



**SETTORE TECNICO
AREA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE
ED URBANISTICA**

**REGOLAMENTO
EDILIZIO**

COMUNE DI
LUMBIATE





Comune di Limbiate
Provincia di Milano

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con deliberazione di C.C. n. 85 del 10/12/2002

Approvato con deliberazione di C.C. n. 40 dell'11/4/2003

Pubblicato sul BURL n. del 26/06/2003

Entrato in vigore dal 25/06/2003

INDICE

Premessa	
DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	9
Titolo I	
NORME PROCEDURALI	16
CAPO I	
L'iniziativa	16
Sezione I – Soggetti	16
art. 1 - Provvedimenti abilitativi e Denuncia di Inizio Attività	17
art. 2 - Autorizzazione paesaggistica	17
art. 3 - Piani attuativi	17
art. 4 - Certificato di agibilità	17
Sezione II - Contenuti dell'istanza	17
art.5 - Domanda di Concessione o di Autorizzazione Edilizia	17
art. 6 - Domanda di voltura	18
art. 7 - Denuncia di Inizio Attività	19
Art. 8 - Procedimento per le opere interne	19
art. 9 - Domanda di autorizzazione paesaggistica	21
art. 10 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata	21
art. 11 - Richiesta di agibilità	22
Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze	22
art. 12 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze	22
art. 13 - Concessione edilizia - Denuncia Inizio Attività	22
art. 14 - Autorizzazione edilizia	24
art. 15 - Certificati di agibilità	25
art. 16 - Piani attuativi	26
Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione	27
art. 17 – Autocertificazione	27
art. 18 - Asseverazione	27
CAPO II	
Le fasi del procedimento amministrativo	27
Sezione I - Fase di avvio	27
art. 19 - Presentazione dell'istanza	27
art. 20 - Responsabilità del procedimento	28

Sezione II - Fase istruttoria	28
art. 21 - Denuncia di Inizio Attività	28
art. 22 - Opere interne	28
art. 23 - Concessione edilizia	29
art. 24 - Autorizzazione edilizia	29
art. 25 - Autorizzazione paesaggistica	30
art. 26 - Piani attuativi	30
Sezione III - Fase decisionale	31
art. 27 - Concessione edilizia	31
art. 28 - Autorizzazione edilizia	31
art. 29 - Autorizzazione paesaggistica	31
art. 30 - Piani attuativi	32
Sezione IV - Provvedimento finale	32
art. 31 - Provvedimento di Concessione Edilizia	32
art. 32 - Termine di inizio e ultimazione dei lavori	33
art. 33 - Autorizzazione edilizia	33
art. 34 - Rilascio dell'autorizzazione di agibilità	34
art. 35 - Libretto d'uso e di manutenzione	34
Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia	35
art. 36 - Comunicazione del provvedimento	35
art. 37 - Pubblicazione del provvedimento	35
art. 38 - Autorizzazione paesaggistica	35

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi 36

Sezione I - Conferenza dei servizi	36
art. 39 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune	36
art. 40 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	36
Sezione II - Collaborazione fra Privati e Comune	37
art. 41 - Parere preventivo	37
art. 42 - Indicazioni interpretative	37
art. 43 - Norme applicabili	37

CAPO IV

Vigilanza e sanzioni 37

Sezione I - Fonti normative	37
art.44 - Sanzioni edilizie	37
art. 45 - Sanzioni paesaggistiche	38
Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio	38
art. 46 - Avvio del procedimento	38
art. 47 - Fase istruttoria	38
art. 48 - Fase decisionale	39
art. 49 - Fase integrativa dell'efficacia	39
art. 50 - Fase di esecuzione d'ufficio	39

Titolo II LA COMMISSIONE EDILIZIA

Sezione I – Composizione	40
art. 51 – Organi	40
art. 52 – Dirigente del Settore	40
art. 53 – Composizione della Commissione Edilizia	40
art. 54 – Designazione dei Commissari di nomina giuntale	41
art. 55 – Albo dei Candidati alla carica di Commissario della Commissione Edilizia	41
art. 56 – Durata del mandato	41
art. 57 – Ineleggibilità	41
art. 58 – Incompatibilità	42
art. 59 – Quorum di validità delle sedute e delle deliberazioni	42
art. 60 – Obbligo di astensione della seduta	42
art. 61 – Riservatezza delle sedute	42
art. 62 – Funzioni e competenze	43
art. 63 – Concessioni in deroga	43
art. 64 – Certificazione del progetto edilizio	43

Titolo III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I Ambiente urbano

Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico	44
art. 65 – Disciplina del verde su aree pubbliche	44
art. 66 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	45
art. 67 – Insegne e mezzi pubblicitari	45
art. 68 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole	45
art. 69 – Strade, marciapiedi, passi carrabili e passaggi pedonali	46
art. 70 – Spazi porticati	47
art. 71 – Occupazione degli spazi pubblici	47
art. 72 – Disciplina d'uso del sottosuolo, prime indicazioni	48
art. 73 – Reti di servizi pubblici	48
art. 74 – Volumi tecnici ed impiantistici	48
art. 75 – Intercapedini e griglie di aerazione	49
Sezione II – Spazi privati	49
art. 76 – Accessi e passi carrai	49
art. 77 – Strade private	50
art. 78 – Fognature, allacciamento alle reti fognarie, pozzi neri e deflusso delle acque meteoriche	51
art. 79 – Allacciamento alle reti impiantistiche	52
art. 80 – Recinzioni	52
art. 81 – Spazi inedificati	53
art. 82 – Sistemazioni esterne ai fabbricati	53
art. 83 – Numeri civici	54
art. 84 – Servitù di pubblico servizio	54

CAPO II

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

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni	54
art. 85 – <i>Decoro delle costruzioni</i>	54
art. 86 – <i>Allineamenti</i>	55
art. 87 – <i>Spazi conseguenti ad arretramenti</i>	55
art. 88 – <i>Prospetti su spazi pubblici</i>	56
art. 89 – <i>Ombre portate</i>	56
art. 90 – <i>Sporgenze, aggetti, emergenze verticali</i>	57
art. 91 – <i>Portici e gallerie</i>	57
art. 92 – <i>Salubrità dei terreni edificabili</i>	58
art. 93 – <i>Disciplina del colore</i>	59
art. 94 – <i>Disciplina dell'uso dei materiali di finitura</i>	59
art. 95 – <i>Disciplina del verde su aree private</i>	60
Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni	60
art. 96 – <i>Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni</i>	60

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale	61
art. 97 – <i>Qualità dell'aria in spazi confinati</i>	61
art. 98 – <i>Ventilazione naturale</i>	61
art. 99 – <i>Ventilazione attivata</i>	61
art. 100 – <i>Illuminazione naturale</i>	61
art. 101 – <i>Illuminazione artificiale</i>	61
art. 102 – <i>Controllo del soleggiamento</i>	62
art. 103 – <i>Comfort idrotermico</i>	62
art. 104 – <i>Comfort acustico</i>	62
Sezione II – Requisiti spaziali	62
art. 105 – <i>Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari</i>	62
art. 106 – <i>Cortili, cavedi, patii</i>	62
art. 107 – <i>Locali sottotetto, pendenze, soppalchi</i>	63
art. 108 – <i>Spazi di cantinato e sotterraneo</i>	63
art. 109 – <i>Boxes, autorimesse e costruzioni accessorie</i>	64
Sezione III – Requisiti funzionali	64
art. 110 – <i>Dotazione di servizi</i>	64
art. 111 – <i>Flessibilità distributiva ed impiantistica</i>	64
art. 112 – <i>Scale ed ascensori ringhiere e parapetti - Accessibilità</i>	64
art. 113 – <i>Costruzioni a speciale destinazione</i>	65

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I – Disciplina delle opere	66
art. 114 – <i>Requisiti delle costruzioni</i>	66
art. 115 – <i>Richiesta e consegna dei punti fissi</i>	66

art. 116 – <i>Inizio dei lavori</i>	67
art. 117 – <i>Disciplina del cantiere</i>	67
art. 118 – <i>Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie</i>	68
art. 119 – <i>Sicurezza del cantiere</i>	68
art. 120 – <i>Scavi e demolizioni</i>	69
art. 121 – <i>Conferimento dei materiali di risulta</i>	69
art. 122 – <i>Rinvenimenti</i>	70
art. 123 – <i>Ultimazione dei lavori</i>	70

CAPO V **Modalità di predisposizione dei progetti**

Sezione I - Unificazione grafica	70
art. 124 – <i>Modalità di rappresentazione grafica</i>	70
Sezione II – Criteri di rappresentazione dell’inserimento ambientale	71
art. 125 – <i>Rappresentazione del contesto ambientale</i>	71
Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica	72
art. 126 – <i>Documentazione tecnica</i>	72
Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo	76
art. 127 – <i>Relazione illustrativa</i>	76

Titolo IV **NORME FINALI E TRANSITORIE**

CAPO I **Durata del regolamento edilizio**

art. 128 – <i>Modifiche al regolamento edilizio</i>	78
art. 129 – <i>Testi coordinati</i>	78

CAPO II **Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.**

art. 130 – <i>Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.</i>	78
art. 131 – <i>Norma transitoria</i>	78
art. 132 – <i>Abrogazione</i>	78

PREMESSA

DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

(Allegato "A" alla D.G.R. 25 Settembre 1998, n.6/38573

1. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE*

1.1 Manutenzione ordinaria

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

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi. Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

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

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

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

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali.

