolta al Dirigente competente ed è sottoscritta dal soggetto legittimato e da uno o più progettisti.
 2. La domanda deve contenere:
 - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
 - b) nome, cognome, indirizzo, numero telefonico, fax, e-mail, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all’Albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall’articolo 285 del R.D. 3 marzo 1934, n. 383;

- c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente. L'indicazione e la firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
 - d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore. Tali indicazioni e firme possono essere differite secondo quanto stabilito alla lettera precedente;
 - e) nel caso di lavori da eseguire in "diretta economia" o, comunque, senza una impresa costruttrice, la precisazione della persona che assume la responsabilità del cantiere.
3. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:
- a) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, e i numeri di codice fiscale, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione e l'impegno a denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di sospensione dei lavori;
 - b) l'attestazione che il richiedente la concessione rientra tra gli aventi titoli legittimati anche in riferimento agli art. 10, 10 ter e 10 quater della legge 15 maggio 1965, n. 575 introdotti dalla legge 13 settembre 1982 n. 646, secondo la nuova formulazione degli artt. 3 e 5 della legge 19 marzo 1990, n. 55 (legislazione antimafia).
4. Ove il soggetto legittimato alla concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.
5. L'istanza deve inoltre essere corredata dall'ulteriore documentazione di cui alla Sezione III del presente Capo.

Art. 25 Domanda di autorizzazione edilizia

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio della autorizzazione edilizia è rivolta al Dirigente competente ed è sottoscritta dal soggetto legittimato e da uno o più progettisti.
2. La domanda deve contenere:
 - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
 - b) nome, cognome, indirizzo, numero telefonico, fax, e-mail, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all'Albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall'articolo 285 del R.D. 3 marzo 1934, n. 383;
 - c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente. L'indicazione e la firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;

- d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore. Tali indicazioni e firme possono essere differite secondo quanto stabilito alla lettera precedente;
 - e) nel caso di lavori da eseguire in “diretta economia” o, comunque, senza una impresa costruttrice, la precisazione della persona che assume la responsabilità del cantiere.
3. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:
- a) l’impegno di comunicare prima dell’inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell’assistente, e i numeri di codice fiscale, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione e l’impegno a denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di sospensione dei lavori;
 - b) l’attestazione che il richiedente la concessione rientra tra gli aventi titoli legittimati anche in riferimento agli art. 10, 10 ter e 10 quater della legge 15 maggio 1965, n. 575 introdotti dalla legge 13 settembre 1982 n. 646, secondo la nuova formulazione degli artt. 3 e 5 della legge 19 marzo 1990, n. 55 (legislazione antimafia).
4. Ove il soggetto legittimato alla concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.
5. L’istanza deve inoltre essere corredata dall’ulteriore documentazione di cui alla Sezione III del presente Capo.

Art. 26 Denuncia di inizio attività

1. Il soggetto legittimato presenta apposita dichiarazione, redatta in conformità ad un modello predisposto dall’Amministrazione Comunale nella quale vanno indicate, ai sensi dell’art. 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241, le opere edilizie che intende realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
 - b) nome, cognome, indirizzo, numero telefonico, fax, e-mail, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all’Albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall’articolo 285 del R.D. 3 marzo 1934, n. 383;
 - c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell’abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente;
 - d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore;
 - e) l’attestazione che il richiedente la concessione rientra tra gli aventi titoli legittimati anche in riferimento agli art. 10, 10 ter e 10 quater della legge 15 maggio 1965, n. 575 introdotti dalla legge 13 settembre 1982 n. 646, secondo la nuova formulazione degli artt. 3 e 5 della legge 19 marzo 1990, n. 55 (legislazione antimafia).

2. Ove il soggetto legittimato alla concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.
3. L'istanza deve inoltre essere corredata dall'ulteriore documentazione di cui alla Sezione III del presente Capo.

Art. 27 Comunicazione per "opere interne" ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85

1. Il soggetto legittimato presenta apposita comunicazione, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione Comunale, nella quale si comunica l'inizio dei lavori che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
 - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
 - b) nome, cognome, indirizzo, numero telefonico, fax, e-mail, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all'Albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall'articolo 285 del R.D. 3 marzo 1934, n. 383;
 - c) estremi catastali dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento e relativo indirizzo.
2. Ove il soggetto legittimato alla concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.
3. Alla comunicazione va inoltre allegato:
 - a) relazione asseverata redatta dal progettista ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85;
 - b) documentazione tecnica di cui alla sezione III del presente capo.

Art. 28 Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità

1. La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere presentata dal soggetto intestatario del provvedimento abilitativo alla realizzazione delle opere nel momento in cui i lavori risultino ultimati, cioè quando l'edificio sia completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.
2. La domanda deve contenere i seguenti elementi:
 - a) generalità e firma del titolare della concessione sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
 - b) estremi della suddetta concessione;
 - c) data di inizio e ultimazione dei lavori.
3. Ove il soggetto legittimato alla concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.
4. La domanda deve inoltre essere corredata dai documenti di cui alla Sezione III del presente Capo.

Art. 29 Domanda di autorizzazione paesaggistica

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio della autorizzazione edilizia, rivolta all'ufficio competente e sottoscritta dal soggetto legittimato, deve contenere i seguenti documenti
 - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
 - b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all'Albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall'articolo 285 del R.D. 3 marzo 1934, n. 383;
 - c) specificazione della natura del vincolo;
 - d) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art.7 della legge 1497/39 oppure ex art. 32 della legge 47/85 oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione.
2. Ove il soggetto legittimato alla concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.
3. L'istanza deve inoltre essere corredata dall'ulteriore documentazione di cui alla Sezione III del presente Capo.

Art. 30 Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, indirizzata all'ufficio competente e sottoscritta dai soggetti presentatori dell'istanza, deve contenere i seguenti dati:
 - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
 - b) dichiarazione di proprietà o degli altri titoli che legittimano il richiedente a proporre il piano attuativo di iniziativa privata.
2. Ove il soggetto proponente sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.
3. L'istanza deve inoltre essere corredata dall'ulteriore documentazione di cui alla Sezione III del presente Capo.

Art. 31 Domande di autorizzazione per l'installazione di insegne e mezzi pubblicitari

1. La domanda rivolta ad ottenere l'autorizzazione per l'installazione di insegne e mezzi pubblicitari, indirizzata all'ufficio competente e sottoscritta dal soggetto legittimato, deve contenere gli stessi dati richiesti per la domanda di autorizzazione edilizia
3. La domanda deve essere inoltre corredata dalla documentazione di cui alla Sezione III del presente Capo.

Art. 32 Domanda di concessione per l'installazione di chioschi, edicole e strutture similari

1. La domanda rivolta ad ottenere l'autorizzazione per l'installazione di chioschi, edicole e strutture similari, indirizzata all'ufficio competente e sottoscritta dal soggetto legittimato, deve contenere i gli stessi dati richiesti per la domanda di concessione edilizia.
3. La domanda deve essere corredata dalla documentazione di cui alla successiva Sezione III del presente Capo I.

Sezione III – Documenti, elaborati da allegare alle istanze

Art. 33 Documentazione da produrre a corredo delle domande di concessione edilizia

A corredo della domanda di concessione edilizia devono essere allegati i seguenti documenti:

1. Documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto:
 - a) stralcio dello strumento urbanistico;
 - b) estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, con colorazione dell'immobile o della porzione di immobile interessata, controfirmato dal progettista;
 - c) copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva;
 - d) estratto degli atti di fabbrica relativi all'immobile, per gli interventi sull'esistente, qualora siano reperibili;
 - e) dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di concessione a sanatoria, di cui agli artt. 31 e segg. della legge 47/85, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione.
2. Nulla osta preliminari o contestuali al progetto:
 - a) nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici nonché della Soprintendenza Archeologica, qualora l'intervento ricada in ambiti vincolati ai sensi della legge 6 agosto 1939, n. 1089;
 - b) autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune, oppure contestuale richiesta di autorizzazione paesistica, qualora l'intervento ricada in ambiti soggetti a tutela paesistico-ambientale;
 - c) eventuale nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure visto-esame del progetto da parte dello stesso Comando dei Vigili del Fuoco, oppure impegnativa per la successiva trasmissione dei tipi vistati prima del rilascio della concessione edilizia, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette suddetto nulla osta;
 - d) eventuale parere preliminare dell'A.S.L..

3. Documentazione tecnica secondo quanto previsto per i diversi tipi di interventi al Titolo III, CapoV, Sezione III, art. 174.
4. Pareri e nulla osta preliminari al rilascio della Concessione edilizia:
 - a) nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi dovuti;
 - b) parere dell'A.S.L. .

Art. 34 Documentazione da produrre a corredo delle domande di autorizzazione edilizia, alle Denunce di Inizio Attività e alla Comunicazione per "opere interne" ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 ed relativi allegati

1. La documentazione da produrre è quella di cui ai punti 1. e 2, se dovuta, del precedente art. 33. Le domande devono inoltre essere corredate dalla documentazione tecnica prevista al Titolo III, CapoV, Sezione III, art. 175.

La Denuncia di Inizio Attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori ".

Art. 35 Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità

1. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 5 novembre 1971, n. 1086, con l'attestazione, da parte del servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo competente per territorio, dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli articoli 7 e 8 della citata L. n. 1086/71;
 - b) eventuale certificato di conformità alla normativa in materia sismica, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e dell'articolo 5 della L.R. 27 marzo 1987, n. 18;
 - c) certificato impianti;
 - d) copia autentica della ricevuta della denuncia di accatastamento rilasciato dall'U.T.E., redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle relative planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
 - e) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco, degli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h; ovvero, dichiarazione del proprietario o del direttore dei lavori che la potenzialità della caldaia o delle caldaie è inferiore a 100.000 Kcal/h;
 - f) certificato del direttore dei lavori attestante la conformità al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
2. Il Dirigente competente può richiedere all'interessato, entro 10 giorni dalla presentazione della domanda, documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente. Tale

richiesta interrompe una sola volta i termini per il rilascio della autorizzazione di abitabilità o agibilità e per la formazione del silenzio assenso. I termini decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Art. 36 Domanda di autorizzazione paesaggistica

1. Alla domanda vanno allegati i documenti e gli elaborati previsti dall'allegato A della Delibera di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 Luglio 1997.

Art. 37 Domande di autorizzazione per l'installazione di insegne e mezzi pubblicitari

1. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:
 - a) estratti planimetrici dello strumento urbanistico;
 - b) bozzetto in scala adeguata con inserimento dell'insegna nella verina e/o sull'edificio e/o del supporto e con evidenziazione della dicitura, dei colori e dei materiali;
 - c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione, ed eventuale fotomontaggio con l'inserimento dell'insegna o del mezzo pubblicitario sull'edificio o nel luogo dove andrà installato;
 - d) relazione statica, qualora necessario a causa delle caratteristiche dell'impianto come nel caso di installazioni di impianti sul tetto di edifici o su sostegni di particolare altezza e similari.

Art. 38 Domande di concessione per l'installazione di chioschi, edicole e strutture similari

1. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:
 - a) estratti planimetrici dello strumento urbanistico;
 - b) disegni di stato di fatto in scala non inferiore a 1:100;
 - c) disegni di progetto in scala non inferiore a 1:100, con particolari costruttivi e decorativi in scala 1:50 o 1:20;
 - d) fotografie dove risulti l'ubicazione della struttura ed eventuale fotomontaggio con il suo inserimento nel luogo dove andrà installata;
 - e) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare.

