

REGOLAMENTO EDILIZIO 2000

il presente testo contiene le modificazione introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate

INDICE

Titolo I	
NORME PROCEDURALI	
CAPO I - L'iniziativa	
Sezione I - Soggetti	
- oggetto del regolamento edilizio	
- autorizzazione degli interventi	
necessità della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione edilizia; denuncia di inizio attività; autorizzazione paesaggistica; titolo per la presentazione delle istanze.	
Sezione II - Contenuti dell'istanza	
- domande di concessione edilizia o autorizzazione	
Sezione III - Documenti, elaborati da allegare alle istanze	
- elaborati, documenti, procedure per domande di concessione e/o autorizzazione e/o dichiarazioni di inizio attività, violazioni	
- elaborati e documenti per domande di piani esecutivi	
- interventi di demolizione	
Sezione IV - Autocertificazione e asseverazione	
- autocertificazione ed asseverazione	
CAPO II - Le fasi del procedimento amministrativo	
Sezione I - Fase di avvio	
- consegna delle istanze	
Sezione II - Fase istruttoria	
- dichiarazioni di inizio attività (D.I.A.) su immobili o parti di immobili non oggetto di vincolo	
- opere interne ad edifici esistenti per immobili o parti di immobili non oggetto di vincolo	
- autorizzazione e concessione edilizia	
- piani attuativi	
Sezione III - Fase decisionale	
- rilascio dell'autorizzazione e/o della concessione edilizia	
- autorizzazione ambientale	
- piani attuativi	
Sezione IVa - Provvedimento finale	
- concessione edilizia o autorizzazione edilizia	
- validità ed efficacia della concessione edilizia	
- validità ed efficacia dell'autorizzazione edilizia	
- volta della autorizzazione o concessione edilizia	
- annullamento, revoca e decadenza della concessione edilizia	
- interventi non ultimati	
- varianti in corso d'opera	
- interventi per manufatti provvisori - in interventi urgenti	
Sezione IVb - Procedimento per il rilascio di abitabilità e/o agibilità	
- occupazione o ri-occupazione di edifici e/o manufatti edilizi	
- definizione di destinazione d'uso, variazione di destinazione d'uso	
- limiti al mutamento delle destinazione d'uso	
- modificazione urbanistica e dotazioni di spazi a parcheggio	
- campo di validità della licenza d'uso - responsabili del rilascio della licenza d'uso	
- licenza d'uso per attività lavorative e/o depositi	
- efficacia della licenza d'uso - mutamento alle destinazioni originarie	
- documentazione da allegare alle richieste di certificazione d'uso.	
- libretto d'uso e di manutenzione	
- modalità per la variazione alle destinazione d'uso	
- assenso alla variazione alle destinazione d'uso	
Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia	
- pubblicità degli atti finali	
CAPO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi	
Sezione I - Conferenza dei Servizi	
- conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune	
- conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	
Sezione II - Sportello unico	
- sportello unico per le pratiche edilizie	
Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune	
- dichiarazione urbanistica, certificati di destinazione urbanistica	
- esame preventivo di domande ad edificare - parere preventivo	
- pre-progetto: definizione e contenuti	
- indicazioni interpretative delle discipline vigenti	
CAPO IV - L'accesso ai documenti	
Sezione I - Fonti normative	
- disponibilità delle informazioni	
Sezione II - Procedimento d'accesso	
- disposizioni per l'accesso alle informazioni	
Sezione III - Rilascio di copie	
- disposizioni per il rilascio delle copie	
CAPO V - Vigilanza e sanzioni	
Sezione I - Fonti normative	
- ambito d'applicazione	
Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio	
- procedure sanzionatorie	
Titolo II	
LA COMMISSIONE EDILIZIA	
CAPO I - Composizione e nomina	
Sezione I - Composizione	
- esame dei progetti edilizi	
- commissione edilizia: composizione	
Sezione II - Nomina e durata	
- commissione edilizia: durata in carica	
Sezione III - Casi di incompatibilità	
- commissione edilizia: eleggibilità	
- commissione edilizia: incompatibilità	
Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari	
- commissione edilizia: cessazioni dall'ufficio	
CAPO II - Attribuzioni	
Sezione I - Individuazione delle attribuzioni	
- commissione edilizia: competenze	
- commissione edilizia: necessità di parere	
Sezione II - Casi di esclusione del parere	

- commissione edilizia: opere che non richiedono parere preventivo
- Sezione III - Ambito di valutazione
 - commissione edilizia: valutazioni
- CAPO III - Funzionamento
- Sezione I - Modalità di convocazione
 - commissione edilizia: presidenza e segreteria
 - commissione edilizia: funzionamento
- Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni
 - commissione edilizia: deliberazioni
 - commissione edilizia: discussione
 - commissione edilizia: pareri
 - commissione edilizia: pubblicità delle sedute
 - commissione edilizia: approfondimento delle valutazioni
- Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune
 - commissione edilizia: accesso alla documentazione
- Titolo III
- DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA
- CAPO I - Ambiente urbano
- Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico o di pubblico godimento
 - norme generali
 - modificazioni dello stato naturale. Progettazione.
 - regolamento del verde
 - tutela del verde esistente.
 - monumenti naturali
 - abbattimento di piante
 - sostituzioni
 - nuove piantumazioni
 - siepi
 - prati e spazi inerbiti a verde
 - fossi e canali
 - sanzioni
 - decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico
 - insegne, mostre e cartelli pubblicitari
 - tipologia delle insegne
 - tende e protezioni solari
 - targhe e bacheche
 - chioschi
 - passaggi pedonali
 - sistemazione dei marciapiedi
 - marciapiedi, passi carrai e griglie d'aerazione - occupazione permanente di suolo pubblico
 - piste ciclabili
 - spazi porticati, porticati e passaggi pubblici e/o di uso pubblico
 - occupazione degli spazi pubblici
 - disciplina d'uso del sottosuolo
 - reti di servizi pubblici
 - volumi tecnici impiantistici
- Sezione II - Spazi privati
 - accessi e passi carrabili, androni carrai
 - strade private
 - allacciamento alle reti fognarie
 - allacciamento alle reti impiantistiche
 - recinzioni
 - recinzioni in aree agricole, boschive e/o a protezione ambientale
 - spazi ineditificati, cave
 - muri di sostegno
 - sistemazioni esterne ai fabbricati privati
 - toponomastica e segnaletica, appositione di indicatori ed altri apparecchi di interesse pubblico e/o collettivo
 - numero civico dei fabbricati
- CAPO II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano
- Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni
 - decoro delle nuove costruzioni
 - allineamenti, allineamenti pre-esistenti, decoro cittadino
 - spazi conseguenti ad arretramenti
- prospetti su spazi pubblici, distanza di fabbricati
- misura delle altezze dei fabbricati
- ombre portate
- sporgenze e aggetti, balconi, manufatti complementari
- portici e gallerie ad uso privato
- salubrità dei terreni edificabili
- disciplina del colore
- disciplina dell'uso dei materiali di finitura
- caratteristiche esteriori e requisiti estetici degli edifici
- disciplina del verde
- Sezione II - Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni
- obbligo di manutenzione e di revisione periodica delle costruzioni
- visite di controllo
 - manutenzione degli edifici
- CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili
- Sezione I - Requisiti di comfort ambientale
 - norme generali delle costruzioni
 - qualità dell'aria negli spazi confinati
 - ventilazione naturale
 - ventilazione attivata
 - illuminazione naturale
 - illuminazione artificiale
 - controllo del soleggiamento
 - comfort igrotermico
 - comfort acustico
 - requisiti di fruibilità degli edifici
 - requisiti relativi alla sicurezza.
 - requisiti di protezione dagli incendi
 - requisiti relativi alla durabilità
- Sezione II - Requisiti spaziali
 - requisiti degli spazi di circolazione entro gli edifici e nelle loro aree pertinenti
 - cortili
 - cavedi
 - patii
 - locali sottotetto
 - spazi di cantinato e sotterraneo
 - parcheggi, autorimesse, box auto ad uso privato
 - dotazione parcheggi in caso di cambio di destinazione d'uso
 - parcheggi al servizio di insediamenti commerciali
 - soluzioni a parcheggio meccanico
 - tabella dotazioni posti macchina
 - depositi biciclette
 - autorimesse: deroghe di natura estetico formale
 - edifici accessori
 - impianti sportivi ad uso privato
 - depositi di rottami
 - costruzioni speciali e assimilate
 - impianti di rifornimento carburante
- Sezione III - Requisiti funzionali
 - dotazione di servizi
 - spazi di cottura
 - flessibilità distributiva
 - flessibilità impiantistica
- CAPO IV - Realizzazione degli interventi
- Sezione I - Disciplina delle opere
 - requisiti delle costruzioni
 - ricognizione dei confini, richiesta e consegna dei punti fissi
 - punti fissi di allineamento e di livello
 - tracciamento degli allineamenti piano al timetrici
 - norme di sicurezza, sicurezza dei manufatti
 - disciplina generale del cantiere di costruzione
 - cantieri edili
 - vigilanza da parte dell'assuntore dei lavori