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

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Nessuna.

*Il contenuto della presente premessa, ha valenza specificativa e non prescrittiva alle disposizioni ivi contenute.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)
Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e di condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

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

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

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

1.2 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" (legge 457/78, art.31).

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

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

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

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

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola, la

manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed 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. 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 in genere.

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È 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.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

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.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Riparazione e sostituzione.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e di condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

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

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

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

1.3. 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 esso compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."/legge 457/78, art.31).

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

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

Si distinguono due tipi di intervento:

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

Restauro

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

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

Risanamento conservativo

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

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche con-

gruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È 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, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

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. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione ed 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 di condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei 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.

1.4. 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." (legge 457/78, art.31).

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

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

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

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e di condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed 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.

2 MODIFICHE ED INTEGRAZIONI 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 accessorie aggiuntive in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.

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

3. Demolizione

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

3 RICOSTRUZIONE EDILIZIA

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

4 NUOVA EDIFICAZIONE

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

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

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

TITOLO I NORME PROCEDURALI

CAPO I L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

Articolo 1

Provvedimenti abilitativi e Denuncia di Inizio Attività

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia), nonché a presentare la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:
 - a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari o da uno di essi munito di delega notarile;
 - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
 - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni (occorre il verbale dell'Assemblea Condominiale);
 - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
 - e) il rappresentante legale del proprietario;
 - f) il titolare di diritto di superficie;
 - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
 - h) l'enfiteuta;
 - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
 - k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - m) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
 - n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi e nei limiti stabiliti in virtù di detta facoltà;
 - o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. I soggetti indicati al comma precedente sono inoltre legittimati ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 relativa alla realizzazione di opere interne.
3. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare Denuncia di Inizio Attività, oppure ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge n. 47/85, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art.2.

Articolo 2

Autorizzazione paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art.151, D.Lgs.29 Ottobre 1999, n.490, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

Articolo 3

Piani attuativi

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso, reso per iscritto, dei proprietari.
3. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

Articolo 4

Certificati di agibilità

1. Sono legittimati a presentare la certificazione per l'agibilità ed a richiedere i certificati, tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

Sezione II - Contenuti dell'istanza

Articolo 5

Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia

1. Sono soggette a concessione edilizia tutte le attività comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, ai sensi della legge 28 Gennaio 1977, n.10, nonché della legge regionale 5 Dicembre 1977, n.60 e n.61 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di cui all'art.7 della legge 25 Marzo 1982, n.94:"Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 23 Gennaio 1982, n.9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti."
3. Le attività e gli interventi di cui sopra sono altresì assoggettabili a D.I.A., in quanto ricadenti nelle tipologie di interventi edilizi, previsti dalla Legge, purché conformi alla vigente strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art.4, comma 3 della L.R.22/99.
4. La domanda di concessione edilizia, indirizzata alla struttura competente, oltre alla normativa tecnica, descritta dall'art. 126, deve contenere tutti i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) titolo della disponibilità edificatoria dell'area;
- f) schema di atto impegnativo, da registrarsi in atti pubblici, che vincoli l'area utilizzata ai fini del computo volumetrico;
- g) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- h) atto da sottoscrivere ai sensi di legge, in ordine alla effettuazione delle opere di urbanizzazione, di disponibilità da parte del richiedente ad assumersi gli eventuali impegni richiesti dalla legge o dall'Amministrazione;
- i) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- j) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

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

6. La domanda di Autorizzazione Edilizia, oltre alla normativa tecnica indirizzata alla struttura competente, oltre alla normativa tecnica, descritta dall'art. 126, deve contenere tutti i seguenti dati:

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

Articolo 6

Domanda di voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento della concessione o dell'autorizzazione edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che la concessione edilizia o l'autorizzazione edilizia sia intestata agli stessi.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.
3. Gli eventuali cambiamenti delle persone del richiedente, del Direttore Lavori o dell'Assuntore dei Lavori devono essere immediatamente comunicate all'Ufficio competente.
4. La rinuncia di una delle suddette persone giuridiche presuppone l'immediata sospensione dei lavori, che possono riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto, e previa presentazione di relazione circa lo stato di avanzamento dei lavori.

Articolo 7

Denuncia di Inizio Attività

1. Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) gli interventi di cui all'art.4 della legge 4 Agosto 1993, n.493: "Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti ed il sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia", come sostituito dall'art.2, comma 60, della legge 23 Dicembre 1996, n.662: "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" e successive modifiche, nonché quelli identificati dall'art.4 della legge regionale 19 Novembre 1999, n.22.
2. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita richiesta, sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
 - a) generalità del dichiarante; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
 - f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - h) descrizione dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
 - i) A pena di irricevibilità, indirizzo esatto della sede o dimora o domicilio ove trasmettere ogni comunicazione o notificazione ai sensi e per gli effetti del successivo art. 21 del presente Regolamento. (ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.)
3. In caso di Denuncia di Inizio Attività da presentarsi ai sensi della Legge Regionale 19 Settembre 1999, n.22, dovranno essere specificati anche questi dati:
 - a) titolo della disponibilità edificatoria dell'area;
 - b) schema di atto impegnativo, da registrarsi in atti pubblici, che vincoli l'area utilizzata ai fini del computo volumetrico;
 - c) atto da sottoscrivere ai sensi di legge, in ordine alla effettuazione delle opere di urbanizzazione, di disponibilità da parte del richiedente ad assumersi gli eventuali impegni richiesti dalla legge o dall'Amministrazione.
4. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
5. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

Articolo 8

Procedimento per le opere interne

1. Il soggetto legittimato deve presentare alla struttura competente una propria comunicazione con cui dà

notizia che, contestualmente al deposito della stessa, ha dato inizio ai lavori relativi ad opere interne alle costruzioni, allegando una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

2. La comunicazione deve contenere i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) numero di codice fiscale di colui che dà la comunicazione;
 - c) estremi ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione della zona urbanistica in cui insiste l'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli, ai sensi del D.Lgs 29/10/1999 n°490 e della legge 8 agosto 1985 n. 431 artt.1 ter e 1 quinquies;
 - e) dichiarazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione dell'altro titolo che legittima il dichiarante all'esecuzione delle opere interne;
 - f) generalità del professionista, con relativo codice fiscale, nonché degli estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale;
 - g) generalità dell'imprenditore che è stato incaricato della esecuzione delle opere interne;
 - h) sottoscrizione del dichiarante, data e luogo di presentazione della comunicazione.

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

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

5. Per le opere di manutenzione ordinaria il soggetto legittimato, deve presentare all'Amministrazione Comunale una propria comunicazione contenente i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) numero di codice fiscale di colui che dà la comunicazione;
 - c) estremi ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione della zona urbanistica in cui insiste l'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli, ai sensi del D.Lgs 29/10/1999 n°490 e della legge 8 agosto 1985 n. 431 artt.1 ter e 1 quinquies;
 - e) dichiarazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione dell'altro titolo che legittima il dichiarante all'esecuzione delle opere interne;

- f) generalità dell'imprenditore che è stato incaricato della esecuzione delle opere interne;
- g) indicazione del recapito della discarica ove conferire i materiali di risulta dei lavori edili.

Articolo 9

Domanda di autorizzazione paesaggistica

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 151 della D.Lgs n°490/99, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dalla legge 1497/39 ovvero operante ai sensi della L. 431/85);
 - f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro del Parco delle Groane;
 - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
 - h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
 - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 10

Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, indirizzata alla Amministrazione Comunale Settore Tecnico Servizio Territorio, deve contenere oltre agli elaborati prescritti dalla Legge e dalla Normativa Regionale adottata in attuazione dell'art. 7, secondo comma, L.R. nr. 23/1997, tutti i seguenti dati:
 - a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta e i poteri in forza dei quali agisce;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) documentazione fotografica dell'ambiente circostante;
 - f) studio d'impatto ambientale ove prescritto dalla normativa vigente;
 - g) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
 - h) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 11

Richiesta di agibilità

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

Sezione III – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 12

Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

1. Alle istanze di autorizzazione o concessione edilizia, alle dichiarazioni di inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicata ai successivi articoli 13, 14 e 16 del presente regolamento.
2. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

Articolo 13

Concessione edilizia

Denuncia di Inizio Attività

- 1) Il progetto di opere edilizie, a corredo della domanda di Concessione Edilizia o della Dichiarazione di Inizio Attività, redatta su moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, è composto dai seguenti elementi:
 - A. documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto:**
 - dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
 - dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di concessione a sanatoria, di cui alle Leggi 47/85 e 724/94, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
 - copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva.
 - B. nulla osta preliminari al progetto:**
 - eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali;
 - eventuale autorizzazione paesistica rilasciata dal Parco delle Groane.
 - B/1 nulla osta preliminari all'inizio lavori:**
 - 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 dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla osta.

C. documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:

- copia degli stralci del foglio catastale, aereofotogrammetrico, P.R.G. vigente e/o adottato con l'esatta indicazione del lotto con campitura delle aree o edifici oggetto d'intervento;
- planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature di alto fusto esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- planimetria del rilievo quotato in scala in scala non inferiore all'1:200 degli edifici eventualmente da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative.
- rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto.

D. documentazione concernente il progetto, relativamente a:

I. corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie con riguardo a:

- tavola generale contenente: planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:200); prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:200);
- piante, prospetti, sezioni, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza; piante, prospetti e sezioni di recinzioni;
- scheda di calcolo e di confronto, riportante gli indici di P.R.G. per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi;
- eventuale verifica delle destinazioni d'uso;
- scheda di calcolo e di confronto, riportante le verifiche circa il dimensionamento dei parcheggi privati ai sensi L.122/89;
- scheda di calcolo e di confronto, riportante le verifiche della superficie drenante e della piantumazione d'alto fusto;

II. requisiti igienico-sanitari documentati tramite:

- planimetrie in scala opportuna, o schede di calcolo contenenti la verifica dimensionale dei locali interni e dei rapporti aereoilluminanti;
- planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura;
- documentazione circa il sistema di approvvigionamento del sistema idrico:
- in caso di approvvigionamento idrico diverso dal pubblico acquedotto o da fonti esistenti autorizzate, deve essere allegato il progetto specifico;
- se pozzo privato esistente indicare e/o evidenziare sulla planimetria, posizione del pozzo e le aree di rispetto; allegare stratigrafia del pozzo;
- se pozzo privato in progetto, allegare copia della domanda di autorizzazione o della autorizzazione dell'escavazione e copia della relazione idrogeologica.
- evidenziare su planimetria, se non già compresa nella relazione idrogeologica, posizione del pozzo e aree di rispetto (ex DPR 236/88);
- relazione tecnico-sanitaria per gli edifici industriali che contenga:

A) insediamenti a destinazione generica:

- impegno del titolare al rispetto delle norme e prescrizioni che verranno dettate dagli organi competenti in fase di preventivo rilascio di nulla-osta all'esercizio della specifica attività;
- questionario secondo modello ASL (destinazione generica);

- soluzioni progettuali adottate per il rispetto del titolo II "LUOGHI DI LAVORO" artt.30 e successivi del D.L.vo 626/94

B) insediamenti a destinazione specifica:

- planimetria, in scala adeguata, indicante la destinazione d'uso dei locali con la disposizione dei macchinari e degli impianti e dei punti di emissione significativi;
- per le attività soggette (previa richiesta del Sindaco): dichiarazione di compatibilità ambientale ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene;
- per le attività soggette alla normativa di cui al D.P.R. 175/88, copia della richiesta di autorizzazione o della comunicazione al Ministero o alla Regione;
- per le attività soggette: copia completa della domanda di autorizzazione ai sensi del D.P.R. 203/88;
- soluzioni progettuali adottate per il rispetto del Titolo II "LUOGHI DI LAVORO" artt.30 e segg. del D.L.vo 626/94;

III. requisiti di fruibilità documentati tramite:

- piante e se necessario sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate;
- relazione tecnica specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

IV. requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada;

V. requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina;

VI. relazione tecnica descrittiva;

VII. ulteriore documentazione a corredo consistente nei seguenti elementi:

VIII. calcolo dettagliato delle superfici utili ed accessorie e del contributo commisurato al costo di costruzione, redatto in conformità alle tabelle di cui al D.M. 10/05/1977.

IX. computo metrico estimativo delle opere da eseguire con i prezzi unitari riferiti al più recente bollettino edito dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano, per opere di ristrutturazione edilizia.

Articolo 14

Autorizzazione edilizia

1) Il progetto di opere edilizie, a corredo della domanda di Concessione Edilizia, redatta su moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, è composto dai seguenti elementi:

A. documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto:

- dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
- dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di concessione a sanatoria, di cui alle Leggi 47/85 e 724/94, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
- copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva.

B. nulla osta preliminari al progetto:

- eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali;
- eventuale autorizzazione paesistica rilasciata dal Parco delle Groane.

B/1. nulla osta preliminari all'inizio lavori:

- 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 dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla osta.

C. documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:

- copia degli stralci del foglio catastale, aereofotogrammetrico, P.R.G. vigente e/o adottato con l'esatta indicazione del lotto con campitura delle aree o edifici oggetto d'intervento;
- planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature di alto fusto esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- planimetria del rilievo quotata in scala in scala non inferiore all'1:200 degli edifici eventualmente da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative.
- rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto.

D. documentazione concernente il progetto, relativamente a:

I. corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie con riguardo a:

- tavola generale contenente: planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:200); prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:200);
- piante, prospetti, sezioni, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza; piante, prospetti e sezioni di recinzioni;

Articolo 15

Certificati di agibilità

1. A corredo delle richieste dei certificati di abitabilità e di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
 - a) denuncia di ultimazione dei lavori;
 - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
 - c) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 35 del presente regolamento;
 - d) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
 - e) dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, certifica, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti; alla dichiarazione andrà allegata copia definitiva del progetto, possibilmente anche su supporto magnetico in formato DWG o altro stabilito

- dall'Amministrazione Comunale, firmata dal Direttore Lavori, che ne certifica la rispondenza al progetto approvato ed a quanto effettivamente eseguito;
- f) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h;
 - g) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
 - h) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - i) certificati di collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici;
 - j) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 1 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

Articolo 16

Piani attuativi

1. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario, è necessaria comunque la seguente documentazione minima:
 - a) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano Attuativo, nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
 - b) Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio dell'eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
 - c) Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
 - d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti almeno in scala 1:500 con rilievo strumentale;
 - e) Documentazione fotografica dell'ambiente circostante;
 - f) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche almeno in scala 1:200 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, nelle distanze 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 degli edifici destinati alla demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
 - h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:200;
 - 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;
 - j) 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;
 - k) Scheda regionale di controllo ai sensi della L.R 23/97;
 - l) Planimetria indicante le urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti;
 - m) Planimetria indicante le urbanizzazioni primarie e secondarie in progetto;
 - n) Computo metrico estimativo delle urbanizzazioni primarie;
 - o) Computo metrico estimativo delle urbanizzazioni secondarie;
 - p) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art.35 del D.P.R 554/1999;
 - q) Verifiche planovolumetriche del Piano Attuativo;
 - r) Programma, corredato da tavola grafica che illustri la temporalizzazione dell'intervento;

- s) Studio d'impatto ambientale ove prescritto dalla normativa vigente;
- t) Dichiarazione firmata dal progettista e dal proprietario di presa visione dei luoghi con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione garantendo nel contempo che gli eventuali potenziamenti di esse o i nuovi tratti saranno a loro carico per la realizzazione, compresi gli oneri e quant'altro fosse necessario;
- u) Pianta piano tipo dell'edificio/i in progetto;
- v) Convenzione ove risultino regolamentati tutti i rapporti fra il privato e l'Amministrazione Comunale;
- z) Eventuali ulteriori richieste saranno effettuate dall'Amministrazione Comunale caso per caso.

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

Articolo 17

Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi vigenti come successivamente modificate ed integrate, in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Articolo 18

Asseverazione

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

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Articolo 19

Presentazione dell'istanza

1. L'istanza di concessione edilizia o autorizzazione edilizia o paesaggistica o di D.I.A. o di comunicazione ex art. 26, L. 47/85, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere pre-

sentata all'ufficio del protocollo corredata da quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio.

2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza mediante protocollo.
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

Articolo 20

Responsabilità del procedimento

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

Sezione II - Fase istruttoria

Articolo 21

Denuncia di Inizio Attività

1. Nel termine di 20 giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 2, comma 60, L. 662/96 il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.
2. Il termine può essere interrotto una sola volta, per richiedere integrazioni documentali.
3. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile, ai sensi del precedente art. 7 del presente Regolamento, con provvedimento motivato da comunicare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.
4. La mancata notifica nei termini di legge, di cui all'art. 2, comma 60, L. 662/96 non sana lavori eseguiti in difformità dalle vigenti leggi, normative e regolamenti.

Articolo 22

Opere interne

1. L'istruttoria è rivolta alla verifica dell'accertamento dei requisiti previsti dall'art. 26, L. 47/85. La comunicazione è valida qualora tale verifica risulti positiva.

Articolo 23

Concessione edilizia

1. La pratica edilizia viene inviata, contestualmente alla fase di prima istruttoria, alla A.S.L., ove necessario al Comando dei VV.FF., nonché agli altri Enti interessati competenti per territorio, al fine di acquisire i rispettivi pareri.
2. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'art. 13 del presente regolamento, e calcolato il contributo concessorio, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia secondo le procedure previste nel Titolo II, Sezione I del presente regolamento per l'espressione del parere di competenza.
3. Ottenuto il parere della Commissione edilizia, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 2, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
4. La Commissione edilizia qualora non si esprima nel termine di cui al precedente comma, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predispone una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
5. La relazione di cui ai precedenti commi 3 e 4 deve contenere:
 - la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
6. La relazione di cui ai precedenti commi 3 e 4 può essere divisa in tre parti:
 1. la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
 - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
 - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
 2. la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
 3. la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.