Art. 39 Ulteriore documentazione da allegare alle istanze

1. L'Amministrazione Comunale provvederà a produrre e mantenere costantemente aggiornato l'elenco degli ulteriori documenti, atti, dichiarazioni, impegnative, elaborati, convenzioni, etc. da allegare al progetto municipale, prescritti da norme speciali o da leggi di settore.

Art. 40 Documentazione da produrre a corredo dei piani attuativi di iniziativa privata

La domanda di approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata deve essere corredata dalla seguente documentazione:

1. Piani attuativi in aree libere

- a) stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento;
- b) 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;
- c) 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;
- d) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco della proprietà;
- e) 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 del territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- f) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
- g) 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;
- h) nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

2. Piani attuativi in aree edificate

- a) stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento;
- b) 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;
- c) 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;

- d) estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
 - e) planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
 - f) 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;
 - g) progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
 - h) profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
 - i) relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - l) 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.
3. Nel caso di piani attuativi di cui ai sub. 1), 2) 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 e dovrà essere subordinato.
4. Nel caso di aree dichiarate sismiche, deve essere allegato anche il parere della competente sezione provinciale del genio civile, a norma dell'art.13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64.
I piani attuativi di cui all'art.6, comma 2, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, ai quali si applica la procedura di approvazione disciplinata dall'art.3, dovranno essere inoltre corredati della documentazione prevista dalla d.g.r. 18 maggio 1994, n. 5/52776 e successive modifiche ed integrazioni oltre che della scheda informativa approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n. 29534 del 1 luglio 1997.
5. I piani attuativi di cui all'art.9 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, ai quali si applica la procedura di approvazione disciplinata dall'art.10, dovranno essere corredati inoltre da documentazione fotografica, preferibilmente a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
I piani attuativi devono essere firmati da architetti o ingegneri laureati e abilitati alla professione.

Art. 41 Completezza della documentazione

1. La mancanza dei documenti e degli allegati richiesti comporta la reiezione della domanda di provvedimento ovvero, l'ordine di sospendere i lavori, nel caso essi siano stati avviati per avvenuto decorso dei termini.

Sezione IV – Autocertificazione e asseverazione

Art. 42 Autocertificazione e certificazione del progetto edilizio

1. La conformità del progetto agli strumenti urbanistici e la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari, impiantistici e di fruibilità può essere certificata, sotto la propria responsabilità, oltre che dal progettista stesso, da professionisti, società professionali o altri enti esterni alla progettazione, a condizione che tali soggetti siano in possesso di:
 - a) abilitazione alla redazione di progetti analoghi;
 - b) esperienza almeno decennale nella progettazione e direzione lavori;
 - c) documentazione comprovante l'elaborazione, presentazione e conduzione all'approvazione amministrativa e all'esecuzione di interventi edilizi in Italia o in altri paesi dell'Unione Europea.
2. Il provvedimento edilizio viene rilasciato sulla base di quanto certificato in ordine alla corrispondenza del progetto con le norme urbanistiche ed edilizie nonché con i contenuti di eventuali convenzioni attuative, salvo il parere della Commissione Edilizia, ove richiesto; l'Amministrazione si riserva di adottare comunque le necessarie misure in sede di autotutela.

CAPO II – LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Sezione I – Fase di avvio

Art. 43 Presentazione della domanda di provvedimento edilizio, della Denuncia di Inizio Attività e della Relazione Asseverata ex art. 26 della L.46/85

1. Le domande di provvedimento edilizio, le Denunce di Inizio Attività e la Relazione Asseverata si presentano agli uffici competenti per la loro ricezione.
2. Dell'avvenuta presentazione viene rilasciata al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:
 - a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
 - b) data di ricevimento della domanda stessa;
 - c) generalità del Responsabile del procedimento.
3. L'esame delle domande avviene seguendo il numero progressivo di presentazione.

Sezione II – Fase istruttoria

Art. 44 Concessioni edilizie

1. Entro quindici giorni dalla presentazione della pratica, il Responsabile del procedimento può richiedere all'interessato le integrazioni documentali di carattere progettuale, grafico, tecnico, etc. ritenute necessarie.
2. Tale richiesta interrompe, per una sola volta, i termini per il rilascio della concessione edilizia. I termini decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda o dalla data di presentazione della documentazione integrativa, il Responsabile del procedimento:
 - a) cura l'istruttoria del progetto;
 - b) nei casi previsti, trasmette alla Commissione Edilizia per il parere di competenza il progetto accompagnato da una dettagliata relazione tecnica con le risultanze delle verifiche;
 - c) nei casi previsti, trasmette il progetto al nucleo di tecnici igienisti dell'A.S.L. per gli accertamenti valutativi circa la conformità col Regolamento di igiene e con le norme di carattere igienico sanitario contenute nel presente Regolamento.
4. Entro i successivi dieci giorni, anche nel caso non sia pervenuto - se dovuto - il parere della Commissione Edilizia, il Responsabile del procedimento predisponde una relazione finale

contenente una motivata proposta diretta al soggetto competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

Art. 45 Autorizzazioni edilizie

1. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione edilizia, l'istruttoria del progetto deve essere conclusa a cura del Responsabile del procedimento, dopo aver richiesto – ove previsto – il parere della Commissione Edilizia.
2. Il Responsabile del procedimento può richiedere all'interessato, entro dieci giorni dalla presentazione della domanda, le integrazioni documentali di carattere progettuale, grafico, progettuale, tecnico, etc. ritenute necessarie.
3. Tale richiesta interrompe, per una sola volta, i termini per il rilascio dell'autorizzazione edilizia e per la formazione del silenzio assenso. I termini decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
4. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, o dalla data di presentazione della documentazione integrativa, il Responsabile del procedimento:
 - a) cura l'istruttoria del progetto;
 - b) nei casi previsti, trasmette il progetto al nucleo di tecnici igienisti dell'A.S.L. per gli accertamenti valutativi circa la conformità col Regolamento di igiene e con le norme di carattere igienico sanitario contenute nel presente Regolamento;
 - c) nei casi previsti, trasmette alla Commissione Edilizia per il parere di competenza il progetto accompagnato da una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
5. Ottenuto il parere della Commissione Edilizia, nei casi previsti, o direttamente, negli altri casi e qualora la Commissione Edilizia non si esprima in tempo utile, il Responsabile del procedimento predisponde una relazione finale contenente una motivata proposta diretta al soggetto competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

Art. 46 Relazione Asseverata ex art. 26 L.47/85

1. L'ufficio competente accerta l'esistenza dei requisiti previsti dall'art. 26 della legge 47/85 e riportati al Capo 0 nella Sezione III relativa ai provvedimenti.

Art. 47 Dichiarazione di Inizio Attività

1. L'ufficio competente, nel termine di 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione, accerta l'esistenza dei requisiti previsti dall'art. 2, comma 60 della legge 23 dicembre 1996 n. 662 e relative integrazioni e modificazioni e riportati al Capo 0 nella Sezione III relativa ai provvedimenti.

Art. 48 Autorizzazione ambientale

1. La Commissione Edilizia, integrata dai due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, esamina il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesistico-ambientale e formula il proprio parere sotto il duplice profilo di competenza.

Art. 49 Vincolo di asservimento

1. Nel caso di interventi a concessione edilizia semplice, le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, quale servitù di diritto pubblico, mediante atto da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.
2. L'atto suddetto, da stipularsi prima del rilascio della concessione edilizia, deve indicare il volume o la s.l.p. utilizzata, nonché il relativo indice riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.
3. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.
4. Nei casi in cui una concessione edilizia semplice preveda la realizzazione di una pluralità di edifici o corpi di fabbrica, l'atto di pertinenza deve altresì precisare le destinazioni d'uso previste per ciascun edificio o corpo di fabbrica.

Art. 50 Interventi urgenti

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.
2. Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori agli uffici comunali competenti e deve presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio in relazione alla natura dell'intervento.

Art. 51 Piani attuativi di iniziativa privata redatti in conformità al piano regolatore generale

1. Entro novanta giorni dalla presentazione del relativo progetto corredato di tutta la documentazione prevista dal presente Regolamento, l'istruttoria del piano attuativo deve essere conclusa a cura del Responsabile del procedimento, dopo aver richiesto – ove previsto – il parere della Commissione Edilizia.
2. Entro il termine massimo di trenta giorni dalla presentazione del piano, può chiedere al soggetto proponente, con provvedimento espresso, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento del piano stesso alle prescrizioni normative vigenti.

3. Tale richiesta interrompe i termini per la conclusione dell'istruttoria. I termini decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modificazioni progettuali richieste.
4. Nel termine di novanta giorni, il Responsabile del procedimento comunica gli esiti dell'istruttoria al soggetto proponente. In ogni caso il Responsabile del procedimento trasmette il piano attuativo corredato da una dettagliata relazione contenente una motivata proposta al Sindaco per il proseguimento dell'iter amministrativo secondo la procedura prevista dalla Legge Regionale 23/97.

Sezione III – Fase decisionale

Art. 52 Concessione edilizia

1. La concessione edilizia viene rilasciata dal soggetto competente per l'emanazione dell'atto finale qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, su proposta del Responsabile del procedimento.
In tale caso il soggetto responsabile dell'emanazione dell'atto finale notifica all'interessato l'avviso di emanazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di concessione, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.
2. In caso di esito negativo il soggetto competente all'emanazione dell'atto finale, notifica comunque all'interessato il relativo provvedimento motivato di reiezione.

Art. 53 Contributo per il rilascio della concessione

1. Il rilascio e l'efficacia della concessione edilizia sono subordinati al versamento del contributo concessorio, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti.
2. Le relative somme – il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria – possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie.

Art. 54 Autorizzazione edilizia

1. L'autorizzazione edilizia viene rilasciata dal soggetto competente all'emanazione dell'atto finale, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia su proposta del Responsabile del procedimento sentito il parere, ove previsto, della Commissione Edilizia e eventualmente della Conferenza dei Servizi.

2. In caso di esito negativo il soggetto competente all'emanazione dell'atto finale, notifica comunque all'interessato il relativo provvedimento di reiezione.

Art. 55 Assenso su autorizzazione edilizia

1. Qualora l'Amministrazione non si pronunci nel termine di novanta ovvero sessanta giorni dal ricevimento dalla domanda, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, l'istanza per l'autorizzazione edilizia si intende accolta, salvo che si tratti di immobili soggetti ai vincoli di cui alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani paesistici o urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di cui all'art. 1 bis della legge 8 agosto 1985 n. 431, o della legge 18 marzo 1989, n. 183.
2. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione del loro inizio e dell'impresa cui gli stessi sono affidati.
3. La formazione dell'atto di assenso può essere dichiarata, a richiesta dell'interessato, dall'ufficio competente.
4. L'atto di assenso può essere annullato dall'Amministrazione Comunale - in sede di autotutela - ove si accerti la mancanza di presupposti di legge e sussistano specifiche ragioni di interesse pubblico, salvo che l'interessato provveda a sanarne i vizi.
5. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché gli interventi di arredo urbano, costituiscono comunque oggetto di autorizzazione edilizia esplicita.