- tutela dei manufatti inerenti a servizi pubblici e ripristino di suolo pubblico
 - recinzioni provvisorie, opere provvisorie
 - sicurezza del cantiere
 - scavi e demolizioni
 - conferimento dei materiali di risulta
 - tutela dei reperti archeologici, rinvenimenti
 - verifiche e visite tecniche
 - obblighi conseguenti all'interruzione dei lavori
 - ultimazione dei lavori
 - disciplina delle varianti
 - interventi non ultimati
- Sezione II - tutela della pubblica incolumità, modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza
- interventi urgenti
 - edifici pericolanti
 - modalità di presentazione delle istanze in caso di interventi di urgenza e di tutela della pubblica incolumità
- CAPO V - Modalità di predisposizione dei progetti
- Sezione I - Unificazione grafica
- modalità unitarie di rappresentazione grafica
- Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale
- ambiti di rappresentazione grafica

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

- elenco dei documenti

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

- relazione tecnico illustrativa

Titolo IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - Durata del Regolamento edilizio

- durata

CAPO II - Rapporto tra il Regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

- effetti del Regolamento Edilizio
- ambito di applicazione

APPENDICE "A"

tipologie degli interventi, definizioni e contenuti

- 1. recupero del patrimonio edilizio esistente
- 2. modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio esistente
- 3. ricostruzione edilizia
- 4. nuova edificazione

APPENDICE "B"

definizioni regolamentari

- definizioni generali, nomenclatura

Il presente testo é stato redatto in base ai contenuti del D.G.R. 25 SETTEMBRE 1998 - N. 6/38573 in "Attuazione della legge regionale 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"; pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia 5° supplemento straordinario al n. 48 - 30 ottobre 1998.

Titolo I NORME PROCEDURALI

CAPO I L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

art. 1. oggetto del regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, ampliamento, modifica, riforma e demolizione degli edifici e dei manufatti, nonché la trasformazione dell'ambiente fisico, l'utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo ed i relativi controlli sull'esecuzione e destinazione d'uso.

art. 2. autorizzazione degli interventi

1. Chiunque intenda, sul territorio comunale, eseguire opere conseguenti agli interventi di cui all'art.1 del presente Regolamento, deve:

- richiedere al Soggetto competente all'emanazione del provvedimento apposita concessione o autorizzazione edilizia,
- inviare relazione asseverata,
- comunicare l'inizio dei lavori,

nei modi e nelle forme vigenti all'atto riferiti ad ogni singola iniziativa.

2. La domanda di concessione o autorizzazione edilizia, le modalità e le procedure di presentazione dei progetti, il rilascio dell'atto autorizzativo o concessorio, gli atti da allegare a ciascuna domanda e/o dichiarazione, i documenti da allegare alle dichiarazioni di inizio attività o simili sono disciplinati dai successivi articoli del presente Regolamento.

3. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o il Delegato del Sindaco - nei modi e nelle forme stabilite dal Regolamento e/o dallo Statuto comunale - fatte salve diverse e specifiche disposizioni di Legge, assente agli interventi mediante atto di concessione edilizia e/o di autorizzazione, nei modi e nelle forme vigenti all'atto di ogni singola iniziativa, nei seguenti casi:

- nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti; ad esclusione delle opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e non sottoposti ai vincoli previsti dalle vigenti leggi sulla protezione delle bellezze naturali e sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico;
- ristrutturazioni di fabbricati esistenti;
- restauro conservativo in edifici vincolati dalle vigenti leggi sulla protezione delle bellezze naturali e sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico;
- risanamento conservativo di fabbricati esistenti;
- interventi per opere pubbliche;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi per giardini o aree scoperte al servizio dei fabbricati;
- interventi di arredo urbano;
- interventi per manufatti provvisori;
- interventi di demolizione;
- variazioni di destinazioni d'uso;
- autorizzazioni preliminari a piani esecutivi di dettaglio;
- opere ed interventi diversi;
- opere minori;
- distintivi urbani - segnaletica;
- variazioni di destinazioni d'uso ai manufatti esistenti.

4. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o il Delegato del Sindaco - nei modi e nelle forme stabilite dal Regolamento e/o dallo Statuto comunale - prima del rilascio dei necessari atti, si avvale dell'apporto della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Comunali secondo, le

competenze e nei modi e nelle forme in vigore all'atto della presentazione di ciascuna richiesta e/o comunicazione.

5. Hanno titolo per la presentazione delle istanze abilitative e per la richiesta dei certificati d'uso i seguenti soggetti:

- il proprietario,
 - il condominio per quanto concerne i beni comuni,
 - il singolo condomino, eventualmente dotato del consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino se le opere si riferiscono a parti comuni,
 - il rappresentante volontario nominato per l'occasione rappresentante legale,
 - il titolare di diritto di superficie,
 - l'usufruttuario, l'enfiteuta,
 - il titolare di diritto di servitù,
 - l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, e dietro presentazione dello stesso titolo,
 - il concessionario di terre incolte,
 - il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù
- il concessionario di miniere, dietro presentazione dello stesso titolo,
- il locatario, ove il contratto, allegato all'istanza, lo consenta,
 - colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C., allegando il relativo titolo,
 - coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali, allegando il relativo titolo,

6. Hanno titolo per la presentazione delle istanze alla predisposizione dei piani attuativi di iniziativa privata, previsti dallo strumento urbanistico e dalle sue varianti, i seguenti soggetti:

- piani attuativi in genere: tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiali.
- piano di recupero: i proprietari rappresentanti una quota di proprietà almeno pari ai 3/4 del valore catastale degli immobili interessati.

Sezione II - Contenuti dell'istanza

art. 3.

domande di concessione edilizia o autorizzazione

1. La domanda di concessione o autorizzazione nonché le comunicazioni d'inizio lavori devono essere redatte sugli appositi moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale, ed essere corredate dal progetto dell'intervento riprodotto su tipi riducibili in formato UNI A4 e dagli atti e dagli elaborati prescritti per i singoli tipi di intervento.

2. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, dal richiedente e dal progettista.

Il direttore dei lavori e l'assuntore delle opere devono firmare gli elaborati prima del rilascio dell'atto di concessione e/o di autorizzazione.

Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza dell'atto autorizzativo e dei relativi allegati.

L'assuntore delle opere deve, altresì, indicare, prima dell'inizio delle opere:

- il direttore dell'impresa,
- il responsabile di cantiere.

Il progettista, il direttore dei lavori e il direttore dell'impresa devono essere abilitati ai sensi e nei limiti delle vigenti leggi.

3. I firmatari sono responsabili, a norma di legge, di ogni inosservanza alle disposizioni di legge e di regolamento e sono tenuti all'osservanza delle prescrizioni e modalità esecutive fissate dalla concessione o dall'autorizzazione.

4. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile di cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Sindaco dal titolare dell'atto autorizzativo e dagli interessati.

I lavori debbono essere sospesi fino alla surroga del relativo responsabile.

In contemporanea deve essere trasmessa una relazione che riporti lo stato di attuazione dei lavori nonché, in caso di sospensione temporanea, le eventuali opere provvisorie poste in essere per garantire la sicurezza di persone e cose.

Ai subentranti incombono gli oneri di cui ai precedenti punti.

5. L'istanza o gli elaborati di progetto debbono indicare le parti controinteressate, quali frontisti e/o confinanti.

6. Quando il richiedente sia residente in altro Comune, egli ha la facoltà di eleggere domicilio entro il territorio comunale al fine di consentire la notifica dei provvedimenti relativi alla pratica avviata.

Sezione III - Documenti, elaborati da allegare alle istanze

art. 4. elaborati, documenti, procedure per domande di concessione e/o autorizzazione e/o dichiarazioni di inizio attività, vidazioni

1. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1.1. Per tali interventi è sufficiente segnalazione scritta in carta libera, indirizzata al Sindaco, in cui si indicano sommariamente le opere che si intendono eseguire.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente Regolamento, sia per garantire il rispetto delle norme di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

1.2. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro in contrasto con le norme urbanistiche edilizie e di igiene vigenti.

2. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

2.1. La domanda di autorizzazione amministrativa e/o la Dichiarazione d'inizio attività devono essere corredate dai seguenti documenti, in duplice copia:

a. planimetria generale intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;

b.1. progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione; le tavole dovranno essere corredate da indicazioni circa la superficie di ogni singolo vano ed il rispettivo rapporto aeroilluminante. Almeno due sezioni significative in scala 1:100 in cui siano indicate le altezze dei vani. Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti;

b.2. planimetria in scala, almeno 1:200, contenente lo schema degli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere, con i relativi punti e/o sistemi di scarico;

b.3. valutazione della concentrazione di radon, ai sensi della C.R. 103/san/91 e successive modificazioni ed integrazioni, per eventuali locali di lavoro o depositi seminterrati dove sia prevista la presenza di persone;

c. documentazione fotografica a colori, per gli interventi sulle parti esterne della costruzione;

d. dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha il Titolo e di tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria, come definite alla Parte IV del presente Regolamento;

e. dichiarazione del proprietario e del direttore dei lavori in merito all'assunzione di responsabilità circa il rispetto delle norme igienico-sanitarie di cui all'art. 3.1.4. e, se del caso, dell'art. 3.1.5. del Regolamento Comunale d'Igiene.

2.2. I termini per la concretizzazione del silenzio assenso sulle richieste presentate decorrono dalla data di completamento della pratica, nei modi e nelle forme vigenti all'atto della presentazione della domanda originaria.

2.3. Nel caso in cui i lavori non abbiano inizio entro 90 giorni dalla data di formazione del silenzio assenso o dalla data di notifica dell'atto autorizzativo, i relativi atti decadono ad ogni effetto.

2.4. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni soggette a tutela sono soggetti alla preventiva autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del bene; per essi è sempre necessario il rilascio esplicito dell'atto di autorizzazione e/o concessione.

2.5. Anche in presenza di comunicazioni e/o di auto certificazioni o dichiarazioni asseverate, è fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto previsto, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o suo Delegato emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge.

3. INTERVENTI DI RESTAURO

3.1. La domanda di concessione, di autorizzazione amministrativa e/o la Dichiarazione d'inizio attività devono essere corredate dai seguenti documenti, in duplice copia:

a. planimetria generale intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;

b. estratto della tavola di zonizzazione dello strumento urbanistico generale nella scala in dotazione al comune;

c. una o più planimetrie generali in scala 1/500 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;

d. esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie.

Il rilievo, in scala 1:50, deve comprendere: planimetrie relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici; prospetti, interni ed esterni; sezioni, in scala 1:50; con l'indicazione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.);

e. ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici, in scala 1:20;

f. documentazione fotografica a colori (dimensioni minime 10 x 15);

g. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;

h.1. progetto di restauro con piante, alzate e sezioni in scala 1:50, e con i necessari dettagli in scala maggiore, corredate da ampia descrizione dei materiali da impiegare; le tavole dovranno essere corredate da indicazioni circa la superficie di ogni singolo vano ed il rispettivo rapporto aeroilluminante.

h.2. almeno due sezioni significative in cui siano indicate le altezze dei vani. Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti.

i.1. schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;

i.2. planimetria in scala, almeno 1:200, contenente lo schema degli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere, con i relativi punti e/o sistemi di scarico;

l. dichiarazione del proprietario e del direttore dei lavori in merito all'assunzione di responsabilità circa il rispetto delle norme igienico-sanitarie di cui all'art. 3.1.4. e, se del caso, dell'art. 3.1.5. del Regolamento Comunale d'Igiene.

m. elaborati relativi alla dimostrazione dell'avvenuto rispetto delle disposizioni relative all'eliminazione della barriera architettoniche (piante, relazione illustrativa, dichiarazione, etc.);

n. ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti;

o. titolo di proprietà o altro documento idoneo a dimostrare che il richiedente abbia titolo al rilascio della concessione o autorizzazione;

p. valutazione della concentrazione di radon, ai sensi della C.R. 103/san/91 e successive modificazioni ed integrazioni, per eventuali locali di lavoro o depositi seminterrati dove sia prevista la presenza di persone.

3.3. Qualora, nel corso di interventi di restauro, le costruzioni oggetto dei medesimi o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve essere eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione o autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi.

A tale fine, costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione comunale: deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile.

Nessun certificato d'uso può essere rilasciato per l'intera costruzione fino a quando non si sia ottemperato a quanto sopra.

4. INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

4.1. La domanda di concessione, di autorizzazione amministrativa e/o la Dichiarazione d'inizio attività devono essere corredate dai seguenti documenti, in duplice copia:

- a. planimetria generale intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- b. estratto della tavola di zonizzazione dello strumento urbanistico generale nella scala in dotazione al comune;
- c. una planimetria generale in scala 1:500, intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- d. rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, comprendente: planimetrie, relative a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici; alzati, esterni e interni, questi ultimi se visibili da vie e spazi pubblici o di uso pubblico; sezioni, in scala 1:100, con indicazione delle principali finiture;
- d. documentazione fotografica a colori (dimensioni minime 10x15);
- f. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- g.1. progetto di risanamento conservativo, costituito da piante, alzati, sezioni in scala 1:100, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore (1/20), la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione; le tavole dovranno essere corredate da indicazioni circa la superficie di ogni singolo vano ed il rispettivo rapporto aeroilluminante.
- g.2. almeno due sezioni significative in cui siano indicate le altezze dei vani. Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti;
- g.3. planimetria in scala, almeno 1:200, contenente lo schema degli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere, con i relativi punti e/o sistemi di scarico;
- h. dichiarazione del proprietario e del direttore dei lavori in merito all'assunzione di responsabilità circa il rispetto delle norme igienico-sanitarie di cui all'art. 3.1.4. e, se del caso, dell'art. 3.1.5. del Regolamento Comunale d'Igiene;
- i. elaborati relativi alla dimostrazione dell'avenuto rispetto delle disposizioni relative all'eliminazione della barriere architettoniche (piante, relazione illustrativa, dichiarazione, etc.);
- l. titolo di proprietà o altro documento idoneo a dimostrare che il richiedente abbia titolo al rilascio della concessione;
- m. valutazione della concentrazione di radon, ai sensi della C.R. 103/san/91 e successive modificazioni ed integrazioni, per eventuali locali di lavoro o depositi seminterrati dove sia prevista la presenza di persone.

5. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

5.1. La domanda di concessione, di autorizzazione amministrativa e/o la Dichiarazione d'inizio attività devono essere corredate dai seguenti documenti, in duplice copia:

- a. planimetria generale intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- b. estratto della tavola di zonizzazione dello strumento urbanistico generale nella scala in dotazione al comune;
- c. una planimetria generale in scala 1:500, intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- d. rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, in scala 1:100 e comprendente: planimetrie, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici; alzati, esterni ed interni, sezioni, e corredato dalla descrizione delle principali finiture;
- e. documentazione fotografica a colori (dimensioni minime 10x15);
- f. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- g.1. progetto di ristrutturazione costituito da: piante, alzati, sezioni in scala 1:100.

Devono essere differenziate le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore (1/20) e la descrizione dei materiali conservati, di quelli da impiegarsi e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione; le tavole dovranno essere corredate da indicazioni circa la superficie di ogni singolo vano ed il rispettivo rapporto aeroilluminante.

g.2. almeno due sezioni significative in cui siano indicate le altezze dei vani. Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti.

g.3. planimetria in scala, almeno 1:200, contenente lo schema degli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere, con i relativi punti e/o sistemi di scarico;

g.4. valutazione della concentrazione di radon, ai sensi della C.R. 103/san/91 e successive modificazioni ed integrazioni, per eventuali locali di lavoro o depositi seminterrati dove sia prevista la presenza di persone;

h. dichiarazione del proprietario e del direttore dei lavori in merito all'assunzione di responsabilità circa il rispetto delle norme igienico-sanitarie di cui all'art. 3.1.4. e, se del caso, dell'art. 3.1.5. del Regolamento Comunale d'Igiene.

i. elaborati relativi alla dimostrazione dell'adempimento rispetto delle disposizioni relative all'eliminazione della barriere architettoniche (piante, relazione illustrativa, dichiarazione, etc.);

l. schemi degli impianti tecnologici;

m. ogni elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

n. relazione tecnica sulla struttura, sui materiali di rivestimento e finitura usati, nonché sulle opere di sistemazione delle aree scoperte.

o. titolo di proprietà o altro documento idoneo a dimostrare che il richiedente abbia titolo al rilascio dell'atto;

p. calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle disposizioni vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia o dichiarazione sui motivi di non corresponsione e/o di riduzione degli stessi;

q. calcolo del contributo sul costo di costruzione sulla base delle disposizioni di legge vigenti all'atto della presentazione della singola istanza o dichiarazione sui motivi di non corresponsione dello stesso;

r. modalità di corresponsione e di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

Nel caso di edifici adibiti ad attività produttiva, la relazione tecnica illustrativa di cui sopra deve, dettagliatamente, riportare:

- il ciclo di lavorazione previsto;
- i mezzi che si intendono adottare per eliminare le cause di inquinamento atmosferico, idrico e fonico;
- i limiti massimi di emissione di suoni, fumi, gas e degli effluenti liquidi.

6. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

6.1. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti, in duplice copia:

a. planimetria generale intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;

b. estratto della tavola di zonizzazione dello strumento urbanistico generale nella scala in dotazione al comune;

c. estratto della planimetria dello strumento urbanistico generale vigente e della tavola di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione quando esistano, interessante la zona edificanda;

d. rilievo topografico: in scala 1:500, del lotto edificando;

e. planimetria del lotto edificando in scala non inferiore a 1:200; verrà riportato un rilievo piano altimetrico del terreno con l'indicazione dei profili di rilievo e quelli di progetto, evidenziando sbancamenti e riporti;

verranno, inoltre, evidenziati i nuovi interventi per la formazione di giardini o le sistemazioni relative ad aree scoperte al servizio dei fabbricati mediante:

1. rappresentazione delle sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
2. breve relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

f.1. piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani della costruzione progettata, copertura compresa;

f.2. le tavole dovranno essere corredate da indicazioni circa la superficie di ogni singolo vano ed il rispettivo rapporto aeroilluminante.

f.3. almeno due sezioni significative in cui siano indicate le altezze dei vani. Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti.

- g. sezioni della costruzione in progetto;
- h. prospetti della costruzione, in scala 1:100, comprendenti tutte le fronti;
- i. particolare costruttivo e decorativo in scala 1:50
- l. schema della fognatura e delle canalizzazioni delle acque sino all'allacciamento alla rete fognaria comunale (o eventuali diversi impianti in quanto ammessi);
- m. schema rete acqua potabile disegnato sulla tavola del piano terreno e comprendente il tratto dal punto di allacciamento alla rete stradale fino alla costruzione;
- n. relazione tecnica sulla struttura, sui materiali di rivestimento e finitura usati, nonché sulle opere di sistemazione delle aree scoperte.
- o.1. elaborati concernenti la centrale termica, in scala 1:100 e dimostranti la rispondenza ai requisiti richiesti dal presente Regolamento;
- o.2. valutazione della concentrazione di radon, ai sensi della C.R. 103/san/91 e successive modificazioni ed integrazioni, per eventuali locali di lavoro o depositi seminterrati dove sia prevista la presenza di persone;
- o.3. dichiarazione del proprietario e del direttore dei lavori in merito all'assunzione di responsabilità circa il rispetto delle norme igienico-sanitarie di cui all'art. 3.1.4. e, se del caso, dell'art. 3.1.5. del Regolamento Comunale d'Igiene;
- p. eventuali documenti integrativi prescritti da altri Regolamenti, Norme e Leggi vigenti (qualificazione geologica, etc.);
- q. titolo di proprietà o altro documento idoneo a dimostrare che il richiedente abbia titolo al rilascio della concessione;
- r. impegnativa unilaterale di asservimento dell'area pertinenziale alla nuova costruzione definita in base alle norme dello strumento urbanistico vigente all'atto della richiesta;
- s. dimostrazione dell'applicazione delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- t. calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle disposizioni vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia o dichiarazione sui motivi di non corresponsione e/o di riduzione degli stessi;
- u. calcolo del contributo sul costo di costruzione sulla base delle disposizioni di legge vigenti all'atto della presentazione della singola istanza o dichiarazione sui motivi di non corresponsione dello stesso;
- z. modalità di corresponsione e di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.
- Nel caso di edifici adibiti ad attività produttiva, la relazione di cui al precedente punto n. deve, dettagliatamente, riportare:
- il ciclo di lavorazione previsto;
 - i mezzi che si intendono adottare per eliminare le cause di inquinamento atmosferico, idrico e fonico;
 - i limiti massimi di emissione di suoni, fumi, gas e degli effluenti liquidi.