Articolo 24

Autorizzazione edilizia

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione prevista dal Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.
2. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, e comunque almeno 10 giorni prima della scadenza del termine previsto dall'art.48 della L. 457/78, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
3. La relazione di cui al comma precedente deve contenere:

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

Articolo 25

Autorizzazione edilizia

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

Articolo 26

Piani Attuativi

1. L'istruttoria della proposta di Piano Attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione Comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art.7 L.R 23/97, nonché della circolare attuativa della legge stessa;
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di Piano Attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale, previo parere dei Consigli di Circoscrizione.

Sezione III - Fase decisionale

Articolo 27

Concessione edilizia

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di concessione edilizia. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art.37, invitandoli a versare al Comune il contributo concessorio come previsto dalle deliberazioni vigenti. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di concessione, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 5 e 6 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.
2. Ove richiesto dall'istante il responsabile del procedimento è tenuto a dar conto dello sviluppo del calcolo per la determinazione del contributo nonché a rendere i chiarimenti richiesti.
3. La consegna o la notifica della concessione edilizia deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori come previsto dalle deliberazioni vigenti.
4. In caso di diniego, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
5. Il provvedimento conclusivo del procedimento di concessione edilizia deve dar conto succintamente delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati e delle eventuali controdeduzioni, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

Articolo 28

Autorizzazione edilizia

1. Il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia.
2. L'istanza di autorizzazione si intende accolta, qualora il responsabile della struttura organizzativa competente non si pronunci nel termine di 90 giorni dalla presentazione dell'istanza. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.
3. In caso di diniego, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
4. I provvedimenti di diniego o di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia sono comunicati nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 36.

Articolo 29

Autorizzazione paesaggistica

1. Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia e comunque dopo l'acquisizione del parere degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione edilizia, integrata dagli

esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

Articolo 30

Piani attuativi

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 26.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
3. Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco se necessario, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 1 del precedente art. 26, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4.
4. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.
5. Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di concessione edilizia in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta, ove gli elaborati di progetto siano stati presentati con le caratteristiche e nella dotazione minima prevista per le Concessioni Edilizie dal presente Regolamento, ove l'istante abbia dichiarato di volersi avvalere di detta facoltà e sempre che se ne faccia espressa menzione nella deliberazione di approvazione, il tutto condizionatamente alla stipula della Convenzione del Piano Attuativo.

Sezione IV - Provvedimento finale

Articolo 31

Provvedimento di concessione edilizia

1. Il provvedimento di concessione edilizia deve contenere:
 - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.
 - b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;

- e) gli estremi della richiesta di concessione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
- g) la data del parere della Commissione edilizia se istituita;
- h) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- i) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- j) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura, ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
- k) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77.

Articolo 32

Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera l) del precedente art. 31.
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. La concessione edilizia deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio comunale competente ai sensi delle leggi 1086/71 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 1, comma 5, della L. 431/85 da parte della Soprintendenza stessa.
5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
6. Il titolare di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.
7. Alla data di ultimazione dei lavori, un incaricato o un Funzionario del Servizio Area Pianificazione Territoriale ed Urbanistica effettuerà il sopralluogo presso la costruzione oggetto della concessione e trasmetterà al Dirigente verbale sullo stato dei lavori eseguiti. Qualora i lavori non risultino ultimati nelle forme e modalità previste, il Dirigente notificherà al titolare della concessione, all'assuntore ed al Direttore dei Lavori l'avviso di intervenuta scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori della Concessione e l'intimazione a non proseguire i lavori sino a quando non sarà stata presentata nuova istanza e rilascio nuovo titolo abilitativo.

Articolo 33

Autorizzazione edilizia

1. Il provvedimento di autorizzazione edilizia deve contenere:
 - a) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di autorizzazione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;

- b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- c) gli estremi della richiesta di concessione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- d) la motivazione;
- e) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- f) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77.

Articolo 34

Rilascio dell'autorizzazione di agibilità

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo precedente, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente rilascia il certificato d'uso richiesto al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'articolo seguente. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità.
2. Ai sensi dell'art. 4, comma 3 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 in caso di silenzio del Comune, trascorsi 45 giorni dalla presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata. In questo caso, nei successivi 180 giorni, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente può disporre, nei successivi 180 giorni e previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità e/o inagibilità del fabbricato.
3. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

Articolo 35

Libretto d'uso e di manutenzione

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di abitabilità/agibilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.
2. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'uso richiesto, del quale costituisce un allegato.
3. Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.
4. Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizza-

zioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto.

5. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.
6. Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.
7. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

Articolo 36

Comunicazione del provvedimento

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di concessione, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 3 della legge 47/85.
4. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della L.R. 60/77.

Articolo 37

Pubblicazione del provvedimento

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

Articolo 38

Autorizzazione paesaggistica

1. Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei

beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza.

CAPO III **Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

Sezione I - Conferenza dei servizi

Articolo 39

Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi del T.U n°267 del 18/08/2000.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 20 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimento nel caso di conferenza decisoria.

Articolo 40

Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

Sezione II - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 41

Parere preventivo

1. Coloro i quali intendano dar corso ad interventi edilizi soggetti alla sola concessione o all'autorizzazione edilizia possono presentare al Dirigente del Settore domanda di esame di un parere preventivo.
2. Il parere preventivo deve contenere tutti gli elementi necessari per l'identificazione dell'immobile, per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie, nonché le indicazioni circa l'intervento che si intende realizzare e la sua qualificazione giuridica. L'istanza deve allegare elaborati grafici redatti in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento.
3. La domanda di esame del parere preventivo viene esaminata dalla Commissione Edilizia. Sulla domanda la Commissione Edilizia si esprime con parere motivato. Il procedimento si conclude con una comunicazione del Responsabile del procedimento all'interessato che sintetizza gli esiti dell'istruttoria e il contenuto del parere della Commissione Edilizia.
4. L'eventuale intervento oggetto della domanda di parere preventivo è comunque subordinato al rilascio del prescritto provvedimento richiesto a norma della vigente normativa.

Articolo 42

Indicazioni interpretative

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, Associazioni riconosciute ex art. 13 Legge 349/86, i Promissari acquirenti di aree) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa.

Articolo 43

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 come da Regolamento Comunale approvato dal Commissario straordinario con delibera n°771 del 13/10/1993 e conforme alla legislazione vigente.

CAPO IV

Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Articolo 44

Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli della legge 47/85:
 - a) art.4 ("vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia");

- b) art. 7 ("opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali")
- c) art. 9 ("interventi di ristrutturazione edilizia");
- d) art. 10 ("opere eseguite senza autorizzazione");
- e) art. 11 ("annullamento della concessione");
- f) art. 12 ("opere eseguite in parziale difformità dalla concessione");
- g) art. 13 ("accertamento di conformità");
- h) art. 14 ("opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici");
- i) art 18 ("lottizzazione");

2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
3. Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 7 e 12 della legge 47/85 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all'articolo 1 della L.R. 19/92.

Articolo 45

Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dalla Legge n°490/99.
2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 46

Avvio del procedimento

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dal T.U n°267 del 18/08/2000, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
 - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria nonché i termini della relativa presentazione;

Articolo 47

Fase istruttoria

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

Articolo 48

Fase decisionale

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

Articolo 49

Fase integrativa dell'efficacia

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

Articolo 50

Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 27 della legge 47/85 e, in quanto applicabile, dall'art. 2, commi 55 e 56 della legge n. 662/96 previa notifica dell'accertamento di inottemperanza all'ordine impartito.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

TITOLO II LA COMMISSIONE EDILIZIA

Sezione I – Composizione

Articolo 51

Organi

1. Sono organi del procedimento di controllo dell'attività edilizia:
 - a) il Dirigente del Settore;
 - b) i funzionari preposti dal Dirigente;
 - c) la Commissione Edilizia.

Articolo 52

Dirigente del Settore

1. Il Dirigente del Settore rilascia, ai sensi e per effetti dell'art. 107, comma 3, lettera F, D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L., i provvedimenti concessori e autorizzatori ed assume i provvedimenti cautelativi e sanzionatori ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, rilascia altresì i provvedimenti paesistico-ambientali sub-delegati dalla Regione ai Comuni, presiede la Commissione Edilizia.