Art. 56 Piani attuativi

1. L'iter di adozione e approvazione dei piani attuativi è quello regolato dall'art. 7, l.r. 23/97 nonché alla Circolare attuativa della legge stessa pubblicata sul B.U.R.L. n. 28 dell'11 luglio 1997, IV supplemento straordinario.

Sezione IV – Provvedimenti finali

Art. 57 Concessione edilizia o autorizzazione edilizia

1. Nell'atto di concessione o di autorizzazione vengono riportati tutti gli elementi essenziali del provvedimento, quali:
 - a) 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;

- b) i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale). Occorrerà fare molta attenzione alle indicazioni catastali, in caso di nuova edificazione, al fine di individuare i terreni vincolanti al nuovo fabbricato;
- c) 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;
- d) data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- e) estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale);
- f) data del parere della Commissione Edilizia, se dovuto;
- g) ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- h) la motivazione del provvedimento che, in caso di reiezione, deve essere congrua e dettagliata con esplicitazione delle norme di legge, di regolamenti o di N.T.A. cui si fa riferimento;
- i) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- l) data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale;
- m) la data di inizio e fine lavori. I lavori comunque non possono aver inizio se non a seguito d'esito positivo, anche per infruttuoso decorso dei termini, del controllo di cui alla legge 431/81 da parte della sovrintendenza ai beni architettonici e ambientali.

Art. 58 Piani attuativi

1. Il provvedimenti finali sono quelli previsti dalla legislazione statale (art. 28, l.u.) e regionale per i diversi tipi di piani attuativi.

Art. 59 Rilascio di abitabilità e/o agibilità

1. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda o della presentazione della documentazione integrativa, il Dirigente competente rilascia l'autorizzazione di abitabilità o agibilità. Entro questo termine il Dirigente competente può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.
2. Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore devono essere presenti al controllo.
3. Il Dirigente competente, nel caso in cui ritenga di non poter concedere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, deve comunicare al concessionario il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che

devono essere eseguiti entro un termine prefissato, perché possa essere rilasciata l'autorizzazione, salva l'applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.

4. In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda o della documentazione integrativa, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità si intende attestata. In tal caso, il Dirigente competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al precedente comma 1, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.
5. Per i complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, può darsi luogo al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità con esclusione delle unità immobiliari realizzate irregolarmente o abusivamente, purché le irregolarità e abusività siano circoscritte all'unità stessa e non pregiudichino le condizioni di abitabilità concernenti il complesso edilizio.

Sezione V – Fase integrativa dell'efficacia

Art. 60 Notifica

1. L'atto finale va notificato al soggetto che ha presentato l'istanza al domicilio dallo stesso indicato nell'istanza stessa.

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.

CAPO III – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Sezione I - Conferenza dei servizi

Art. 61 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune e tra amministrazioni diverse

1. Il Responsabile del procedimento, al fine di accelerare i tempi dell'istruttoria delle pratiche edilizie e urbanistiche nonché per consentirne un esame contestuale da parte delle varie unità organizzative interessate, può indire la Conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisori, formalizzando le decisioni raggiunte. 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.
2. 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.
3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere o di provvedimento definitivo.

Sezione II - Sportello unico

Art. 62 Sportello Unico

1. Il Comune di Voghera attraverso lo Sportello Unico per le attività produttive, favorirà la creazione di nuove imprese e la valorizzazione del tessuto imprenditoriale esistente, unificando e semplificando la complessità degli adempimenti amministrativi e dei vincoli burocratici a carico degli imprenditori, promuovendo lo sviluppo locale.
2. Lo sportello è pertanto finalizzato a:
 - a) semplificare le procedure dell'azione amministrativa;
 - b) soddisfare l'esigenza delle imprese di avere un unico interlocutore cui rivolgersi per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni prescritte dalle leggi vigenti.
3. Al fine di soddisfare le finalità sopra espresse lo Sportello Unico nella sua prima fase svolge attività di Servizio Amministrativo e per la gestione del procedimento unico, l'istruttoria ha per oggetto in particolare i profili urbanistici, della tutela ambientale e della sicurezza. Fornisce consulenza alle imprese, cura la raccolta e la diffusione delle informazioni, una efficace azione di coordinamento al fine di migliorare l'efficienza dell'Amministrazione Pubblica nello spirito della legge 241/90.
4. A tale scopo, ai sensi dell'art. 25 del Decreto Legislativo 112/98, le singole autorizzazioni, già atti conclusivi di procedimenti autonomi, rilasciate dai diversi soggetti pubblici coinvolti, divengono

semplici fasi di un procedimento unitario, che deve concludersi con un unico atto di autorizzazione, tale atto è emanato dal Responsabile del procedimento.

5. Le richieste inoltrate tramite la Struttura dello Sportello Unico, devono essere esaminate con carattere d'urgenza, il Responsabile del procedimento comunica allo Sportello Unico entro 5 giorni dal ricevimento della pratica l'eventuale richiesta di integrazione documentale.

Sezione III – Collaborazione tra privati e Comune

Art. 63 Verifica preliminare

1. L'accertamento della conformità del progetto agli strumenti urbanistici e la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari, impiantistici e di fruibilità può essere ottenuta dall'interessato mediante richiesta della corrispondente verifica presentata direttamente all'ufficio competente.
2. La verifica di cui al precedente comma non può essere modificata se non per mutamento delle caratteristiche del progetto o per il sopravvenire di nuove disposizioni normative e pianificatorie.

CAPO IV – L'ACCESSO AI DOCUMENTI

Sezione I - Fonti normative*Art. 64 Norme applicabili*

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi secondo quanto disposto dal capo V della L. 7 agosto 1990, n. 241 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*" e dal D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "*Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente*", ai sensi del quale "*le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse*".

Art. 65 Casi di esclusione

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b, c) dell'art. 24 della L. 241/90.
2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale, l'ordine e la sicurezza pubblici, questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state, la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale, la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il Responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.
4. Il diritto di accesso deve essere esercitato in conformità alle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "*Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali*", per quanto applicabile.

Art. 66 Differimento dell'accesso ai documenti

1. E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni.

Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.

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

Sezione II - Procedimento di accesso

Art. 67 Modalità di accesso ai documenti

1. Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione Comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico.
2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
3. L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del Responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
4. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

Art. 68 Richiesta di accesso

1. La richiesta di accesso deve necessariamente indicare:
 - a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
 - b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
 - c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
 - d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
 - e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
3. Il Responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

Art. 69 Conclusione del procedimento

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

Sezione III - Rilascio di copie

Art. 70 Esame del documento

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

Art. 71 Estrazione di copia del documento

1. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione Comunale.
2. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
3. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

CAPO V – VIGILANZA E SANZIONI

Sezione I –Vigilanza sulle costruzioni

Art. 72 *Funzioni di vigilanza*

1. Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Gli elementi, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti dal Responsabile del procedimento ovvero già autocertificati dal progettista e – più in generale – i presupposti sui quali è stato rilasciato il provvedimento edilizio non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.
2. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante. Gli Uffici Tecnici Comunali hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce di soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.
3. Ove il controllo tecnico accertasse l'illecita realizzazione di opere edilizie su suolo pubblico ovvero su terreni sottoposti a vincoli di inedificabilità, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato all'ufficio competente per l'avvio del procedimento sanzionatorio.
4. Il responsabile di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima, o con variazioni essenziali, su suolo pubblico ovvero su terreni inedificabili viene tempestivamente avvisato dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei suoi confronti. La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, si concluderà con la determinazione del tipo di sanzione da applicare entro sessanta giorni dalla data di accertamento dell'abuso. Nei trenta giorni successivi a tale scadenza dovrà essere irrogato il provvedimento sanzionatorio a firma del Dirigente della competente struttura e tale provvedimento dovrà altresì essere notificato al soggetto interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.
5. Il responsabile degli abusi consistenti in difformità essenziali provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero – nei termini e in base ai presupposti di legge – inoltra domanda di concessione edilizia a sanatoria. Viene in ogni caso avviato il procedimento sanzionatorio. Ove l'abuso venisse accertato in corso di esecuzione, i lavori vengono

immediatamente sospesi, le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi.

6. Il responsabile degli abusi consistenti in variazioni non essenziali può chiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, si applicano la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge rapportate al valore venale, determinato dall'ufficio tecnico erariale, dalla parte di opere realizzate in difformità.

Sezione II – Fasi del procedimento sanzionatorio

Art. 73 Avvio, istruttoria e notifica del provvedimento sanzionatorio

1. Il responsabile di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima, con variazioni essenziali su suolo pubblico ovvero su terreni inedificabili, viene tempestivamente avvisato dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei suoi confronti. Nella comunicazione verranno specificati l'unità organizzativa e il Responsabile del procedimento.
2. La fase istruttoria, che comporterà la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, si concluderà con la determinazione del tipo di sanzione da applicare entro sessanta giorni dalla data di accertamento dell'abuso.
3. Nei trenta giorni successivi a tale scadenza dovrà essere irrogato il provvedimento sanzionatorio a firma del Dirigente della competente struttura nel quale dovranno essere specificati il trasgressore il tipo di illecito accertato, il tipo di sanzione, le motivazioni, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso.
4. Il provvedimento dovrà essere notificato al soggetto interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Art. 74 Adempimenti conseguenti al provvedimento sanzionatorio

1. Il responsabile degli abusi consistenti in variazioni essenziali provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero – nei termini e in base ai presupposti di legge – inoltra domanda di concessione edilizia a sanatoria. Viene in ogni caso avviato il procedimento sanzionatorio. Ove l'abuso venisse accertato in corso di esecuzione, i lavori vengono immediatamente sospesi, le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi.
2. Il responsabile degli abusi di varianti non essenziali, può chiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, si applicano la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge rapportate al valore venale, determinato dall'ufficio tecnico erariale, dalla parte di opere realizzate in difformità.

Sezione III - Procedura per il rilascio dei provvedimenti edilizi in sanatoria

Art. 75 Concessioni edilizie in sanatoria

1. La concessione edilizia in sanatoria può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.
2. Trascorsi centoventi giorni dalla presentazione della richiesta di concessione in sanatoria senza che il Dirigente preposto all'Unità Organizzativa competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e la competente Unità Organizzativa avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.
3. Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
4. Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è comunque tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.

Art. 76 Autorizzazioni edilizie in sanatoria

1. L'autorizzazione edilizia in sanatoria può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.
2. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di autorizzazione in sanatoria senza che il Dirigente competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e i competenti uffici avviano immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.
3. Il rilascio della autorizzazione edilizia in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
4. Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è comunque tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la

commessa trasgressione. Quest'ultima norma non trova applicazione per le opere interne e per le opere espressamente escluse a norma di legge.

Titolo II – LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I – COMPOSIZIONE E NOMINA

Sezione I – Composizione della Commissione Edilizia

Art. 77 - Composizione della Commissione edilizia

1. Oltre che dal Presidente, nella persona del Dirigente competente o suo delegato, la Commissione è composta da cinque membri, di notoria esperienza nel campo dell'edilizia, dell'architettura e dell'urbanistica, favorendo la partecipazione di un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche.
2. La Commissione edilizia può articolarsi in sottocommissioni al fine di esprimere il proprio parere su opere o attività di minore importanza.