7. RECINZIONI

7.1. Sono assimilate a nuove costruzioni le recinzioni che non costituiscono pertinenza degli edifici esistenti o che alterino lo stato dei luoghi in modo stabile, non irrilevante e non occasionale.

Le richieste e le Dichiarazione d'inizio attività per nuove recinzioni devono essere corredate dai seguenti elaborati:

- a. planimetria dell'area interessata, in scala almeno 1:200, con indicato vie e spazi pubblici adiacenti e loro dimensioni, ubicazione e larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili, gli accessi pedonali; le distanze dalla eventuale costruzione principale e dalla mezzera stradale;
- b. disegni del manufatto, comprendenti fronti, pianta, in scala 1:100, sezione e particolare in scala 1:20 della campata tipo e dei manufatti costituenti gli accessi, sia pedonali che carrabili, rispondenti alle prescrizioni di cui ai successivi articoli, nonché le campate terminali delle recinzioni contigue così da poterne verificare il corretto inserimento nel contesto urbano;
- c. quando il profilo altimetrico del terreno non fosse pianeggiante, la documentazione di progetto deve essere integrata con opportuni profili e sezioni altimetriche riferite alle linee sulle quali si intende eseguire il manufatto.

7.2. Le opere costituenti recinzioni devono avere le caratteristiche di cui ai successivi articoli.

8. INTERVENTI PER OPERE MINORI

1. Per gli interventi così definiti la domanda deve essere corredata dai seguenti elaborati, in duplice copia:

- a. planimetria dell'area interessata, in scala almeno 1:200, intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze naturali o, comunque, presenti sullo spazio da occupare;
- b. disegni del manufatto, comprendenti fronti, pianta, sezione in scala 1: 100, con la descrizione dei materiali e dei colori da impiegare, eventuale particolare in scala 1:20 degli elementi decorativi essenziali.

9. INTERVENTI DIVERSI

1. Per gli interventi così classificati la domanda deve essere corredata dai seguenti documenti in duplice copia:
 - a. elaborati che consentono di definire gli esatti elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, anche in relazione alle possibili conseguenze dell'intervento rispetto al traffico, ai trasporti e alla viabilità;
 - b. ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.
2. Tutte le opere elencate nel presente punto non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino e costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.
3. E' consentita, nei limiti e nel rispetto delle specifiche indicazioni che regolano la materia, l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari su frontespizi nudi purché il manufatto posto in opera sia asportabile e risponda alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza stradale.

10. INTERVENTI PER GIARDINI O AREE SCOPERTE AL SERVIZIO DI FABBRICATI

1. Gli interventi su giardini o relativi ad aree scoperte al servizio di fabbricati vincolati dallo strumento urbanistico o da altro atto pubblico devono:
 - a. essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
 - b. essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.
2. In ogni zona del territorio comunale, inoltre, l'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto all'osservanza delle specifiche disposizioni regolamentari .

11. INTERVENTI DI ARREDO URBANO

1. Gli interventi progettati da privati richiedenti o i progetti di intervento pubblico devono essere accompagnati da elaborati tecnici in grado di consentire l'esatta valutazione dell'intervento proposto e le sue caratteristiche architettonico-formali che devono essere confacenti al decoro cittadino ed alle caratteristiche storico-ambientali dei luoghi.
Tali elaborati, fatta salva la facoltà del Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o del suo Delegato di richiedere più ampia documentazione illustrativa, sono:
 - a. una o più planimetrie in scala 1:200 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali o comunque sullo spazio occupato;
 - b. progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100), con detta gli degli elementi arredo proposti, della pavimentazione della descrizione dei materiali da impiegare e loro colori, nonché di quant'altro possa servire alla completa illustrazione del progetto.
2. Per interventi relativi ad impianti di illuminazione di spazi pubblici o di uso pubblico il progetto deve essere corredato dei necessari elementi illuminotecnici.

art. 5. elaborati e documenti per domande di piani esecutivi

1. I piani esecutivi di iniziativa privata debbono essere corredati dei documenti prescritti dalle disposizioni regionali in vigore all'atto della presentazione delle istanze.

2. La domanda volta ad ottenere il nulla osta alla pianificazione esecutiva di dettaglio deve essere sottoscritta dagli aventi titolo, così come specificato al precedente articolo 2.

3. A integrazione di tale documentazione, la domanda di autorizzazione deve essere, altresì, corredata da:

- a. copia autentica degli eventuali atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori;
- b. copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondi altrui dei quali sia prevista l'utilizzazione;
- c. schema della viabilità, principale e secondaria, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione.
- d. plastico, in scala proporzionata alle dimensioni del piano esecutivo, quando l'intervento proposto superi la capacità insediativa di 50 abitanti o consenta una Superficie coperta dai fabbricati superiore a mq 2000.

art. 6. interventi di demolizione

1. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi dei quale fanno parte.

2. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette a specifico atto.

3. L'istanza e/o la comunicazione per la demolizione di manufatti o parti di essi deve essere corredata da:

- a. una o più planimetrie generali in scala 1:500, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
- b. rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- c. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- d. relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
- e. indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

4. La demolizione è subordinata:

- a. alla libertà da persone e 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 disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- c. all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati o di altri servizi;
- d. all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- e. all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
- f. all'impegno di procedere alle operazioni impiegando tutte le cautele necessarie al fine di garantire la discesa controllata delle macerie, l'assenza di polvere e la costante pulizia degli spazi pubblici e/o di uso collettivo; di tali cautele e modalità operative deve essere data dimostrazione entro gli elaborati di cui al comma precedente.

5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma 4.d, l'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

6. Eventuali demolizioni, anche parziali, di immobili comunque soggetti a tutela storico - monumentale e/o ambientale, è subordinata al preventivo nulla-osta delle competenti Autorità.

7. Per gli interventi di demolizione o rimozione di materiali, dovrà preliminarmente essere dichiarata dal proprietario, con atto scritto, l'assenza di amianto nelle strutture destinate alla demolizione o, in caso contrario, per i materiali contenenti amianto, le operazioni dovranno essere condotte in accordo con le disposizioni vigenti sull'eliminazione dell'amianto e dei prodotti da esso derivati.

Sezione IV - Autocertificazione e asseverazione

art. 7.

autocertificazione ed asseverazione

1. Gli atti necessari all'espletamento delle pratiche edilizie ed urbanistiche possono, nei limiti e secondo le disposizioni di legge in vigore all'atto della presentazione di ciascuna singola istanza, essere integrati mediante autocertificazioni riportanti gli estremi degli atti originari.

2. La conformità dei progetti allegati alle istanze relativamente agli strumenti urbanistici generali e/o di dettaglio, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, può essere certificata mediante "asseverazione" a firma dell'interessato e/o del progettista.

In essa, i firmatari debbono dare dimostrazione degli elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante puntuale descrizione delle opere e dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

art. 8.

consegna delle istanze

1. Le istanze, corredate delle relative documentazioni, sono fatte pervenire, a cura dell'interessato, all'Ufficio Tecnico Comunale.

L'istanza deve essere corredata da elenco completo in duplice copia contenente l'indicazione di tutti i documenti e di tutti gli elaborati presentati.

2. Una copia dell'elenco viene trattenuta dagli Uffici mentre la seconda, debitamente timbrata, viene restituita al Richiedente.