Articolo 53

Composizione della Commissione edilizia

1. La Commissione Edilizia è composta da:
 - a) Dirigente del Settore, che la presiede;
 - b) Responsabile del Servizio, che sovrintende al procedimento;
 - c) sette Commissari, nominati dalla Giunta Comunale secondo le modalità di cui all'art. 54;
 - d) due esperti in problemi di tutela ambientale nominati dalla Giunta Comunale e scelti tra le figure professionali di cui all'art. 54;
 - e) esperto in materia di eliminazione di barriere architettoniche nominato dalla Giunta Comunale tra una rosa di nomi segnalati dalle locali associazioni dei disabili;
 - f) nonché dei soggetti la cui partecipazione all'organo è prevista per legge.
2. Partecipano alle sedute della Commissione Edilizia con diritto di voto i Commissari di cui alle lett. a), c), d), e), f).
3. In caso di assenza e impedimento del Dirigente del Settore la presidenza della Commissione Edilizia è assunta dal funzionario che lo sostituisce.
4. Le funzioni di Segretario sono svolte da un impiegato del Servizio Edilizia Privata.

Articolo 54

Designazione dei commissari di nomina giuntale

1. Dei sette Commissari di nomina giuntale, di cui all'art. 53, comma 1 lett.c, sono designati sulla base di terne di nomi indicati dagli Ordini degli Ingegneri, degli Architetti, dei Geometri, degli Avvocati e Procuratori di Milano.
2. La Giunta Comunale provvede mediante sorteggio, nell'ambito di ciascuna delle terne indicate, alla scelta ed alla nomina di un rappresentante per Ordine Professionale.
3. Gli altri tre commissari sono nominati dalla Giunta Comunale tra i cittadini iscritti all'Albo di cui all'art. 55 proposti dal Sindaco e da 2 Consiglieri.
4. Il sorteggio di cui al precedente comma 2 verrà effettuato in presenza dei Capi Gruppo Consiliari.

Articolo 55

Albo dei candidati alla carica di commissario della Commissione Edilizia

1. E' istituito l'Albo dei candidati alla carica di commissario della Commissione Edilizia.
2. All'Albo di cui al comma 1 possono chiedere l'iscrizione cittadini residenti che non si trovino in condizioni di ineleggibilità e di incompatibilità secondo quanto disposto dagli artt. 57 e 58, il cui curriculum possibilmente comprovi la loro competenza tecnica e professionale.

Articolo 56

Durata del mandato

1. I Commissari nominati dalla Giunta Comunale durano in carica per quattro anni.
2. Per la surroga si procede con le stesse modalità stabilite per la nomina, attingendo, a seconda dei casi, all'Albo dei candidati ed alle designazioni fatte dagli ordini professionali e dalle associazioni competenti.
3. Decadenza: i componenti della Commissione Edilizia che, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nel corso dell'anno solare decadono dall'incarico previa specifica dichiarazione di decadenza da notificare all'interessato.

Articolo 57

Ineleggibilità

1. Non può essere riconfermato chi è già stato membro della Commissione Edilizia. Possono essere riconfermati soltanto i membri che hanno espletato l'incarico per un periodo inferiore a due anni.
2. Fatte salve le disposizioni di cui al primo comma nessun membro nominato dalla Giunta Comunale può svolgere un secondo mandato, se non sono passati 4 anni dal primo mandato.
3. Non sono candidabili, se non sono trascorsi quattro anni dal termine del loro mandato, il Sindaco, gli Assessori del Comune nonché i Presidenti delle Aziende e degli Enti comunali.
4. Il periodo di cui al comma 3 è ridotto a due anni per i Consiglieri Comunali e per i componenti di Consigli di Amministrazione o di Commissioni Amministrative delle Aziende e degli Enti Comunali.

Articolo 58

Incompatibilità

1. Non può fare parte della Commissione Edilizia chi si trovi nelle stesse condizioni di incompatibilità ed ineleggibilità previste dalla legge per i Consiglieri comunali.
2. Sono inoltre incompatibili i Consiglieri Comunali ed i rappresentanti del Comune in altri enti, istituzioni e amministrazioni pubbliche, i segretari delle locali sezioni di partito, i responsabili locali di associazioni economiche e sindacali, di categoria e professionali.
3. A pena di decadenza di diritto i professionisti nominati ai sensi dell'art.54 comma 1 nonché i cittadini nominati ai sensi del medesimo art. 54 comma 3 non possono svolgere attività professionale né prestare attività lavorativa comunque connessa alla materia urbanistico-edilizia nel territorio comunale se non previa comunicazione al Presidente della Commissione Edilizia ed autorizzazione dei rispettivi ordini professionali; gli stessi non possono neppure svolgere attività per conto dell'Amministrazione Comunale. Possono invece ricoprire la carica di Commissario della Commissione Edilizia i soggetti che da almeno da tre anni non esercitino né prestino ad altro titolo attività lavorativa nel territorio comunale o per l'Amministrazione Comunale.

Articolo 59

Quorum di validità delle sedute e delle deliberazioni

1. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza del Presidente e di almeno tre dei membri nominati dalla Giunta Comunale.
2. Per la validità delle deliberazioni è richiesta la maggioranza assoluta dei membri presenti alla seduta. In caso di parità il voto del Presidente vale doppio.
3. Le votazioni sono sempre motivate. Nella motivazione sono riportate le dichiarazioni di voto ed i nominativi dei favorevoli, dei contrari e degli astenuti.

Articolo 60

Obbligo di astensione dalla seduta

1. Ha obbligo di astensione il commissario parente od affine fino al terzo grado del titolare dell'istanza di concessione ed autorizzazione iscritta all'ordine del giorno.

Articolo 61

Riservatezza delle sedute

1. Le sedute della Commissione Edilizia non sono pubbliche.
2. Il richiedente e/o il suo tecnico professionista incaricato del progetto può, previa richiesta motivata al Responsabile del procedimento, domandare di partecipare alla seduta limitatamente all'esame della sua pratica per illustrarla. Non può partecipare al momento del giudizio e del voto.

Articolo 62

Funzioni e competenze

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico-consultivo e rilascia, pareri obbligatori in ordine al rilascio o al diniego delle concessioni aventi ad oggetto interventi edilizi.
2. Il parere concerne gli aspetti architettonici, estetici, ambientali ed urbanistici dei progetti presentati. Il parere è pronunciato nel rispetto delle prescrizioni morfologiche previste dal presente regolamento, nonché dei criteri e degli indirizzi dettati per la tutela di interessi specifici dalle competenti Amministrazioni.
3. La Commissione Edilizia esprime obbligatoriamente il parere di cui al precedente comma in ordine alle proposte di piani esecutivi dello strumento di pianificazione generale e dei piani urbanistici con efficacia di variante allo strumento di pianificazione generale solo quando l'approvazione degli stessi, da parte dell'Organo o dell'Amministrazione competente, comporti l'automatico rilascio della concessione edilizia. Su richiesta motivata del Dirigente del Settore, la Commissione Edilizia può essere chiamata, anche, ad esprimere parere:
 - I) sulle proposte di Variante al P.R.G.;
 - II) sui programmi di riqualificazione urbana;
 - III) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
 - IV) sui piani per l'edilizia economica popolare;
 - V) sui piani attuativi di iniziativa privata o pubblica.

Articolo 63

Concessione in deroga

1. E' ammessa la concessione in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del piano regolatore nei limiti e per gli effetti dell'art.41-quater della legge 1150/42.

Articolo 64

Certificazione del progetto edilizio

I progetti edilizi dovranno essere corredati da una dichiarazione a firma del progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Nel caso di false attestazioni dei professionisti abilitati, l'Amministrazione, oltre ad interrompere l'istruttoria, trasmetterà gli atti all'Ordine Professionale di appartenenza del progettista incaricato, fatte salve ulteriori azioni di legge.

Il provvedimento edilizio viene rilasciato sulla base di quanto certificato in ordine alla corrispondenza del progetto con le norme urbanistiche ed edilizie, salvo il parere della Commissione Edilizia ove richiesto; l'Amministrazione si riserva di adottare comunque le necessarie misure in sede di autotutela.

TITOLO III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 65

Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di visibilità;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.R.G.
5. Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari alla metà di quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.R.G.
6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
8. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.

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

Articolo 66

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

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

Articolo 67

Insegne e mezzi pubblicitari

Si rimanda al Regolamento Comunale vigente.

Articolo 68

Chioschi, cabine telefoniche, edicole

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

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

Articolo 69

Strade, marciapiedi, passi carrabili, passaggi pedonali

1. La larghezza e le caratteristiche delle nuove strade pubbliche sono quelle prescritte dallo strumento urbanistico vigente.
2. La larghezza dei marciapiedi delle nuove strade è fissata in mt.2,00.
3. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
I proprietari devono sostenere le spese di sistemazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi.
Contestualmente alle nuove edificazioni i proprietari interessati, sono tenuti alla costruzione dei marciapiedi mancanti.
4. Il Dirigente competente, in sede di rilascio della concessione, come modalità esecutiva della stessa, richiede la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
5. Nella lottizzazione convenzionata i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante.
6. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente, compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità fissate nei commi precedenti.
7. Le opere di manutenzione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico del Comune ad eccezione di diversa disposizione contenuta in convenzioni o atti.
8. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
9. Dovrà essere garantita la complanarità delle sedi pedonali e carrabili.
10. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
11. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.
12. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m.2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

13. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Articolo 70

Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Gli spazi porticati devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
4. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità. In particolare l'ampiezza dei portici aperti al pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a mt.2,00, salva diversa prescrizione del PRG.
5. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
6. La manutenzione dei portici e dell'impianto della loro illuminazione, nonché gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica sono a carico del proprietario.
7. Le aree costituenti i portici dei passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravati da formale servitù perpetua di pubblico transito, registrata e trascritta.