Sezione II – Ruolo e composizione della Commissione Edilizia

Art. 78 - Nomina della Commissione edilizia

1. La carica di Presidente della Commissione edilizia viene ricoperta dal Dirigente competente o suo delegato.
2. Gli esperti della Commissione vengono nominati dalla Giunta Comunale e restano in carica tre anni, decorrenti dalla data della nomina e comunque fino alla nomina dei nuovi membri. Essi possono essere rinominati con la stessa procedura di cui al presente comma.
3. Il Dirigente competente nomina un tecnico appartenente al Servizio Edilizia Privata con la funzione di Segretario della Commissione.

Sezione III – Casi di incompatibilità

Art. 79 - Casi di incompatibilità

1. La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile con la carica di consigliere comunale ovvero di componente della Giunta Comunale. I membri elettivi della Commissione edilizia non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico - edilizia del Comune.
2. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti ed affini entro il quarto grado.

Sezione IV – Casi di decadenza dei commissari

Art. 80 - Casi di decadenza dei commissari

1. I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una delle cause di incompatibilità di cui al precedente articolo, sopravvenuta successivamente alla sua nomina.
2. I componenti della Commissione che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico.
3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto resta in carica per il restante periodo di durata della Commissione edilizia.

CAPO II – ATTRIBUZIONI

Sezione I – Individuazione delle attribuzioni

Art. 81 - Pareri da sottoporre alla Commissione

1. La Commissione Edilizia esprime parere sui seguenti interventi:

- a) nuova edificazione, e ampliamento soggette a DIA o permesso di costruire e opere di urbanizzazione;
- b) ristrutturazione edilizia soggetta a DIA o permesso di costruire;
- c) tutte le opere di trasformazione edilizia soggette a DIA o permesso di costruire, situate nella zona ZTS1 del P.R.G., ad esclusione delle modifiche interne agli edifici;
- d) varianti a permessi di costruire o DIA, con esclusione di quelle di cui all'art. 41, comma 2, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- e) Permesso di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento e alle norme di attuazione del piano regolatore, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione; in questi casi previsti, previa deliberazione del Consiglio Comunale alla competente Soprintendenza – se del caso – per il rilascio dei relativi nulla osta, il Dirigente preposto all'ufficio comunale competente adotta specifico provvedimento di permesso di costruire in deroga;
- f) pavimentazione di piazze e spazi pubblici;
- g) distintivi urbani, attrezzature per l'illuminazione pubblica;
- h) monumenti ed edicole funerari;
- i) interventi sul verde vincolato;
- l) altri interventi per i quali il parere sia previsto dal presente Regolamento;
- m) per il rilascio di permesso di costruire in sanatoria o DIA tardiva ai sensi dell'art. 37, comma 5, del DPR 380/2001;
- n) annullamento d'ufficio di titolo abilitativo;
- o) applicazione delle misure di salvaguardia.
- p) p) opere pubbliche realizzate secondo le procedure di cui al Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, qualora il settore di competenza lo richieda.

Art. 82 Commissione Edilizia in materia urbanistica

1. In materia urbanistica la Commissione Edilizia valuta i caratteri architettonici ed ambientali dei piani attuativi proposti, i contenuti delle soluzioni planivolumetriche prospettate.
2. La Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere parere:
 - a) sulle proposte di Variante al P.R.G.;
 - b) sui programmi di riqualificazione urbana;
 - c) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
 - d) sugli accordi di programma;
 - e) sui piani per l'edilizia economica popolare;
 - f) sui piani attuativi di iniziativa privata: In tal caso, ove sussistano i presupposti di legge e di regolamento, il parere richiesto si estende alla domanda di permesso di costruire.

Sezione II - Ambito di valutazione

Art. 83 Ruolo e ambito di valutazione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica in materia edilizia ed urbanistica.
2. La Commissione si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal Servizio Edilizia Privata già corredati dal giudizio di conformità o meno alla normativa vigente redatto a cura della struttura tecnica comunale.
3. Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata, sia – ove richiesto – nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.

In particolare la Commissione valuta:

- a) l'impatto estetico-visuale;
- b) il rapporto con il contesto;
- c) la qualità architettonica;

CAPO III – FUNZIONAMENTO

Sezione I – Modalità di convocazione

Art. 84 Modalità di convocazione

1. Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione, conduce la discussione e ne trae le conclusioni.
2. Le sedute devono essere convocate con almeno 5 giorni di preavviso.

Art. 85 Ordine del giorno

1. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione degli stessi al protocollo comunale.
2. Le sedute della Commissione Edilizia si svolgeranno contestualmente alle sedute della Commissione per il paesaggio.

Sezione II - Validità delle sedute

Art. 91 Validità delle sedute e delle decisioni

1. La Commissione elegge al suo interno un Vice-presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e sostituirlo in caso di assenza.
2. Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica aventi diritto di voto. Non vengono conteggiati a tali fini né i membri della Commissione per il paesaggio, quando non si tratti di progetti di loro competenza.
3. I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.
4. In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente della Commissione.

Art. 92 Pubblicità delle sedute

1. Le sedute non sono pubbliche e quindi non vi possono partecipare estranei. Possono solo essere ammessi il progettista e il richiedente limitatamente all'illustrazione del progetto.

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative comunali

Art. 93 Rapporto della Commissione Edilizia con le strutture organizzative comunali

1. La Commissione Edilizia può richiedere alle strutture organizzative comunali competenti chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo visione degli strumenti urbanistici e degli altri documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione dei pareri di sua competenza.

Art. 94 Commissione Edilizia e istruttoria amministrativa

1. Nell'ambito dell'istruttoria della domanda di provvedimento edilizio, l'Amministrazione può discostarsi, dandone congrua motivazione, dal parere espresso dalla Commissione Edilizia, sia quando esso sia stato acquisito, prima della presentazione della domanda, sia quando esso sia stato richiesto - a cura del Responsabile del procedimento - subito dopo detta presentazione.
2. In ogni caso la Commissione Edilizia non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

Titolo III – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I – AMBIENTE URBANO

Sezione I - Spazi pubblici o a uso pubblico

Art. 95 Ambiente urbano

1. L'Amministrazione Comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita e che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.
2. L'Amministrazione Comunale promuove e incentiva la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.
3. La puntuale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene assicurata dagli operatori e verificata dall'Amministrazione Comunale anche nella prospettiva enunciata dai due precedenti commi al fine di conseguire la contestualità dell'attuazione delle opere urbanizzative con quelle private.
4. Con particolare riferimento ai piani di cablaggio della città presentati da operatori autorizzati, l'Amministrazione Comunale promuove e incentiva le opere volte ad adeguare gli edifici esistenti in ordine alle necessarie dotazioni di canalizzazioni interne, di allacciamenti a rete e di infrastrutture per i servizi di telecomunicazione.

Art. 96 Disciplina del verde

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. L'Amministrazione redigerà un apposito piano per la disciplina del verde pubblico e privato nel quale verranno definite le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità. Il piano fisserà la distanza delle alberature rispetto ai confini tra spazi pubblici e privati e agli edifici in relazione non solo alle norme di legge vigenti ma anche allo sviluppo prevedibile della chioma. Il piano inoltre fisserà le caratteristiche e le modalità per l'illuminazione notturna degli spazi verdi.
3. Il Dirigente competente, con propria ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.

4. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m. rispetto al medesimo.
5. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
6. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile.
7. Il Dirigente competente può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

Art. 97 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. L'Amministrazione redigerà un apposito piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati a piazze, strade, corti e cortili nel quale verranno specificati i materiali, gli elementi e le modalità costruttive da utilizzare nelle sistemazioni e nell'arredo delle diverse zone del territorio comunale anche tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata. Con riferimento alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, dovranno essere individuate tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, dell'usura e della manutenibilità. Il piano inoltre fisserà le caratteristiche e le modalità per l'illuminazione notturna degli spazi pubblici e privati a strade, piazze, corti e cortili e per l'installazione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari, chioschi, edicole, od altre strutture similari.

In presenza di sottoservizi impiantistici, devono essere disciplinate le condizioni di possibile intervento attraverso soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili.

2. L'installazione di insegne a bandiera luminose è in ogni caso vietata nel centro storico, salvo particolari esigenze di interesse pubblico, o che si tratti di collocare impianti con particolari caratteristiche artistiche.
3. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono in ogni caso essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità anche da parte di portatori di handicap. Le superfici di calpestio devono essere sagomate e trattate in modo idoneo allo scolo delle acque meteoriche.

Art. 98 Passaggi pedonali

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune nel rispetto del piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m. e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 15%.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possono risultare situazioni di pericolo, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

Art. 99 Piste ciclabili

1. L'Amministrazione promuove la realizzazione di piste ciclabili in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.
2. Le piste ciclabili devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle prescrizioni del piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati.
3. In ogni caso la loro larghezza non può essere inferiore a m.1,50 per i sensi unici e 2,50 per i doppi sensi di percorrenza. Nel caso siano affiancate a percorsi veicolari, le corsie destinate alle biciclette devono essere definite con apposito segno grafico e, ogni volta che sia possibile, da cordoli o altri elementi di separazione e protezione. Le piste ciclabili devono essere pavimentate con materiali antisdrucchiolevoli ed uniformi.

Art. 100 Spazi porticati

1. I nuovi portici, destinati al pubblico passaggio, devono avere le dimensioni e le caratteristiche fissate dal piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati.
2. E' ammessa la chiusura con cancellate di aree porticate o a "pilotis" che non siano soggette a servitù di uso pubblico.
3. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, il progetto deve adeguarsi alle prescrizioni dal piano per la disciplina degli spazi aperti pubblici e privati con riferimento in particolare per quanto riguarda i materiali e i colori delle pareti verticali e delle pavimentazioni.

Art. 101 Occupazione degli spazi pubblici

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo pubblico devono rivolgere al Dirigente competente apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per indicare l'uso, la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il Dirigente competente, nel rilasciare la concessione del suolo, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Il rilascio della concessione dell'uso del suolo è subordinato al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
3. Al termine della concessione, qualora non ne sia stato disposto il rinnovo, il concessionario ha l'obbligo di sgomberare il suolo e di ripristinare l'area oggetto della medesima.
4. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia eseguito a regola d'arte o meno.
5. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario.

Art. 102 Disciplina dell'uso del sottosuolo

1. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del Dirigente competente, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, sul quale il Comune avrà prima facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.
2. L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'occupazione del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve essere approvato a norma del presente Regolamento.

Art. 103 Reti di servizi pubblici

1. Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.
2. In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione e le tombinature debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici.

4. La realizzazione di volumi tecnici impiantistici fuori o entro terra come cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, deve armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi.
5. L'Amministrazione predisporrà un allegato al presente Regolamento con le regole e le modalità da seguire per l'esecuzione dei diversi servizi da allegare agli appalti e alle concessioni con le ditte incaricate della realizzazione e gestione dei servizi pubblici.

Art. 104 Intercapedini e griglie di aereazione

1. Ai fini del presente Regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione e di muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.
3. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione ed è, in ogni caso, effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Sezione II – Spazi privati

Art. 105 Accessi alla rete viaria e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando sia giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito con l'obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

5. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
- a) nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di mt. 4,50 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;
 - b) nelle strade di minore importanza viabilistica come quelle di quartiere e le strade locali interzonali, appositamente individuate, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
 - c) nelle altre strade a fondo cieco e con traffico estremamente limitato il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulti fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
 - d) in ogni caso, prima dell'immissione nello spazio pubblico, dovrà essere realizzato, nello spazio privato, un tratto in piano di almeno 4,50 metri.