3. L'esame delle domande pervenute avviene secondo l'ordine di presentazione, così come riscontrabile dal protocollo d'ingresso della domanda stessa.

4. Gli Uffici tecnici hanno facoltà di istituire registri di protocollo interni - differenti dal protocollo generale del Comune - entro i quali registrare:

- le istanze relative ad atti abilitativi di natura edilizia,
- le domande dirette all'approvazione di piani attuativi,
- le domande relative alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

5. Gli Uffici provvedono, ai sensi di legge, alla verifica della documentazione presentata richiedendo, quando il caso, alla richiesta scritta delle integrazioni necessarie.

6. Con la stessa comunicazione di cui al punto 5. o con specifico avviso l'Ufficio Tecnico comunica all'interessato e, se individuabili, ai controinteressati, l'unità organizzativa e la persona responsabili dell'istruttoria cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia, nonché presentare eventuali memorie.

7. Il responsabile del procedimento è definito sulla base dei Regolamenti interni del Comune.

8. Al fine di garantire la partecipazione al procedimento la domanda di intervento edilizio e/o urbanistico viene pubblicata all'Albo pretorio ove rimarrà affissa per 15 gg. consecutivi.

Sezione II - Fase istruttoria

art. 9.

dichiarazioni di inizio attività (D.I.A.) su immobili o parti di immobili non oggetto di vincolo

1. Le dichiarazioni di inizio attività (D.I.A.) sono sottoposte, da parte dell'Ufficio Tecnico, all'esame ed alla verifica di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A. ed in particolare:

- a - l'esistenza o meno di vincoli specifici di natura monumentale e/o paesistico ambientale,
- b - la non alterazione dello stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici,
- c - la regolarità dell'edificio e/o del manufatto originario oggetto di intervento e l'assenza di opere abusivamente realizzate,
- d - la regolarità e la completezza della relazione asseverata,
- e - la completezza della documentazione presentata,
- f - i titoli di proprietà in base ai quali è presentata la dichiarazione,
- g - l'abilitazione del progettista.

2. In caso di accertata violazione o in presenza di elementi difformi o non completi, l'Ufficio provvede:

- a - all'invio di apposita comunicazione,
- b - alla emanazione di specifica ordinanza di sospensione dei lavori.

art. 10.

opere interne ad edifici esistenti per immobili o parti di immobili non oggetto di vincolo

1. Le comunicazioni relative all'esecuzione di opere interne sono sottoposte, da parte dell'Ufficio Tecnico, all'esame ed alla verifica di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità ed in particolare:

- a - l'esistenza o meno di vincoli specifici di natura monumentale,
- b - la non alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici,
- c - la regolarità dell'edificio e/o del manufatto originario oggetto di intervento e l'assenza di opere abusivamente realizzate,
- d - la regolarità e la completezza della relazione asseverata,
- e - la completezza della documentazione presentata,
- f - i titoli di proprietà in base ai quali è presentata la dichiarazione,
- g - l'abilitazione del progettista.

2. In caso di accertata violazione o in presenza di elementi difformi o non completi, l'Ufficio provvede:

- a - all'invio di apposita comunicazione,
- b - alla emanazione di specifica ordinanza di sospensione dei lavori.

art. 11.

autorizzazione e concessione edilizia

1. Salvo diversa e specifica determinazione delle leggi vigenti al momento della presentazione di ciascuna istanza, l'Ufficio richiede l'integrazione e/o la regolarizzazione dei documenti e/o degli elaborati presentati entro 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di ricezione dell'istanza.

2. I termini di conclusione del procedimento riprendono a decorrere dalla data di presentazione di quanto richiesto.

3. Per la presentazione delle integrazioni si procederà nei modi e nelle forme previste per la documentazione originaria.

4. Se la richiesta di integrazione documentale è successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale e l'istruttoria dovrà essere conclusa dall'Ufficio entro i tempi fissati.

5. L'integrazione documentale può avvenire solo per documenti e per elaborati da allegare obbligatoriamente all'istanza, come da articoli precedenti.

6. La documentazione deve essere presentata entro e non oltre 60 giorni dalla data della notifica dell'avviso.

Decorso inutilmente detto termine la pratica, ritenuta incompleta, sarà direttamente archiviata.

7. Salvo specifico termine fissato dalle Leggi vigenti all'atto di presentazione di ciascuna istanza, La Commissione edilizia deve esprimere il proprio parere nel termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda.

8. Al termine della fase istruttoria e dopo aver proceduto al calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione - nei modi e nelle forme di legge - il soggetto responsabile provvede alla convocazione della Commissione edilizia per il parere di merito.

9. Se la Commissione edilizia non si dovesse esprimere, si prescinde dal suo parere ma il responsabile del procedimento redige una relazione scritta trasmessa al Soggetto competente ad emanare la concessione edilizia, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

10. Al termine del procedimento ed acquisiti anche i pareri delle Autorità e degli Enti aventi competenza nel caso specifico, il responsabile del progetto trasmette al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo una relazione motivata.

11. Detta relazione che deve contenere:

a - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione di domicilio nell'ambito del Comune ecc.),

b - il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto),

c - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni, ecc.),

d - il progetto con la descrizione dell'intervento,

e - gli elaborati presentati,

f - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti,

g - la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto,

h - la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

12. In caso di parere negativo, la relazione deve mettere in rilievo con puntualità le difformità del progetto rispetto alle norme urbanistico-edilizie ovvero la mancanza di parere superiori obbligatori ovvero gli elementi negativi in questi evidenziati.

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

14. Se l'istanza non è soggetta al parere della Commissione Edilizia, l'Ufficio predispose, comunque, la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.

15. Tenuto conto dei vari pareri acquisiti, la relazione finale potrà contenere anche la prescrizione della presentazione di elaborati corretti o aggiornati, al fine di procedere alla corretta ed inequivoca individuazione degli interventi assentiti.

16. Nel caso di interventi entro ambiti soggetti a rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti all'atto della presentazione di ciascuna istanza, alla relazione finale deve essere allegata la valutazione paesaggistica relativa.

art. 12. piani attuativi

1. In caso di presentazione di piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, il responsabile del procedimento applica le disposizioni delle leggi statali e regionali in vigore al momento della presentazione di ciascuna istanza.

2. Al fine di ridurre i tempi di istruttoria della pratica, l'Ufficio tecnico, nei modi e nelle forme di legge e così come previsto ai successivi articoli, può convocare la Conferenza dei Sevizi.

Sezione III - Fase decisionale

art. 13. rilascio dell'autorizzazione e/o della concessione edilizia

1. Al termine della fase istruttoria il soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, verificati e controfirmati gli atti, verificati e - se del caso - corretti i calcoli degli oneri di urbanizzazione e di contributo sul costo di costruzione:

in caso di provvedimento positivo:

- a - redige e notifica l'avviso di emanazione del provvedimento, nei modi e nelle forme di legge,
- b - verifica l'avvenuto pagamento dei contributi concessori, se ed in quanto dovuti,
- c - procede all'emanazione del provvedimento finale.

in caso di reiezione:

- a - comunica il provvedimento negativo a chi aveva formulato l'istanza di cessione edilizia o di autorizzazione edilizia motivando il diniego in modo congruo e dettagliato, con l'indicazione delle norme di legge, di regolamento o di N.T.A. dello strumento urbanistico a cui si fa riferimento.

art. 14. autorizzazione ambientale

1. Le procedure per il rilascio dell'autorizzazione ambientale ai sensi e per gli effetti della L. 1497/1939 sono regolate dalle disposizioni regionali vigenti all'atto della presentazione di ogni singola richiesta.