Articolo 71

Occupazione degli spazi pubblici

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

Articolo 72

Disciplina d'uso del sottosuolo

Prime indicazioni

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

Articolo 73

Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Articolo 74

Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Articolo 75

Intercapedini e griglie di aerazione

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

Sezione II - Spazi privati

Articolo 76

Accessi e passi carrabili

1. L'eventuale edificazione consentita in fregio ai tracciati della viabilità principale (strade statali o provinciali) non può avere su dette arterie altri sbocchi (immissioni di strade pubbliche o private o accessi privati) oltre a quelli già esistenti o indicati in P.R.G. .
2. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.4,50 e non superiore a m.6,50.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50.

6. Gli accessi alle autorimesse o ai parcheggi dovranno essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via.
7. I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi con veicoli, per accedere ai propri locali, devono chiedere l'autorizzazione e provvedere, a loro spesa, alla adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite dall'Amministrazione Comunale.
8. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.
9. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.
10. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
11. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati per quanto possibile alla presente norma.
12. Dovrà essere garantita la complanarità delle sedi pedonali e carrabili. A tal fine, in corrispondenza dei passi carrai dovranno essere collocati manufatti speciali, adatti per la realizzazione degli stessi, ad una larghezza di mt.0,50 sulla destra e di mt.0,50 sulla sinistra rispetto alla larghezza del cancello. Il cordolo dovrà essere sistemato ad una quota superiore di cm.4 rispetto al piano verticale. Il superamento del dislivello esistente tra il piano del marciapiede e la carreggiata dovrà essere effettuato entro cm.50 dal piano del cordolo.
13. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
14. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

Articolo 77

Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - alla pavimentazione;
 - alla manutenzione e pulizia;
 - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di

m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Articolo 78

Fognature, allacciamento alle reti fognarie, pozzi neri e deflusso acque meteoriche

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione:
 - delle acque di prima pioggia;
 - delle acque di prima e seconda pioggia all'interno della fascia di rispetto di 200 m. dei pozzi prelievo acqua potabile;
 - delle acque di prima e seconda pioggia quando la tipologia geologica del terreno non consente di assorbire le acque meteoriche ivi convogliate per la presenza di stati argillosi impermeabili;
 - delle acque di prima e seconda pioggia di particolari insediamenti produttivi pericolosi o ad elevato rischio di sversamento per la tipologia delle sostanze stoccate od utilizzate.
3. I condotti degli scarichi dovranno avere un diametro adeguato ed essere costruiti a regola d'arte con materiale idoneo, e lo smaltimento terminale dovrà avvenire con sistema e destinazione approvati dalle Autorità Sanitarie competenti.
4. I condotti dell'acquedotto e quelli per le acque nere devono essere affiancate se a sviluppo orizzontale. Possono essere sovrapposte solo se il condotto superiore è riservato alle acque bianche.
5. Non è permessa nel territorio del Comune la costruzione di pozzi neri.
Le fosse di depurazione biologica non si ritengono necessarie solo nel caso che le reti fognarie interne risultino collegate con la fognatura comunale allacciata al depuratore consortile e risulti attestata idonea all'allontanamento dei reflui di scarico (per diametro, pendenze, perfetta tenuta, ecc..) dal competente Ufficio Tecnico Comunale.
6. I condotti di scarico dovranno essere muniti di sifone ispezionabile prima di raccordarsi alla fognatura comunale, o comunque ai collettori principali.
7. In particolare, negli edifici industriali, i condotti di scarico devono essere muniti di sifoni ispezionabili, che permettano il prelievo diretto delle acque di lavorazione, prima del loro mescolamento con acque bianche o nere.
8. E' vietata l'immissione in acque nere e usate in reti di tombinatura. Tutti i fabbricati dovranno essere muniti di canale di gronda e pluviale per le acque meteoriche.
9. E' vietato in modo assoluto lo scarico o stillicidio di acqua su suolo pubblico. I tubi di scarico su facciate prospicienti il suolo pubblico dovranno essere incassati nel muro per almeno mt.3,00 dal livello stradale.

10. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.
11. I pluviali discendenti sul suolo pubblico, o di uso pubblico, saranno internati nel muro, nella parte inferiore, per una tratta minima pari a m.2,50.

Articolo 79

Allacciamento alle reti impiantistiche

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

Articolo 80

Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. A tal proposito si specifica che le recinzioni non possono superare l'altezza di mt.2,50 nelle zone residenziali e di mt.2,50 in quelle industriali e, nelle zone residenziali o comunque verso spazi pubblici, devono essere costituite da strutture aperte (per almeno il 50% della struttura stessa). Tali strutture aperte devono partire dall'altezza massima di mt.1,00 dal marciapiede. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo II°, Capo II° del presente regolamento, vengono dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

3. In corrispondenza di incroci, innesti o rilevanti deviazioni stradali, le recinzioni dovranno essere arretrate in modo da determinare uno smusso con lato di dimensione pari alla metà della larghezza della strada più larga.
4. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - con muro pieno;
 - con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - con reti e siepi;
 - con pali infissi al suolo e rete di protezione.Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, così come l'inizio della pendenza delle rampe carrabili, che dovrà essere arretrato dal limite dell'allineamento stradale di P.R.G di almeno mt.5,00.
10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Articolo 81

Spazi inedificati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

Articolo 82

Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante

del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Articolo 83

Numeri civici

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

Il committente o chi ne ha titolo riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre nel posto ove fu collocato, in modo facilmente visibile.

Articolo 84

Servitù di pubblico servizio

L'Amministrazione Comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nel modo che giudica più conveniente, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe toponomastiche ed attrezzatura segnaletica.

Il committente o chi ne ha titolo hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista, e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Capo II

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 85

Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 86

Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.
4. È vietata la messa in vista di frontespizi nudi, e pertanto tutte le fronti ed i fianchi dei corpi di fabbrica devono essere trattati alla stregua delle facciate principali.

Articolo 87

Spazi conseguenti ad arretramenti

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

Articolo 88

Prospetti su spazi pubblici

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano le distanze dei fabbricati dagli spazi pubblici antistanti.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.
8. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra e di m.1,00 per tutti gli altri piani.
9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.10.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.0,50.
13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
14. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

Articolo 89

Ombre portate

1. Occorre riferirsi al punto 3.4.12 del Regolamento Locale d'Igiene Tipo di igiene edilizia.

Articolo 90

Sporgenze, aggetti, emergenze verticali

1. E' vietata la nuova costruzione di corpi aggettanti chiusi o aperti la cui sporgenza insista su spazi pubblici.
2. Nelle zone già edificate sul filo stradale è ammessa la realizzazione di sporgenze ricadenti su spazi pubblici, come marciapiedi, cornicioni, spallette e simili, qualora dette opere si inseriscano in continuità di facciate esistenti.
3. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 5, e comunque non superiore a quella degli edifici contigui, al di sotto della quota di m. 4,00, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
4. Le gronde ed i cornicioni a completamento dell'edificio dovranno essere situati ad altezza superiore a mt.5,00 dalla quota di marciapiede, con una sporgenza massima di mt.1,00 e comunque non superiore a quella degli edifici contigui.
5. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.4,00 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
6. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.
7. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.2,00 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
8. L'altezza massima degli edifici e le distanze minime tra i fabbricati e la loro distanza da confini di proprietà e dalle strade sono quelle prescritte per le diverse zone nelle norme urbanistiche.
9. Eventuali coperture a falda e volumi tecnici emergenti non possono superare l'altezza prescritta per più di mt.5,00. L'eventuale attico o parapetto di coronamento non può superare la stessa altezza per più di mt.0,80.
10. Le emergenze verticali dovranno essere di finitura decorosa come ogni altra parte dell'edificio.

Articolo 91

Portici e gallerie

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

4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Articolo 92

Salubrità dei terreni edificabili

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvergono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. È comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 50 cm.).
11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
12. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
18. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolare modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 93

Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Articolo 94

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura

1. Per le zone territoriali omogenee, così definite dal D.M. n.1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree soggette a vincolo ambientale D. Lgs 490/99, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale individuate ai sensi dell'art.17 della legge 51/75, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

2. In relazione a tutti gli interventi definiti nell'Allegato "A" alla D.G.R. n.25.09.1998, n.6/38573, "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n.23 ("accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio". Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali") la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'allegato stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.