Art. 106 Nuovi passi carrabili

1. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:
 - a) la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 4,50 m. e non sia superiore a 6,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
 - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
 - c) la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2 m. ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1 m..
2. Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

Art. 107 Strade private

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

2. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m. e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m. .
3. Le strade private a servizio degli insediamenti produttivi, e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m. nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m. nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m. e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e veicoli da trasporto.
4. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
5. Le strade private dovranno comunque rispettare le prescrizioni dettate dal piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati.

Art. 108 Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Le reti ed infrastrutture di cui al comma precedente costituiscono opere di urbanizzazione primaria.
3. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, 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.
4. 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.

Art. 109 Norme particolari per l'allacciamento alle reti fognarie

1. Tutte le acque di scarico provenienti dalle costruzioni ossia le acque meteoriche (bianche), le acque luride civili (nere) e le acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa devono essere raccolte all'origine e tramite percorsi separati e distinti, in relazione alla loro origine devono essere conferite al recapito finale nel rispetto delle normative vigenti. Nelle zone non servite da fognatura

comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L.R. n. 62/85 e dal D.L.vo n. 152/99.

2. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.
3. Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.
3. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.
4. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.
5. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli di cui al D.L.vo n. 152/99. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare il decreto legislativo n. 133/92.
6. Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
7. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'ASL territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

Art. 110 Norme particolari per le antenne paraboliche

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
2. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico cittadino, sull'intero territorio della Zona omogenea A sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, 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.

Art. 111 Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete ed i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei provvedimenti edilizi, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - a) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,5 m. sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 3 m.;
 - b) con siepi e muri ciechi fino ad un'altezza massima di 2 m.;
 - c) limitatamente agli impianti sportivi, con pali infissi al suolo e reti di protezione di altezza non superiore a 5 m. .
4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per esigenze di decoro urbano, acustiche o igienico-sanitario.
5. Muri, muretti, cordoli, qualora non siano realizzati in mattoni, pietra e cemento a vista, devono essere intonacati e tinteggiati.
6. Il piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati e i piani urbanistici generali ed attuativi possono prevedere altri tipi di recinzione per determinate zone urbane.

Art. 112 Spazi ineditati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono e devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. Il Dirigente competente 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, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 m. e non superiore a 3 m. e aspetto decoroso.

4. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.
5. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

Art. 113 Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini del rilascio del provvedimento edilizio e dell'ultimazione dei lavori.
2. Il progetto e la realizzazione delle sistemazioni a verde degli spazi non coperti del lotto edificabile concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano. Il progetto e la realizzazione delle superfici a verde dovranno seguire le disposizioni previste dal piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati con riferimento in particolare alle essenze e alle tipologie di piantumazione da adottarsi in modo preferenziale.
3. Il progetto di illuminazione costituisce a sua volta parte integrante del progetto edilizio e dovrà anch'esso risultare coerente con il piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati.

Art. 114 Toponomastica e segnaletica

1. L'apposizione di targhe della toponomastica urbana, piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche di idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazioni stradali cartelli indicatori relativi al transito veicolare e pedonale, orologi ed avvisatori stradali, lapidi commemorative può essere effettuata su parti di edifici o recinzioni di proprietà.
2. Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova apposizione può essere effettuata solo previa una verifica di compatibilità con quanto precedentemente apposto.
3. Le modalità attuative con cui dovranno essere apposti tali oggetti di pubblica utilità e le caratteristiche tecnologiche delle soluzioni adottate in modo che se ne possa tenere conto nel progetto delle nuove edificazioni, sanno definite nel piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati.

Art. 115 Numeri civici

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione Comunale, utilizzando materiale resistente (numero bianco su fondo nero), secondo sagome e forme predefinite. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione Comunale.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porta esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni gli indicatori in precedenza assegnatigli.
5. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.
6. L'Amministrazione Comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.

Art. 116 Numerazione interna

1. L'Amministrazione Comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).
2. L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

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

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 117 Decoro delle costruzioni

1. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui all'Art.95 Ambiente urbano, ad opera della Commissione Edilizia.
2. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
3. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
4. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
5. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico, non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Dirigente competente può prescrivere che tali oggetti, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

Art. 118 Allineamenti

1. E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine che valga a costituire cortina edilizia.
2. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

Art. 119 Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare una attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano nel rispetto delle disposizioni previste dal piano per la disciplina degli spazi pubblici e privati.

Art. 120 Distanze e altezze

1. Le distanze dalle strade, dagli edifici e dai confini e le altezze degli edifici sono disciplinate dalle Norme Tecniche del P.R.G.

Art. 121 Sporgenze ed aggetti

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a mt. 2,80, 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.
2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a mt. 2,50, se contenute entro 30 cm. dal filo esterno del marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.
3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di mt. 2,80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato.
4. Al di sopra di 2,50 mt. dal piano del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o corpi aggettanti, aperti o chiusi, sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i mt. 1,40.
5. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, potranno essere consentite dal Dirigente competente sporgenze maggiori per strutture in aggetto.
6. Tende solari:
 - a) la sporgenza massima dal filo muro non deve superare la larghezza del marciapiede rialzato. In mancanza del marciapiede la sporgenza dal filo muro deve essere inferiore ad 1 metro e non essere di ostacolo alla viabilità;
 - b) l'altezza che non potrà in nessuna parte essere inferiore a metri 2,10 dal suolo: DM LL.PP. 236/89 8.2.1.

Art. 122 Salubrità dei terreni edificabili

1. Al fine di assicurare nell'ambito dell'attività edificatoria il rispetto e i limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente, vengono individuate – quali siti da sottoporre a verifica per la tutela ambientale del territorio – le seguenti aree:
 - a) attività industriali dismesse;

- b) attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi;
 - c) discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;
 - d) aree oggetto di piani urbanistici attuativi, in relazione alle quali l'Unità operativa ASL ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo.
2. Fermi i divieti già stabiliti al riguardo dalle specifiche disposizioni del vigente Regolamento locale d'igiene, i progetti edilizi di qualunque natura che implicino la realizzazione di scavi nelle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto dei limiti di cui al comma medesimo: in caso contrario, deve essere presentato il progetto di bonifica previsto dal 2° comma dell'art. 17 D.lgs. 5/2/1997 n. 22 del cui esito deve essere data comunicazione all'Unità organizzativa competente dell'istruttoria edilizia.
 3. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
 4. Le abitazioni presso i rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazioni.

Sezione II – Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni

Art. 123 Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché di interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.
3. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
4. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro ed igiene sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
5. Il Dirigente competente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.
6. Il Dirigente competente può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

CAPO III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale*Art. 124 Qualità dell'aria negli spazi confinati*

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di un livello di qualità dell'aria adeguato al suo uso, anche in relazione alle emissioni che possono derivare dai materiali impiegati nella costruzione e alle condizioni dell'inquinamento atmosferico esterno. Di norma l'aerazione naturale è un elemento sufficiente per l'ottenimento di idonea condizione di qualità dell'aria nei locali con permanenza di persone.

Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari specifici accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.

Art. 125 Aerazione naturale

1. Per tutte le unità immobiliari di s.l.p. superiore a mq. 70 o dotate di più di una camera da letto, deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo su fronti opposti o laterali, anche mediante cavedi.
2. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli sui cortili e i cavedi alla successiva Sezione II sui requisiti spaziali degli edifici.

Art. 126 Apertura dei serramenti

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi.
2. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.
3. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali; qualora poste in copertura, potranno essere anche inclinate, purché site ad una altezza da pavimento tale da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza ed essere comunque accessibili, per le pulizie, anche per la parte esterna. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.

4. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti il mantenimento delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

Art. 127 Ambienti con impianti di combustione a fiamma libera

1. Conformemente alla normativa vigente, gli impianti di combustione a fiamma libera non possono essere installati in locali privi di aerazione naturale continua. Gli impianti di combustione a fiamma libera non possono inoltre essere installati nelle stanze da bagno e nelle camere da letto.
2. In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

Art. 128 Aerazione dei servizi igienici nelle unità immobiliari destinate ad abitazione

1. Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi fino a 70 mq. di s.l.p. purché con una sola camera da letto, anche doppia, è consentita l'aerazione attivata nel servizio igienico.
2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Art. 129 Dotazione minima di canne nelle unità immobiliari destinate ad abitazione

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata di almeno una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.
2. Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti.

Art. 130 Aerazione attivata

1. In sostituzione della aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento ambientale che assicuri i requisiti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene, garantendo comunque i parametri relativi alle portate d'aria raccomandati dalle norme di buona tecnica (ASHRAE e ACGIH), in relazione alla destinazione d'uso dei locali ed al numero degli utilizzatori o la ventilazione meccanica.
2. E' ammesso il condizionamento ambientale nei seguenti casi:

- a) locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative e relativi servizi igienici;
- b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure).

Possono fruire di ventilazione meccanica con sistemi permanenti adeguati alla destinazione medesima le sottoelencate tipologie:

- a) locali bagno di alloggi sino a mq. 70 di s.l.p. e dotati di una sola camera da letto, anche doppia;
 - b) locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotato di wc aerato naturalmente.
3. Per le attività produttive, la ventilazione meccanica è consentita ad integrazione di quella naturale.

Art. 131 Aerazione indiretta

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto, senza cioè che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione, nei seguenti casi:
 - a) locali non destinati alla presenza di persone (quali, ad esempio, ripostigli, locali archivio, etc.);
 - b) locali destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari destinate ad abitazione o ad altri usi, nei corridoi e disimpegni che abbiano una larghezza superiore a mt. 10 o superficie non inferiore a mq. 20, deve essere assicurata una ventilazione forzata che assicuri il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

Art. 132 Illuminazione naturale

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

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.
2. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o mista perimetrale e zenitale.
3. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/8 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.
4. La superficie illuminante è la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale porzione inferiore fino ad un'altezza di cm. 60 dal pavimento.

Qualora sopra l'apertura vi siano balconi, sporti di gronda, velette o altri aggetti di qualsiasi tipo sporgenti più di cm. 120, la porzione superiore della superficie dell'apertura compresa nella proiezione di dette sporgenze, considerata pari a 1/2 della sporgenza stessa, viene considerata, ai fini della superficie illuminante, solo per 1/3, così come dallo schema esplicativo.

5. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.
6. I locali o spazi di abitazione devono avere illuminazione naturale diretta, a mezzo di superficie finestrata verticale o di superficie finestrata inclinata, posta ad una altezza dal pavimento compresa tra 1,00 e 2,00 m, in misura non inferiore ad 1/8 della superficie in pianta del locale; per i casi di portafinestra, si applicano le disposizioni di cui all'art. 3.4.12 del Regolamento Locale di Igiene tipo regionale. L'illuminazione zenitale è consentita quale sistema integrativo, in misura comunque non maggiore del 30%, per il raggiungimento del requisito minimo di illuminazione richiesto.
7. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a 1/8 della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

Art.133 Parti trasparenti

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana" anche da persone sedute.
2. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

Art.134 Illuminazione artificiale

1. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:
 - a) locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - b) i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
 - d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari;
 - f) servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

Art.135 Controllo del soleggiamento

1. In tutti i locali dotati di aperture poste sul filo della facciata o sprovviste di coperture aggettanti devono essere previsti idonei sistemi di schermatura atti a garantire il controllo del soleggiamento.