2. Esse sono, in ogni caso, preliminari ad ogni decisione assunta a livello locale.

art. 15. piani attuativi

1. Le competenze per l'emanazione dei provvedimenti finali relativi alla fase di approvazione dei piani esecutivi di iniziativa privata e/o pubblica sono regolati dalle leggi statali e regionali vigenti in materia all'atto della presentazione della relativa istanza.

2. Le competenze relative alla stipula delle relative convenzioni sono fissate dalle Leggi statali e/o regionali regolanti la materia e dallo Statuto comunale il quale può determinare il soggetto competente alla sottoscrizione degli atti.

Sezione IVa - Provvedimenti finali

art. 16. concessione edilizia o autorizzazione edilizia

1. Il provvedimento finale deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per la corretta individuazione del bene oggetto di trasformazione indicando la via, il numero civico e il numero di mappale il quale deve coincidere con quanto evidenziato negli elaborati grafici che compongono la pratica. Quando l'intervento prevede la cessione o la servitù o il vincolo volumetrico di terreni di proprietà di terzi, deve essere menzionato l'atto pubblico relativo;
- il tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento. La classificazione riportata deve essere quella utilizzata dal responsabile del procedimento nella relazione finale;
- data e protocollo della presentazione della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nulla osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale);
- data del parere della Commissione edilizia;
- ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- la motivazione dell'esito dell'istanza, ai sensi dell'art. 3 della L. 241/90;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni;
- data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale.

**art. 17.
validità ed efficacia della concessione edilizia**

1. Le opere assentite con concessione edilizia devono essere iniziate entro un anno dalla notifica dell'avvenuto rilascio della concessione ed ultimate entro tre anni dal rilascio della concessione stessa.

Termini maggiori sono concessi unicamente quando si tratti di opere pubbliche e/o di interesse pubblico il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario (dissesto finanziario del titolare dell'atto concessorio e/o dell'impresa costruttrice, gravi turbative del mercato finanziario, scioperi di settore, carenza di materie prime, ritardi della Pubblica Amministrazione nella realizzazione dei servizi necessari e posti in capo alla stessa, morte del titolare dell'atto amministrativo, etc.), che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La richiesta di proroga deve essere sottoposta, con relazione dettagliata, alla valutazione della Commissione Edilizia.

3. Dell'avvenuto inizio lavori deve essere data comunicazione scritta; questa deve essere consegnata al protocollo generale del Comune entro e non oltre 10 giorni dall'apertura del cantiere.

4. Dell'avvenuta ultimazione delle opere deve essere data comunicazione scritta; questa deve essere consegnata al protocollo generale del Comune entro e non oltre 20 giorni dalla chiusura del cantiere.

Quando non fosse data comunicazione dell'avvenuto completamento delle opere entro i termini di scadenza dell'atto originario, il proprietario e/o l'avente titolo deve richiedere nuovo atto formale per le parti di costruzione non ultimate, nei modi e nelle forme vigenti all'atto della nuova richiesta.

5. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o il Delegato del Sindaco, nei termini di legge, dispone i sopralluoghi necessari per la constatazione delle opere effettivamente eseguite e di quelle da eseguire.

**art. 18.
validità ed efficacia dell'autorizzazione edilizia**

1. Le opere assentite con autorizzazione edilizia devono essere iniziate entro sei mesi dalla data del rilascio e debbono essere concluse entro due anni dalla medesima data.

2. Non sono consentite proroghe o deroghe ma, nel caso di mancata ultimazione delle opere assentite, si dovrà dar luogo a nuova richiesta per la parte di opere mancanti.

3. Nel caso siano sopravvenute nuove disposizioni regolamentari, la nuova richiesta deve far riferimento alle stesse.

**art. 19.
voltura dell'autorizzazione o concessione edilizia**

1. La voltura della concessione edilizia o dell'autorizzazione è ammessa purché non comporti una utilizzazione frazionata nel tempo dell'atto autorizzativo, i cui termini temporali originali di validità restano invariati.

**art. 20.
annullamento, revoca e decadenza della concessione edilizia**

1. Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione in merito, la concessione edilizia viene annullata quando risultino alterati, sottaciuti o non rispondenti al vero dati della domanda, della documentazione o del progetto.

**art. 21.
interventi non ultimati**

1. Ove l'opera oggetto di concessione non risulti ultimata nel termine stabilito dall'atto di concessione, l'intervento per l'esecuzione delle parti e delle opere residue è subordinato alla presentazione di nuova istanza. L'intervento è classificato come l'intervento originario, salvo che tali completamenti non siano riferiti a intonaci, rivestimenti e tinteggiature interne ed esterne, posa di infissi interni ed esterni, posa di pavimentazioni interne ed esterne, arredi fissi e modeste opere murarie per la creazione di nicchie, muretti, armadi a muro, diverse sistemazioni di aperture interne, posa di apparecchi igienici e di impianti tecnologici interni, opere tutte che vengono equiparate ad "opere di manutenzione ordinaria" e per le quali si applicano le relative disposizioni.

art. 22.
varianti in corso d'opera

1. Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione di interventi per i quali, ai sensi del presente Regolamento e delle disposizioni regionali e/o statali vigenti al momento, è richiesto esplicito provvedimento, possono essere attuate previo esperimento delle procedure previste al momento della concretizzazione dell'evento.

2. Le varianti alle opere iniziate, su edifici non soggetti a particolari vincoli, conformi agli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, possono essere eseguite, secondo le procedure di legge vigenti al momento, sotto la diretta responsabilità del committente, del direttore e dell'assuntore dei lavori nel rispetto delle normative statali, regionali e locali vigenti all'atto della variazione.

3. A determinare la condizione di variazione concorrono gli elementi ed i criteri fissati a livello regionale in attuazione degli articoli 7, 8, e 15 della L. 20.02.1985, n. 47 e successive modificazioni in materia di abusivismo edilizio.

4. Il rilascio della licenza o certificato d'uso è comunque subordinato al deposito degli atti progettuali dai quali risultino i manufatti così come effettivamente realizzati ed iscritti a catasto.

art. 23.
interventi per manufatti provvisori

1. Gli interventi volti a realizzare sul territorio comunale manufatti provvisori, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie, attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventivo atto formale, nel quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

2. I manufatti di cui al presente punto devono essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
Il soggetto autorizzato a collocare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

3. La richiesta di posa deve essere accompagnata da elaborati grafici sufficienti a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi relativi all'ubicazione, alle dimensioni, alla funzionalità ed all'aspetto architettonico, nonché quelli necessari per consentire la valutazione delle possibili conseguenze dell'intervento sul traffico e la viabilità.

4. Gli atti di cui sopra non sostituiscono a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

5. Le disposizioni del presente punto non sono applicabili alla collocazione di attrezzature destinate al commercio su aree specificatamente messe a disposizione dalla competente autorità comunale, nonché alle costruzioni di servizio per i cantieri edili.

6. Le costruzioni ed i manufatti di cui al presente articolo devono, comunque, essere riconosciuti idonei dalla competente Autorità Sanitaria.

7. Nel caso in cui si configurino come luoghi di lavoro, dovranno essere dotati di vespaio aerato, ai sensi dell'art. 3.2.6. del Regolamento Comunale d'Igiene, dell'altezza e dei rapporti aeroilluminanti, delle dotazioni di servizi igienici e di spogliatoi prescritti dal Regolamento Comunale d'Igiene. In

altri casi le prescrizioni igienico sanitarie saranno valutate a seconda della destinazione d'uso richiesta.