Articolo 95

Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
7. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
8. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
9. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
10. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici; in questo caso dovranno essere piantumate un numero di piante pari almeno a quelle rimosse.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 96

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altri parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.
7. Quando si tratti di denuncia presentata da privati, l'Amministrazione Comunale può richiedere che essa sia corredata da relazione stessa da un Tecnico idoneo.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 97

Qualità dell'aria in spazi confinati

1. Occorre fare riferimento al Regolamento Locale d'Igiene Tipo di igiene edilizia.

Articolo 98

Ventilazione naturale

1. Occorre fare riferimento al Regolamento Locale d'Igiene Tipo di igiene edilizia.

Articolo 99

Ventilazione attivata

1. Occorre fare riferimento al Regolamento Locale d'Igiene Tipo di igiene edilizia.

Articolo 100

Illuminazione naturale

1. Occorre fare riferimento al Regolamento Locale d'Igiene Tipo di igiene edilizia.

Articolo 101

Illuminazione artificiale

1. Occorre fare riferimento al Regolamento Locale d'Igiene Tipo di igiene edilizia.

Articolo 102

Controllo del soleggiamento

1. Occorre fare riferimento al Regolamento Locale d'Igiene Tipo di igiene edilizia.

Articolo 103

Comfort idrotermico

1. Occorre fare riferimento al Regolamento Locale d'Igiene Tipo di igiene edilizia.

Articolo 104

Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue in ottemperanza al vigente Piano di Zonizzazione Acustica.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti e sovrapposti;
 - c) rumori da calpestio;
 - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) rumorosità provocata da attività contigue.
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

Sezione II – Requisiti spaziali

Articolo 105

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. Occorre fare riferimento al Regolamento Locale d'Igiene Tipo di igiene edilizia.

Articolo 106

Cortili, cavedi, patii

1. Occorre fare riferimento al Regolamento Locale d'Igiene Tipo di igiene edilizia.

Articolo 107

Locali sottotetto, Pendenze, Soppalchi

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. Le soffitte, se accessorie, devono avere un'altezza massima di m. 2,50, un rapporto illuminante non superiore al valore di 1/40, il paramento esterno dei sottotetti dovrà avere un'altezza non superiore a m 0,80 misurati dal piano del pavimento finito fino all'intersezione della falda, in corrispondenza del filo interno del paramento dei piani sottostanti.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.
4. I locali destinati a residenza in soppalchi aperti sul piano sottostante e sovrastante dovranno avere un'altezza minima di mt.2,10.
5. La pendenza massima del tetto è pari a 45°;
6. Nei negozi, nei depositi e magazzini, anche di case preesistenti, impalcati a mezzaria sono ammessi solo quando si verifichino le seguenti condizioni:
 - Il locale abbia un'altezza minima netta di mt. 4,80 e sia direttamente areato e illuminato;
 - Risulti libero, per la parte del locale a tutta altezza, un volume di almeno 40 mc.;
 - La proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale;
 - L'altezza del soppalco non sia inferiore a mt. 2,10, la parte sottostante al soppalco sia libera da pareti divisorie e di altezza non inferiore a mt. 2,60. Dovranno essere comunque garantiti i requisiti di superfici ed altezze richieste dal Regolamento Locale d'Igiene.

Articolo 108

Spazi di cantinato e sotterraneo

I locali terreni destinati ad abitazione diurna e notturna dovranno essere cantinati o muniti di vespaio areato di altezza non minore a cm. 50. Non può essere adibito a pernottamento, anche nelle case esistenti, alcun locale il cui pavimento si trovi a quota inferiore a quella del marciapiede. L'uso dei sotterranei per esercizio di caffè, birrerie, osterie, cucine, forni per commestibili, locali di servizio laboratori, uffici, magazzini di vendite e simili è subordinato alle seguenti condizioni:

- Il piano di calpestio del seminterrato deve essere ad una quota superiore al livello massimo delle acque del sottosuolo, di almeno un metro;
- Scarico regolamentare delle acque in modo che non si verifichino rigurgiti;
- Altezza minima dei locali di mt. 2,70 con sporgenza minima netta di mt. 1,45 sul piano spiccato;
- Pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;
- Superficie netta di diretta illuminazione pari ad un ottavo della superficie del locale con finestre necessarie apertesi a non meno di mt. 0,50 dal piano spiccato del marciapiede.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali areati mediante impianto di condizionamento d'aria può essere autorizzata caso per caso e sempre che l'impianto ed il suo funzionamento siano ritenuti idonei dall'Amministrazione Comunale e dalla competente A.S.L. a garantire condizioni igieniche almeno corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

Nei sotterranei delle case di civile abitazione può essere consentita la formazione di un servizio igienico a servizio della costruzione.

Articolo 109

Boxes, autorimesse e costruzioni accessorie

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
3. Le costruzioni accessorie esterne all'edificio, e cioè autorimesse, serre, magazzini, depositi, dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - a) siano costruite con struttura di comprovata solidità e durata e decorosamente finite, alla stregua delle costruzioni principali;
 - b) abbiano copertura piana o a falda, come prescritto dall'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G.;
 - c) distino almeno mt.3,00 dalla strada e mt.3,00 dagli altri edifici;
 - d) l'inizio delle pendenze delle rampe carrabili dovrà essere arretrato dall'allineamento stradale di almeno mt.5,00;
 - e) nel caso siano interrate abbiano un sovrastante strato di terra di coltura non inferiore a mt.0,50.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 110

Dotazione di servizi

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

Articolo 111

Flessibilità distributiva ed impiantistica.

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.
2. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

Articolo 112

Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti. Accessibilità.

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.
2. Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere convenientemente aerate ed illuminate.

3. I corridoi e disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.
4. L'altezza minima di corridoi e disimpegni è fissata in mt.2,40; la larghezza minima è fissata in mt.1,00.
5. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
6. In tutti i fabbricati con quattro o più livelli, deve essere previsto l'impianto di ascensore.
7. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere adottati gli accorgimenti necessari ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dall'impianto.
8. L'impianto di ascensore, in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia, in particolare dalle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
9. Le ringhiere ed i parapetti, posti a quota superiore a mt.2 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di mt.1,00.

Articolo 113

Costruzioni a speciale destinazione.

1. Edifici e locali ad uso collettivo. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) l'aerazione naturale può essere parzialmente sostituita con aerazione artificiale; in ogni caso deve essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
 - c) tutti i locali dovranno avere altezza minima di mt.3,00; eventuali mezzanini o soppalchi asserviti e direttamente comunicanti con l'unità sottostante potranno eccezionalmente avere un'altezza minima di mt.2,20, purché la loro superficie non superi il 40% (quaranta per cento) della superficie totale ad uso collettivo e purché l'altezza delle parti sottostanti non sia inferiore a mt.2,50.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convento ecc. valgono le norme di cui agli artt.129 e 138 per i locali destinati ad usi individuali. Inoltre:

- le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici ecc. devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di mt.2,00;
- ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti distinti per sesso, di superficie non inferiore a mq.1,50;
- i dormitori devono avere una cubatura minima di mc.30 per ogni posto letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi, regolamenti e dal P.R.G. relative alle varie tipologie; in particolare i locali abitabili, ancorché inseriti in edifici o complessi a speciale destinazione dovranno rispettare le norme dettate per tale destinazione.

2. Impianti a servizio dell'agricoltura. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono, inoltre, essere ventilati con canne che, partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno ed in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrellette e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di mt.35, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di mt.50 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, ad una distanza non minore di mt.40 dalle strade, non minore di mt.50 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di mt.10 dalle stalle stesse.

Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane ec.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato destinato a residenza locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

3. Edifici industriali ed artigianali. Le costruzioni industriali ed artigianali devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) avere locali con cubatura non inferiore a mc.15 e superficie non inferiore a mq. 3,50 per ogni lavoratore impiegato;
- b) avere una sufficiente ventilazione, attuabile ad ambiente chiuso con i 2/3 delle superfici illuminanti apribili;
- c) garantire le massime condizioni di salubrità interna sia in riferimento alle condizioni microclimatiche che di rumori, odori, pulviscolo;
- d) godere di abbondante luce naturale diretta, con un rapporto illuminante minimo pari ad 1/8 della superficie del pavimento se laterale, e ad 1/10 se a livello della copertura;
- e) garantire, internamente ed esternamente alla fabbrica, locali per refettorio, spogliatoi, ambulatorio, camere di medicazione in conformità alle prescrizioni di leggi e regolamenti sull'igiene del lavoro; detti locali dovranno avere i requisiti normali di abitabilità stabiliti dal presente regolamento per i locali di abitazione, oltre a quelli previsti dalle citate disposizioni sull'igiene del lavoro ed essere disgiunti dagli ambienti di lavoro;
- f) essere dotate di apparecchi igienici come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene.

CAPO IV **Realizzazione degli interventi**

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 114

Requisiti delle costruzioni

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

Articolo 115

Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della concessione richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento.

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

Articolo 116

Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di concessione edilizia l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
2. A seguito del rilascio di autorizzazione edilizia l'inizio dei lavori è indicato nell'atto autorizzativo.
3. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal ventesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
4. L'approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

Articolo 117

Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori;
 - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
 - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

2. L'attività di cantiere edile è considerata sorgente fissa di rumore ancorché di carattere temporaneo ed è soggetta alle disposizioni di cui alla Legge 447/95 e al D.P.C.M. 1.3.91 al fine di limitare l'inquinamento acustico, occorrerà far riferimento a quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene.
3. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 118

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

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

Articolo 119

Sicurezza del cantiere

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

Articolo 120

Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
4. Sulla via pubblica non possono calarsi materiali di demolizione e, ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi devono essere portati o fatti giungere a terra entro panieri o mediante appositi condotti, con corde o con altri mezzi precauzionali riconosciuti idonei.
5. Il rilascio della autorizzazione edilizia o Denuncia Inizio Attività di demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
6. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
7. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
8. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D. Lgs. nr. 490/99 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
9. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Articolo 121

Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Articolo 122

Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia in particolare richiamate dall'ultimo comma dell'art. 932 del Codice Civile.