Art. 136 Comfort igrotermico

1. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
3. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere lambiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.
4. La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/h m. allorché la sovrappressione è di 100 Pa.

Art. 137 Comfort acustico

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).
2. La insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.
3. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:
 - a) se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
 - b) se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti), ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.
4. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo tale da rispettare gli indici di fonoisolamento contenuti del vigente Regolamento di igiene e nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Sezione II – Requisiti spaziali*Art. 138 Caratteristiche e superfici minime degli alloggi*

1. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.
2. L'alloggio non può avere una superficie utile, calcolata al netto dei muri perimetrali e divisorii, inferiore a 30 mq.

Art. 139 Superficie minima dei locali

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

a) camere ad un letto	mq. 9,00
b) camere a due letti comprensive di cabina armadio anche in muratura	mq. 14,00
c) soggiorno (anche con spazio di cottura)	mq. 14,00
d) cucina abitabile	mq. 9,00
e) primo servizio igienico (con lato minimo di m. 1,70)	mq. 4,00.
3. Negli edifici destinati ad usi non residenziali, quando non sia altrimenti regolamentata da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 mq. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile con tazza wc e lavabo sospesi.

Art. 140 Altezze minime dei locali

1. L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 m. .
2. L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m. nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie. L'altezza negli altri spazi di servizio può essere ridotta a 2,10 m. .
3. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m. per i locali abitabili e 1,80 m. per i locali accessori, fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.
4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai.
5. I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3.

Art. 141 Soppalchi

1. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
2. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
3. Qualora l'altezza come sopra definita sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m. 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:
 - a) le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
 - b) la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.
5. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.
6. Le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Art. 142 Cortili

1. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.
3. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.
4. In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile.
5. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, 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. 143 Cavedi

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio fino ad un massimo di 10 piani.
2. 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, mantenuti sempre liberi, e di sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a mt. 1,00 di larghezza e mt. 2,40 di altezza.
3. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:
 - a) altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq. 6;

- | | | | |
|----|-----------------------|-------------------|---------------------------|
| b) | altezza fino a m. 12: | lato minimo 3,00, | superficie minima mq. 9; |
| c) | altezza fino a m. 18: | lato minimo 3,50, | superficie minima mq. 12; |
| d) | altezza oltre m. 18: | lato minimo 4,00, | superficie minima mq. 16. |
4. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
 5. L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
 6. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.
 7. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.
 8. Non è mai consentita l'utilizzazione del cavedio per ampliare le superfici utili.

Art. 144 Cavedi tecnici o passi d'uomo

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.
2. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.
3. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
4. Devono inoltre essere dotati di tiraggio naturale dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta prescritta.

Art. 145 Patii

1. I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
2. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.
3. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.

Art. 146 Locali sottotetto a destinazione accessoria

1. I locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti possono essere destinati a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio-guardaroba, lavanderia, con esclusione dell'abitazione, qualora non ricorrano i requisiti di altezza e di aeroilluminazione richiesti per l'abitabilità, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene per gli spazi accessori. 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 e lato minimo di m. 1,20, anche a ventilazione forzata.

Art. 147 Locali sottotetto a destinazione abitativa

1. I locali sottotetto possono essere destinati ad uso abitativo qualora abbiano i requisiti dimensionali previsti dalla vigente legislazione regionale in materia.

Art. 148 Interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è previsto per gli immobili a sola destinazione residenziale e per gli immobili con destinazione mista, purché la funzione residenziale sia già presente al momento della presentazione della domanda di concessione.
2. Sono ammesse opere necessarie per ottenere la traslazione di quota di imposta dell'ultimo solaio al fine del raggiungimento dell'altezza media ponderale prevista per legge per l'ammissibilità dell'intervento di recupero, purché sia rispettata l'altezza minima richiesta dalle norme vigenti nei locali sottostanti.
3. Si può aumentare lo spessore del pacchetto degli strati copertura per conseguire migliori condizioni di isolamento anche mediante innalzamento della copertura e senza che ciò comporti incrementi di volume.
4. Gli interventi non devono costituire alterazione della morfologia urbana. Sono esclusi dal recupero i volumi interpiani e i vani tecnici. In armonia con il contesto dell'edificio e nel rispetto del decoro e dell'architettura dell'edificio oggetto dell'intervento, devono essere individuati gli elementi compositivi più idonei.
5. Gli edifici interessati devono risultare dotati di tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito può essere dichiarato tramite autocertificazione.
6. 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.

Sono comunque fatte salve le disposizioni della normativa emanate dalla Regione (L.R. 15/96 e successive modifiche ed integrazioni).

Art. 149 Spazi di cantinato e sotterraneo

1. locali seminterrati e sotterranei, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, in materia d'igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro (art. 8 D.P.R. 303/56), possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti:
 - a) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;

- b) vespaio aerato di m. 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di fonoisolamento contenuti del vigente Regolamento di igiene;
- c) aerolluminazione naturale diretta, indiretta o condizionamento e illuminazione artificiale secondo quanto previsto alla Sezione sui requisiti di comfort ambientale;
- d) scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
- f) idonee misure per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 150 Box e autorimesse

1. I locali destinati al ricovero degli autoveicoli previsti nell'ambito di costruzioni che prevedano la permanenza di persone o nelle immediate vicinanze, fatte salve le particolari normative vigenti in materia di prevenzione incendi, devono essere progettati e realizzati in modo tale da rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi destinati alla permanenza di persone, soprattutto in relazione alla disposizione delle aperture di ventilazione.

Art. 151 Scale

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia.
2. Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari.
3. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1 per ogni piano servito.
4. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

Art. 152 Volumi tecnici

1. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

Sezione III – Requisiti funzionali

Art. 153 Dotazione di servizi igienici

1. La dotazione di servizi igienici all'interno delle singole unità immobiliari deve essere dimensionata in base al prevedibile numero e tipo di utenti in relazione alle norme specifiche per le diverse destinazioni e attività.
2. I servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 180 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - b) soffitto di materiale traspirante.
3. L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dagli altri locali mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio) delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno. Per i secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

Art. 154 Cucine e spazi di cottura

1. Gli spazi di cottura possono essere collocati all'interno dell'unità immobiliare senza che necessariamente debbano essere confinati. In ogni caso debbono essere assicurati idonei sistemi di estrazione delle esalazioni in modo da evitarne la propagazione.
2. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 180 con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
 - b) soffitto di materiale traspirante;
 - c) 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.

Art. 155 Conformazione e flessibilità distributiva delle unità immobiliari

1. Le unità immobiliari, indipendentemente dalla loro destinazione, possono essere progettate e realizzate a pianta aperta con il solo obbligo di rispettare la dotazione e la conformazione dei servizi igienici prevista in relazione alle attività cui le unità sono destinate.
2. Al fine di rendere possibile la flessibilità distributiva delle unità immobiliari, le eventuali suddivisioni interne possono essere previste e realizzate mediante arredi fissi o pareti mobili il cui inserimento e spostamento rimane nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria. Dovranno comunque essere rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dal presente Regolamento.

Art. 156 Dotazione minima e flessibilità impiantistica degli edifici

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti impianti:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - c) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani effettuata in modo separato;
 - d) trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - e) protezione dagli incendi;
 - f) eventuale aerazione forzata.
2. In relazione al prevedibile sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, al fine di rendere possibile una adeguata flessibilità impiantistica degli edifici e delle unità immobiliari, le intercapedini orizzontali e verticali praticabili destinate ad impianti tecnologici non vengono conteggiate nella volumetria e/o nella superficie edificata ai fini del rispetto delle densità edilizie e degli oneri di urbanizzazione.

Art. 157 Accessibilità

1. 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.
2. Ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:
 - a) i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
 - b) 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;
 - c) 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;
 - d) gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 1497/1939 e L. 1089/1939, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.

3. Negli edifici unifamiliari è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

CAPO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Sezione I – Disciplina delle opere*Art. 158 Requisiti delle costruzioni*

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione dei nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.
2. I requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferiti alle esigenze di:
 - a) resistenza meccanica e stabilità;
 - b) sicurezza in caso di incendio;
 - c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
 - d) sicurezza nell'impiego;
 - e) protezione contro il rumore;
 - f) risparmio energetico e ritenzione del calore;
 - g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.
3. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare agli uffici comunali competenti gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.
4. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato al pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha la facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

Art. 159 Richiesta e consegna di punti fissi

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare del provvedimento edilizio è tenuto a richiedere al Dirigente preposto la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di provvedimento edilizio, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il titolare del provvedimento edilizio deve attenersi ai punti fissi di linea e

di livello che gli sono comunicati entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare del provvedimento edilizio è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto. Inoltre deve indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione privata.
3. Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal titolare del provvedimento edilizio e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al secondo comma sono eseguite dal titolare del provvedimento edilizio o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
4. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 160 Inizio dei lavori

1. I lavori si iniziano allo scadere:
 - a) del ventesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio di attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
 - b) del termine iniziale indicato nel provvedimento edilizio.
2. Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno: se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio: se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti – estranei alla volontà del concessionario - che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.
3. Il titolare del provvedimento edilizio deve comunicare con atto scritto la data di inizio dei lavori entro cinque giorni dall'inizio stesso.
4. La comunicazione deve menzionare:
 - a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;

- b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.
5. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, entro il termine dei giorni otto dell'avvenuta variazione.
 6. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

Art. 161 Disciplina del cantiere

1. I cantieri dovranno essere dotati di appositi spazi per docce, spogliatoi pronto intervento, a disposizione del personale addetto. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente Regolamento, ivi compresa l'installazione di spazi mensa. Dette costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico-sanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.
2. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali, in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.
3. Nei cantieri edili, ove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni opportune 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. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
4. 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.
5. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza di persona idonea che lo rappresenti, quale responsabile del cantiere.
6. Il Dirigente competente tanto dell'Amministrazione Comunale quanto dell'ASL, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

Art. 162 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di provvedimento edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali. La denuncia deve

essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m.e risultare non trasparenti.
4. Il titolare del provvedimento edilizio, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione. Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del provvedimento edilizio ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
6. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
7. I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.
8. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.
9. Tutte le strutture provvisorie dei cantieri edilizi (ponti di servizio, impalcature, rampe scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
10. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
11. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 163 Sicurezza del cantiere

1. 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 nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
2. Nello svolgimento dell'attività edilizia indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore e il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:
 - a) realizzazione di scavi, nel rispetto di quanto previsto dal successivo articolo su Scavi e demolizioni e sulla base di idonee prove penetrometriche;
 - b) posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;
 - c) installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;
 - d) utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.
3. Nel caso di lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.
4. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore) che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.

Art. 164 Scavi e demolizioni

1. 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.
2. 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. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere gli edifici, ancorché separati da aree pubbliche o private, siti entro un raggio di 10 mt. dal cantiere.
3. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità Comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. 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.
5. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.

6. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.
7. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature o eventuali ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
8. L'esecutore dei lavori deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
9. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, l'esecutore dei lavori è tenuto a procedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 165 Conferimento dei materiali di risulta

1. Il materiale di risulta delle demolizioni e degli scavi deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare della concessione o dell'autorizzazione di conservare la relativa documentazione.
2. La rimozione di parti in cemento amianto o di altri materiali tossici è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.

Art. 166 Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Dirigente competente, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i quindici giorni successivi.
2. I lavori – per la parte interessata dai ritrovamenti – devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
3. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi, informare immediatamente il Dirigente competente, il quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

Art. 167 Manufatti attinenti a servizi pubblici e suolo pubblico

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le

opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
3. La riconsegna delle aree ha luogo, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura e spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori, previo rilascio di idonea garanzia all'Amministrazione Comunale.

Art. 168 Visite tecniche e ultimazione dei lavori

1. Il titolare del provvedimento edilizio deve richiedere ai competenti Uffici comunali una prima visita tecnica, quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti ed una a intervento ultimato, per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.
2. Gli Uffici tecnici comunali accertano l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato.
3. Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:
 - a) opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
 - b) particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
 - c) cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia di sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
5. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto della concessione o autorizzazione comunale e di ogni altra autorizzazione o prescrizione degli altri enti o autorità mediante certificato del direttore dei lavori, sottoscritto dal titolare della concessione o autorizzazione.
6. Alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti a firma del direttore lavori:
 - a) progetto esecutivo della fognatura realizzata;
 - b) dichiarazione di conformità delle opere edilizie degli impianti eseguiti alle norme vigenti.

Art. 169 Varianti nel corso della realizzazione degli interventi

1. Varianti minori

Costituiscono varianti minori, compatibili con il progetto inizialmente approvato, le varianti che :

- a) varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, e non comportino modifiche delle superfici utili;
- b) non alterino la sagoma;
- c) non cambino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime;
- d) non modifichino la categoria edilizia;
- e) non violino le eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento edilizio.

Queste varianti non possono riguardare:

- a.1) immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939 n.1497, e successive modificazioni e integrazioni;
- b.1) interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- c.1) edifici soggetti a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali.

Queste varianti debbono in ogni caso essere conformi agli strumenti urbanistici e ai Regolamenti Edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati.

Le varianti minori possono essere realizzate in corso d'opera senza necessità di preventiva approvazione. Prima della ultimazione dei lavori deve comunque essere richiesta l'approvazione della variante o, nei casi previsti, presentata una D.I.A..

2. Varianti maggiori

Tutte le varianti che non rientrano nella casistica di cui al precedente punto 1 sono considerate varianti maggiori e necessitano di preventiva approvazione. Qualora nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del provvedimento edilizio, si intendano apportare al progetto approvato varianti di questo tipo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare progetto di variante secondo le procedure previste dal presente Regolamento Edilizio.

La realizzazione, senza la prescritta preventiva approvazione, delle varianti maggiori costituisce abuso edilizio ed è soggetto alle disposizioni di legge e di regolamento sulle opere abusive.

Art. 170 Tolleranze di cantiere

1. Fatti salvi I diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
 - a) per le misure inferiori o uguali a mt. 5: 1,00%
 - b) per le misure oltre mt. 5 e fino a mt. 15: 0,50%
 - c) per le misure superiori a mt. 15: 0,20%
2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. inferiori al 5%, ferma restando la s.l.p. complessiva.

Art. 171 Interventi non ultimati

1. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di manutenzione straordinaria soggetta ad autorizzazione esplicita. Diversamente l'intervento per l'esecuzione le opere non ancora ultimate è classificato come quello originario.

CAPO V – MODALITA' DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

Sezione I - Unificazione grafica

Art. 172 Modalità di rappresentazione grafica

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

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

Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Art. 173 Rappresentazione contesto ambientale

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

Occorre predisporre specifici elaborati grafici sia di lettura dello stato di fatto che di soluzione progettuale proposta affinché sia garantito un conveniente inserimento del manufatto nell'ambiente urbano o naturale, rispettandone le caratteristiche peculiari.

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

Art. 174 Documentazione tecnica da produrre a corredo degli interventi soggetti a concessione edilizia

1. Documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:
 - a) nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione estesa ad un intero edificio, stralcio del foglio catastale con l'esatta indicazione dell'edificio del lotto, con individuazione, per gli interventi di nuova costruzione, delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e conseguentemente il volume o la superficie edificabile. Qualora tali interventi comportino

opere atte ad interferire con le eventuali reti esistenti dovrà essere prodotta anche una planimetria indicante lo stato delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile esistente o di progetto;

- b) nel caso di interventi di nuova costruzione, planimetria quotata d'insieme del piano terreno, in scala non inferiore a 1:500, comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500);
- c) nel caso di interventi sull'esistente, rilievo quotato dell'edificio, o di sue porzioni, oggetto dell'intervento, in scala adeguata e comunque non inferiore di norma a 1:100, con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative;
- d) rilievo fotografico a colori dell'area o dell'edificio, nel caso di interventi sull'esistente, e dei relativi contesti.

2. Documentazione concernente i progetti:

- a) planimetria generale, in scala non inferiore a 1:500, comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, con l'indicazione dei confini di proprietà, della posizione del fabbricato in progetto, delle quote planimetriche (distanze dal confine, dalle strade e da eventuali edifici confinanti, ecc.); delle quote altimetriche del suolo naturale e sistemato; eventuali prospetti, sezioni tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto;
- b) scheda riportante tutte le dimostrazioni di congruità dell'intervento progettato con gli indici urbanistici ed edilizi di zona;
- c) piante quotate, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, redatte per ogni piano interrato e fuori terra riportanti la destinazione d'uso e la dimensione dei locali interni con la verifica di tutti i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di fruibilità, di abbattimento delle barriere architettoniche richiesti dalle normative in vigore;
- d) sezioni quotate, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, riportanti le quote del terreno naturale e sistemato, l'altezza dell'edificio e dei singoli piani e di tutti gli altri elementi significativi (parapetti, finestre, porte, androni, ecc.);
- e) prospetti quotati, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, di ogni lato dell'edificio riportanti le quote del terreno naturale e sistemato, l'altezza dell'edificio, i materiali e i colori di finitura delle facciate e delle coperture. I prospetti dovranno comprendere anche quelli degli edifici contigui e confinanti fino alla distanza di almeno 30 metri;
- f) particolari, in scala opportuna e comunque non inferiore a 1:20, riportanti gli elementi decorativi, con l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati;
- g) planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura;
- h) relazione tecnica descrittiva idonea a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica di tutte le disposizioni normative, contenente, tra l'altro:

- h.1) il calcolo delle superfici e dei volumi, con dimostrazione analitica, controfirmato dal progettista ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione,
 - h.2) il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, con dimostrazione analitica, nei casi in cui è dovuto.
 - h.3) relazione sanitaria, ai fini della verifica di conformità del progetto al Regolamento Locale d'Igiene ed alle altre norme di carattere igienico, contenente: approvvigionamento idrico, smaltimento reflui idrici e solidi, modalità di riscaldamento, tabella con la dimensione di tutti i locali e dei serramenti ed il calcolo dei rapporti aeroilluminanti
3. Documentazione concernente i progetti di interventi su edifici esistenti:
- a.1) nel caso di interventi estesi ad un intero edificio:
 - a.1.1) piante quotate, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, redatte per ogni piano interrato e fuori terra, riportanti la destinazione d'uso e la dimensione dei locali interni con la verifica di tutti i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di fruibilità, di abbattimento delle barriere architettoniche richiesti dalle normative in vigore;
 - a.1.2) sezioni quotate, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, riportanti le quote del terreno, qualora l'intervento comporti modifiche allo stato dei luoghi, l'altezza dell'edificio e dei singoli piani e di tutti gli altri elementi significativi (parapetti, finestre, porte, androni, ecc.);
 - a.1.3) prospetti quotati, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, di ogni lato dell'edificio riportanti le quote del terreno naturale e sistemato, l'altezza dell'edificio, i materiali e i colori di finitura delle facciate e delle coperture. I prospetti dovranno comprendere anche quelli degli edifici contigui e confinanti;
 - a.2) nel caso di interventi relativi a porzioni di edifici:
 - a.2.1) piante quotate, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, redatte per le parti oggetto di intervento riportanti la destinazione d'uso e la dimensione dei locali interni con la verifica di tutti i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di fruibilità, di abbattimento delle barriere architettoniche richiesti dalle normative in vigore;
 - a.2.2) sezioni quotate, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, delle parti oggetto dell'intervento riportanti le altezze dei locali di tutti gli altri elementi significativi (parapetti, finestre, porte, androni, ecc.) eventualmente compresi nel progetto;
 - a.2.3) prospetti quotati, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, delle parti di facciata interessata dall'intervento nel caso questo preveda modifiche esterne, riportanti i materiali e i colori di finitura delle facciate e delle coperture.

- b) particolari, in scala opportuna e comunque non inferiore a 1:20, riportanti gli elementi decorativi, con l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati;
- c) piante, prospetti e sezioni di confronto tra le opere progettate e la situazione esistente riportanti l'indicazione grafica delle demolizioni e delle costruzioni e delle sostituzioni;
- d) planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura, nel caso in cui la fognatura sia interessata dall'intervento;
- e) relazione illustrativa idonea a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica di tutte le disposizioni normative, redatta secondo lo schema di cui al successivo art. 175.
- f) relazione sanitaria, ai fini della verifica di conformità del progetto al Regolamento Locale d'Igiene ed alle altre norme di carattere igienico, contenente: approvvigionamento idrico, smaltimento reflui idrici e solidi, modalità di riscaldamento, tabella con la dimensione di tutti i locali e dei serramenti ed il calcolo dei rapporti aeroilluminanti.

Art. 175 Documentazione tecnica da produrre a corredo delle domande di autorizzazione edilizia che riguardino edifici, le Denunce di Inizio Attività e le Comunicazioni di "opere interne" ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85

1. Nel caso di interventi estesi ad un intero edificio:
 - a) piante quotate, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, redatte per ogni piano interrato e fuori terra, riportanti la destinazione d'uso e la dimensione dei locali interni con la verifica di tutti i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di fruibilità, di abbattimento delle barriere architettoniche richiesti dalle normative in vigore;
 - b) sezioni quotate, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, riportanti le quote del terreno, qualora l'intervento comporti modifiche allo stato dei luoghi, l'altezza dell'edificio e dei singoli piani e di tutti gli altri elementi significativi (parapetti, finestre, porte, androni, ecc.);
 - c) prospetti quotati, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, di ogni lato dell'edificio riportanti le quote del terreno naturale e sistemato, l'altezza dell'edificio, i materiali e i colori di finitura delle facciate e delle coperture. I prospetti dovranno comprendere anche quelli degli edifici contigui e confinanti.
2. Nel caso di interventi relativi a porzioni di edifici:
 - a) piante quotate, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, redatte per le parti oggetto di intervento riportanti la destinazione d'uso e la dimensione dei locali interni con la verifica di tutti i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di fruibilità, di abbattimento delle barriere architettoniche richiesti dalle normative in vigore;
 - b) sezioni quotate, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, delle parti oggetto dell'intervento riportanti le altezze dei locali di tutti gli altri elementi significativi (parapetti, finestre, porte, androni, ecc.) eventualmente compresi nel progetto;

- c) prospetti quotati, in scala opportuna e comunque non inferiore di norma a 1:100, delle parti di facciata interessata dall'intervento nel caso questo preveda modifiche esterne, riportanti i materiali e i colori di finitura delle facciate e delle coperture.
3. Particolari, in scala opportuna e comunque non inferiore a 1:20, riportanti gli elementi decorativi, con l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati, qualora l'intervento riguardi opere di modifica delle parti esterne dell'edificio.
 4. Piante, prospetti e sezioni di confronto tra le opere progettate e la situazione esistente riportanti l'indicazione grafica delle demolizioni e delle costruzioni e delle sostituzioni.
 5. Planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura, nel caso in cui la fognatura sia interessata dall'intervento.
 6. Relazione illustrativa idonea a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica di tutte le disposizioni normative, redatta secondo lo schema di cui al successivo art. 176.
 7. Relazione sanitaria, ai fini della verifica di conformità del progetto al Regolamento Locale d'Igiene ed alle altre norme di carattere igienico, contenente: approvvigionamento idrico, smaltimento reflui idrici e solidi, modalità di riscaldamento, tabella con la dimensione di tutti i locali e dei serramenti ed il calcolo dei rapporti aeroilluminanti.