Articolo 123

Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica

Articolo 124

Modalità di rappresentazione grafica

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

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell’inserimento ambientale

Articolo 125

Rappresentazione del contesto ambientale

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

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

Articolo 126

Documentazione tecnica

1. Le richieste di Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, nonché la Denuncia di Inizio Attività di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).
2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 4 copie alla domanda di Concessione Edilizia e 2 copie per la Denuncia di Inizio Attività, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, oltre a quelli già indicati all'art. 125 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, o necessari alla dimostrazione dei requisiti richiesti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene sono:
 - a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo;
 - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento, e per un raggio di almeno mt.100 dai confini della proprietà interessata e nella quale siano indicati:
 - 1) le quote altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;
 - 2) i corsi d'acqua o canali di irrigazione esistenti;
 - 3) la piantumazione esistente;
 - 4) la configurazione e lo stato di consistenza delle opere di urbanizzazione primaria esistente ed in particolare le dimensioni della viabilità esistente;
 - 5) ogni altro eventuale particolare di rilievo come recinzioni esistenti, rustici ecc.;
 - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe per un raggio di almeno mt.100 all'intorno, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
 - d) per gli edifici esistenti tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
 - e) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, (ampliamento dei prospetti fino alla prima campata di tali edifici contigui), sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari costruttivi in scala 1:20. Tali particolari rappresenteranno preferibilmente gli accorgimenti adottati per impedire l'infiltrazione di umidità e le soluzioni costruttive di facciata. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
 - f) tavola grafica di progetto quotata in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) contenente il progetto esecutivo delle strade limitrofe e del relativo arredo urbano, con particolare riferimento ai passi carrai ed agli attraversamenti, completa di particolari costruttivi;
 - g) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devo-

no essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

- h) Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- i) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- j) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- k) Zonizzazione acustica;
- l) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50;
- m) qualsiasi altra documentazione richiesta da leggi e regolamenti vigenti;
- n) Barriere architettoniche:
 - Dichiarazione ai sensi art. 1 della Legge 13/1989;
 - Relazione ai sensi D.P.R. 236/89 e L.R. 6/89;
 - Documentazione grafica di corredo di quanto indicato nella relazione.
- o) Per sopralti ed ampliamenti computo metrico.
- p) Copia dei disegni riferiti all'ultima Pratica Edilizia autorizzata ove risulta l'indicazione di tale assenso.

3. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 4 copie alla domanda di **Concessione Edilizia e di 2 copie per la Denuncia Inizio Attività, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione in ambiti non interessati da pianificazione attuativa** oltre a quelli già indicati all'art. 125 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, o necessari alla dimostrazione dei requisiti richiesti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene sono:

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento, e per un raggio di almeno mt.100 dai confini della proprietà interessata e nella quale siano indicati:
 - * le quote altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;
 - * i corsi d'acqua o canali di irrigazione esistenti;
 - * la piantumazione esistente;
 - * la configurazione e lo stato di consistenza delle opere di urbanizzazione primaria esistente ed in particolare le dimensioni della viabilità esistente;
 - * ogni altro eventuale particolare di rilievo come recinzioni esistenti, rustici ecc.;
- c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
- d) per gli edifici esistenti tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;

- e) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, (ampliamento dei prospetti fino alla prima campata di tali edifici contigui), sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari costruttivi in scala 1:20. Tali particolari rappresenteranno preferibilmente gli accorgimenti adottati per impedire l'infiltrazione di umidità e le soluzioni costruttive di facciata. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
 - f) tavola grafica di progetto quotata in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) contenente il progetto esecutivo delle strade limitrofe e del relativo arredo urbano, con particolare riferimento ai passi carrai ed agli attraversamenti, completa di particolari costruttivi;
 - g) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
 - h) Per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
 - i) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - j) Per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).
 - k) Zonizzazione acustica.
 - l) Schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50;
 - m) qualsiasi altra documentazione richiesta da leggi e regolamenti vigenti.
 - n) Barriere architettoniche:
 - Dichiarazione ai sensi art. 1 della Legge 13/1989;
 - Relazione ai sensi D.P.R. 236/89 e L.R. 6/89;
 - Documentazione grafica di corredo di quanto indicato nella relazione.
 - o) Per sopralti ed ampliamenti computo metrico.
 - p) Copia dei disegni riferiti all'ultima Pratica Edilizia autorizzata ove risulta l'indicazione di tale assenso.
4. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 4 copie alla domanda di **Concessione Edilizia e 2 copie per la Denuncia Inizio Attività, per interventi di ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo** oltre a quelli già indicati all'art. 125 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, o necessari alla dimostrazione dei requisiti richiesti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
 - b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento e per un raggio di almeno mt.100 dai confini della proprietà interessata e nella quale siano indicati:
 - * le quote altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;
 - * i corsi d'acqua o canali di irrigazione esistenti;
 - * la piantumazione esistente;
 - * la configurazione e lo stato di consistenza delle opere di urbanizzazione primaria esistente ed in

particolare le dimensioni della viabilità esistente;

* ogni altro eventuale particolare di rilievo come recinzioni esistenti, rustici ecc.;

- c) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
 - d) per gli edifici esistenti tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
 - e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
 - f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
 - h) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50;
 - i) Zonizzazione acustica
 - j) Barriere architettoniche:
 - Dichiarazione ai sensi art. 1 della Legge 13/1989;
 - Relazione ai sensi D.P.R. 236/89 e L.R. 6/89;
 - Documentazione grafica di corredo di quanto indicato nella relazione.
 - k) Per ristrutturazione edilizia computo metrico;
 - l) qualsiasi altra documentazione richiesta da leggi e regolamenti vigenti.
 - m) Copia dei disegni riferiti all'ultima Pratica Edilizia autorizzata ove risulta l'indicazione di tale assenso.
5. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 4 copie la domanda di **autorizzazione edilizia, per manutenzione straordinaria**, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, o necessari alla dimostrazione dei requisiti richiesti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
 - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento e per un raggio di almeno mt.100 dai confini della proprietà interessata e nella quale siano indicati:
 - le quote altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;
 - i corsi d'acqua o canali di irrigazione esistenti;
 - la piantumazione esistente;
 - la configurazione e lo stato di consistenza delle opere di urbanizzazione primaria esistente ed in

- particolare le dimensioni della viabilità esistente;
ogni altro eventuale particolare di rilievo come recinzioni esistenti, rustici ecc.;
- c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
 - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
 - e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso;
 - f) Documentazione relativa alle barriere architettoniche se dovuto;
 - g) Copia dei disegni riferiti all'ultima Pratica Edilizia autorizzata ove risulta l'indicazione di tale assenso.
 - h) qualsiasi altra documentazione richiesta da leggi e regolamenti vigenti.
6. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 2 copie alla **denuncia di inizio attività, per manutenzione straordinaria**, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, o necessari alla dimostrazione dei requisiti richiesti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
 - b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
 - c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
 - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
 - e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso;
 - f) Barriere architettoniche:
 - Dichiarazione ai sensi art. 1 della Legge 13/1989;
 - Relazione ai sensi D.P.R. 236/89 e L.R. 6/89;
 - Documentazione grafica di corredo di quanto indicato nella relazione.
 - g) Copia dei disegni riferiti all'ultima Pratica Edilizia autorizzata ove risulta l'indicazione di tale assenso.
7. Per la **manutenzione ordinaria**, modello debitamente compilato con allegata documentazione fotografica.

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

Articolo 127

Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.

2. I paragrafi della relazione saranno relativi:
 - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - d) caratteri dell'intervento edilizio:
 - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
 - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
 - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
 - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
 - f.1) genere di industrie da insediare;
 - f.2) numero di addetti previsti;
 - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - f.5) flussi di traffico commerciale;
 - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
 - a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
 - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
 - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
 - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
 - g) di conformità secondo quanto previsto dal punto 3.1.4 del Regolamento Locale d'Igiene vigente.

TITOLO IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

Durata del regolamento edilizio

Articolo 128

Modifiche al regolamento edilizio.

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

Articolo 129

Testi coordinati

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

CAPO II

Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

Articolo 130

Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.

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

Art. 131

Norma transitoria

Il presente Regolamento si applica anche alle istanze di concessione e autorizzazione, nonché alle denunce di inizio di attività presentate prima della sua entrata in vigore. Nel caso di un procedimento avviato sono fatti salvi gli atti e i provvedimenti emanati nella vigenza del precedente Regolamento Edilizio.

Art. 132

Abrogazione

Alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il previgente Regolamento Edilizio.