Art. 176 Documentazione tecnica da produrre a corredo delle domande di autorizzazione edilizia che riguardino opere di sistemazione esterna

1. Rilevo quotato dell'area oggetto di intervento in scala adeguata e comunque di norma non inferiore a 1:100.
2. Piante, sezioni, prospetti in scala adeguata e comunque di norma non inferiore a 1:100 idonei a rappresentare in tutte le sue parti l'opera da realizzare con l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati.
3. Particolari in scala adeguata e comunque mai inferiori a 1:20 riportanti gli elementi decorativi, con l'indicazione dei materiali e dei colori impiegati.
4. Nel caso di interventi relativi a parchi e giardini dovranno anche essere specificate i tipi di essenze che verranno messe a dimora e quelle che verranno eventualmente rimosse o trasferite.
5. Relazione illustrativa idonea a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica di tutte le disposizioni normative, redatta secondo lo schema di cui al successivo art. 177.

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

Art. 177 Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato di una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la

verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonchè ad illustrare i calcoli planivolumetrici e livelli di prestazioni di comfort attese.

I paragrafi della relazione saranno relativi a:

- a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
- b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- d) caratteri dell'intervento edilizio in relazione alla complessità dello stesso;
- e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
- f) relazione illustrativa idonea a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica di tutte le disposizioni normative, contenente, tra l'altro, quando richiesto:
 - f.1) il calcolo delle superfici e dei volumi, con dimostrazione analitica, o, nei casi previsti, il computo metrico estimativo delle opere da realizzare, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione,
 - f.2) il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, con dimostrazione analitica, nei casi in cui è dovuto;
- g) nel caso trattasi di insediamenti produttivi la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico-sanitario con informazioni relative a:
 - g.1) il genere di industrie da insediare,
 - g.2) il numero di addetti previsti,
 - g.3) la descrizione delle lavorazioni effettuate,
 - g.4) i materiali trattati, prodotti, depositati ed eliminati,
 - g.5) i flussi di traffico commerciale,
 - g.6) i provvedimenti atti ad eliminare rumori, gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni nocive ed i rifiuti tossico-nocivi.

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

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

- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti;
- b) di conformità del progetto e degli impianti alla legislazione vigente in materia di:
 - b.1) scarichi, inquinamento acustico ed atmosferico,
 - b.2) contenimento dei consumi energetici,
 - b.3) abbattimento delle barriere architettoniche.

Titolo IV – NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I – DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 178 Entrata in vigore

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio assumono efficacia ed entrano in vigore a far tempo dalla data **di esecutività** della relativa deliberazione di approvazione.

Art. 179 Durata

1. Il presente Regolamento Edilizio non ha termini di scadenza. Esso pertanto rimane in vigore fintanto che non sia sostituito o modificato da altro Regolamento Edilizio.

CAPO II - RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A. DEL P.R.G.

Art. 180 Modifiche al Regolamento Edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa. Le rispettive varianti dovranno essere approvate con le procedure previste per ciascuno dei due strumenti.

Titolo V - RISPARMIO ENERGETICO E DELLE RISORSE NATURALI

Capo 1 - DISPOSIZIONI OBBLIGATORIE

Art. 181 - Orientamento degli edifici

1. Salvo eventuali impedimenti dovuti alla disposizione dei lotti non conveniente o a esigenze morfologiche o paesaggistiche, le nuove edificazioni dovranno avere l'orientamento prevalente delle aperture dei locali nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa verso Sud - Est, Sud e Sud - Ovest.
2. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli

spazi più utilizzati.

3. Le aperture massime devono essere rivolte da Sud - Est a Sud - Ovest e devono essere dotati di sistemi di regolazione dell'illuminazione solare, mediante sistemi regolabili o fissi, finestre verticali e uso del verde con alberi a foglie caduche d'inverno.

Art. 182 – Installazione dei pannelli fotovoltaici e impianti solari termici

1. Per gli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a **1 kW** per ciascuna unità abitativa, **compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.**

Nelle zone di tessuto storico (ZTS) l'installazione non deve essere effettuata, possibilmente, verso gli spazi pubblici o comunque devono essere previste opportune mascherature o accorgimenti atti a consentire l'inserimento paesistico nel contesto.

2. Per gli edifici di nuova costruzione, deve essere prevista l'installazione di impianti solari termici per acqua calda a usi sanitari, pari ad almeno il 50% del fabbisogno. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici (sottotetto, ecc.). Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.

Art. 183 - Regolazione e contabilizzazione dei consumi

1. Gli impianti termici al servizio degli edifici di nuova costruzione, ai sensi della L.R. n. 1/2004, debbono essere dotati, per ogni singola unità immobiliare, di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione dei consumi di energia calorica indipendenti tra loro.
2. Gli edifici di nuova costruzione debbono essere dotati di dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua dalle cassette di scarico (W.C.) ed esclusione di passi rapidi ed erogatori riduttori di portata. Gli edifici pluriappartamenti debbono essere dotati di contatori per il consumo d'acqua per ogni singola unità abitativa.

Capo 2 - DISPOSIZIONI FACOLTATIVE OGGETTO DI CONTRIBUTO

Art. 184 - Interventi per il risparmio energetico

1. Gli interventi per il risparmio energetico per i quali verranno riconosciuti incentivi consistenti nella

riduzione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera e) del T.U.E. nonché dell'art. 44 comma 18 della L.R. 12/2005, sono:

- a) l'installazione di impianti solari termici per acqua calda a usi sanitari, oltre al 50% del fabbisogno. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici (sottotetto, ecc.);
- b) l'impiego di centraline e sistemi domotici al fine del risparmio energetico e della sicurezza;
- c) l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale;
- d) l'utilizzo di doppi vetri con cavità contenente gas a bassa conduttività;
- e) ulteriori interventi per il risparmio energetico che siano adeguatamente documentati.

Art. 185 - Interventi per il risparmio delle risorse naturali

1. Gli interventi per il risparmio delle risorse naturali per i quali verranno riconosciuti incentivi consistenti nella riduzione del contributo di costruzione sono:
 - a) l'alimentazione delle cassette di scarico dei water con acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate. L'eventuale surplus di richiesta di acqua dovrà essere prelevata dalla rete con dispositivi che impediscano la contaminazione;
 - b) l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, pulizia di cortili e passaggi, lavaggio auto, ecc.. I canali di gronda devono essere atti a convogliare la totalità delle acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta. A tale proposito singoli lotti con una superficie a verde e/o a cortile superiore a 30 mq., devono dotarsi di una cisterna non inferiore a mc. 1 per ogni 30 mq., con sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura e sistema di pompaggio;
 - c) l'impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi per l'illuminazione degli spazi comuni (interruttori a tempo, sensori di illuminazione naturale);
 - d) per aree esterne utilizzare dispositivi ad alta efficienza (lampade a risparmio energetico) e apparecchi illuminanti che non consentano dispersione di flussi luminosi verso l'alto;
 - e) ulteriori interventi per il risparmio delle risorse naturali che siano adeguatamente documentati.

Art. 186 - Riduzione del contributo di costruzione

1. Il Comune riconoscerà una riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti per un importo pari al 20% dell'investimento che verrà effettivamente impegnato, per gli interventi che prevedono una migliore prestazione energetica degli edifici rispetto ai minimi fissati dalle Disposizioni regionali di cui all'art. 188.

2. Nel caso vengano installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, oltre ai minimi di legge specificati all'art. 182, o impianti di microgenerazione a gas verrà riconosciuta una riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti fino al 30% dell'investimento che verrà effettivamente impegnato.
3. L'incentivo non potrà comunque superare il corrispettivo totale del contributo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa potrà essere valutata in sede di convenzione una riduzione sul contributo del costo di costruzione.

Art. 187 - Dimostrazione degli investimenti effettuati e dell'attuazione degli interventi

1. A dimostrazione degli investimenti che verranno effettivamente impegnati il soggetto attuatore dovrà presentare un "Piano degli investimenti per il risparmio energetico e delle risorse naturali", con il quale dovrà essere dimostrato l'impegno economico previsto per attuare i sistemi di risparmio energetico e delle risorse naturali, rispetto ai costi che sarebbero previsti senza detti accorgimenti.
2. A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere e degli impegni assunti dovrà essere depositata una fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo degli incentivi previsti.
3. Il Piano dovrà illustrare con appositi elaborati, cataloghi dei materiali, tabelle dimostrative e particolari costruttivi, la rispondenza del progetto alle soluzioni di risparmio energetico e di risorse naturali per le quali sono riconosciuti gli incentivi. Il direttore dei lavori dovrà invece asseverare, con perizia giurata, la rispondenza delle opere eseguite rispetto alle soluzioni progettuali per cui sono stati chiesti gli incentivi.
4. Il Comune procederà allo svincolo della fidejussione, anche parzialmente qualora si riscontrassero mancate attuazioni e difformità rispetto al Piano degli investimenti e alla documentazione prodotta.
5. Nei casi in cui il contributo concesso dal Comune sia maggiore di Euro 20.000,00 verrà nominato da parte del Dirigente preposto un collaudatore in corso d'opera, con spese a carico del beneficiario del contributo.
6. Al fine di poter monitorare l'effettivo consumo delle risorse energetiche e naturali, dovranno essere messi a disposizione i dati relativi ai consumi complessivi e per ogni singola unità abitativa.
7. Al fine della redazione del "Piano degli investimenti per il risparmio energetico e delle risorse naturali", vengono allegate al presente regolamento le Tabelle:
 - TABELLA 1 – DESCRIZIONE EDIFICI ED ELEMENTI EDILIZI

- TABELLA 2 – INDICATORI CONSUMI ENERGETICI
- TABELLA 3 – RESOCONTO COSTI PER RISPARMIO ENERGETICO
- TABELLA 4 – RESOCONTO COSTI PER RISPARMIO RISORSE NATURALI
- TABELLA 5 – BILANCIO FINALE SU CONSUMI E MINORI EMISSIONI
- TABELLA 6 – TABELLA RIASSUNTIVA RISPARMIO ENERGETICO (A CURA DELL'UFFICIO)

Art. 188 – Requisiti di prestazione energetica degli edifici e certificazione

1. Per i requisiti di prestazione energetica degli edifici e per la Certificazione degli edifici si applicano le "Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli art. 9 e 25, l.r. 24/2006" approvate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. 8/5018 in data 26 giugno 2007 **e s.m.i.**