**art. 24.
interventi urgenti**

1. Nel caso di fabbricati e di immobili privati in situazioni di rischio imminente, il proprietario è tenuto a dare immediata segnalazione al Sindaco della situazione venutasi a creare. Tale segnalazione sarà effettuata nei modi e nelle forme di cui al successivo specifico articolo.

Sezione IVb - Procedimento per il rilascio di abitabilità e/o agibilità

**art. 25.
occupazione o ri-occupazione di edifici e/o manufatti edilizi**

1. Ultimati i lavori, nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o dal suo Delegato.

2. La licenza d'uso è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso e/o che risultassero dichiarati ant igienici o inabitabili ai sensi del vigente Regolamento Comunale d'Igiene, ivi comprese le aree industriali dismesse.

**art. 26.
definizione di destinazione d'uso, variazione di destinazione d'uso**

1. E' da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

**art. 27.
limiti al mutamento delle destinazione d'uso**

1. Al fine di verificare la congruità degli interventi allo strumento urbanistico, vigente e/o adottato, ed ai regolamenti locali, qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia o di singola unità immobiliare o, trattandosi di unità immobiliari residenziali abitative, di parti di queste ultime superiori a 1/3 della loro superficie utile, anche se la variazione non comporta l'esecuzione di opere edilizie, è soggetto alla richiesta di autorizzazione e/o concessione esplicita.

**art. 28.
modificazione urbanistica e dotazioni di spazi a parcheggio**

1. Quando dalla documentazione d'ufficio e/o dalle verifiche periodiche emerga che il mutamento della destinazione d'uso comporta un aggravio nelle dotazioni alle infrastrutture ed ai parcheggi pubblici e privati, si dovrà procedere, con apposito atto, alla dimostrazione di aver provveduto al reperimento, almeno, dei relativi posti auto nelle quantità e nelle forme previste dagli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune e/o alla monetizzazione nei modi e nelle forme previste dalle relative disposizioni vigenti nel Comune.

2. Per la verifica delle dotazioni minime di spazi a parcheggio fissate dallo strumento urbanistico generale, gli edifici pubblici e/o gli edifici privati che contengano al loro interno funzioni di pubblica utilità possono utilizzare aree attrezzate già esistenti in prossimità della/e struttura/e, limitatamente alla parte di uso collettivo e previa dimostrazione di congruità.

art. 29.

campo di validità della licenza d'uso - responsabili del rilascio della licenza d'uso

1. La licenza d'uso è rilasciata dal Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o dal Delegato del Sindaco per le destinazioni già previste nell'atto edilizio originario quando, previo parere del responsabile del servizio sanitario, per le proprie competenze, risulti che la costruzione sia stata ultimata e non sussistano cause di insalubrità e siano rispettati i disposti del presente Regolamento e del Regolamento Comunale d'Igiene.

2. Sono fatte salve le procedure di autocertificazione acquisibili nei modi e nelle forme di legge in vigore al momento dell'ultimazione dei lavori e dell'occupazione dell'immobile.

3. In ogni caso il Sindaco ha facoltà di provvedere alle verificazioni necessarie irrogando, in caso di difformità, le sanzioni conseguenti al tipo di abuso rilevato segnalando alle Autorità preposte, nei modi e nelle forme di legge, l'avvenuta violazione commessa dal proprietario e dal professionista che avesse asseverato situazioni non rispondenti alle opere assentite o in contrasto con leggi, norme e regolamenti vigenti sia statali che regionali e/o locali.

4. Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R n. 425/94 e successive modificazioni ed integrazioni, il Direttore dei Lavori certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muti e la salubrità degli ambienti.

art. 30.

licenza d'uso per attività lavorative e/o depositi

1. La licenza d'uso abilita agli usi principali assentiti in sede progettuale ed agli usi compatibili.

2. Nel caso di attività lavorative e nel caso di spazi adibiti a deposito, prima dell'inizio di qualsiasi attività, il titolare della stessa dovrà ottenere specifico nulla osta all'esercizio dell'attività, illustrando, nella domanda, tutte le condizioni di lavoro, i cicli di lavorazione, i rischi a persone e cose, le cautele che saranno attivate per la riduzione dei rischi sia per la salute degli addetti che per l'inquinamento dell'ambiente, e ciò a specificazione ed integrazione di quanto già indicato nel progetto edilizio.

3. Sono fatte salve le disposizioni già contenute nei regolamenti generali e/o locali regolanti in modo specifico la materia.

4. Se la modificazione avviene a seguito di interventi edilizi, ai sensi dell'art. 4 del DPR. n. 425/1994, il Direttore dei Lavori deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

art. 31.

efficacia della licenza d'uso - mutamento alle destinazioni originarie

1. La licenza d'uso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni di altre autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

2. In applicazione alle norme igienico edilizie di cui allo specifico Regolamento, in caso di variazione alla destinazione d'uso o di mutamenti della destinazione d'uso tra loro non compatibili, di un fabbricato o parte di esso, è necessario richiedere nuova licenza d'uso per quella parte di immobile interessata dalle variazioni stesse, anche quando non fossero intervenute opere edilizie.

art. 32.

documentazione da allegare alle richieste di certificazione d'uso.

1. La domanda/dichiarazione di licenza d'uso deve essere diretta al Sindaco ed essere corredata dai documenti di cui alle disposizioni vigenti al momento di ogni singola richiesta.

2. In ogni caso, alla domanda di certificazione debbono essere allegati:

- iscrizione a catasto,
- collaudo statico,
- relazione sugli impianti di riscaldamento con relativi schemi,

- dichiarazioni di conformità:
 - al progetto assentito,
 - alla conformità delle opere ai Regolamenti Edilizio e d'Igiene edilizia,
 - all'abbattimento delle barriere architettoniche,
 - ai disposti relativi alla sicurezza degli impianti sia fissi che, se presenti, di sollevamento;
- certificato di prevenzione incendi o dichiarazione sostitutiva in caso di opere non soggette a c.p.i.;
- eventuali atti impegnativi unilaterali e/o convenzionali debitamente registrati e trascritti nei registri immobiliari e/o comunali;
- ricevute dei versamenti effettuati e relativi agli oneri concessori, ai diritti comunali, etc. .

art. 33.
libretto d'uso e di manutenzione

1. Limitatamente agli immobili con più di tre unità abitative, al certificato d'uso (da consegnare all'utente dell'immobile nuovo od oggetto di intervento di recupero) deve essere unito, a cura e spese del richiedente la licenza d'uso, il "libretto d'uso e di manutenzione".

2. Entro detto elaborato devono essere riportati, almeno, i seguenti elementi:
- a - schema degli impianti di smaltimento delle acque meteoriche e nere con l'individuazione e la caratterizzazione delle componenti elettromeccaniche e con l'esatta collocazione dei punti di immissione alla rete pubblica;
 - b - schema degli impianti idrico, elettrico, di fornitura di gas combustibile, anti incendio e telecomunicazioni con l'individuazione delle linee principali, dei sistemi di interruzione ed intercettazione, dei sistemi di sicurezza, delle principali caratteristiche impiantistiche;
 - c - schema dell'impianto di depurazione delle acque ad uso potabile (se ed in quanto installato); schema dell'impianto di sollevamento dell'acqua potabile, se esistente;
 - d - schema degli impianti di allontanamento di fumi e vapori con l'indicazione dei tracciati e delle caratteristiche delle canne e dei torrini;
 - e - schemi ed istruzioni di uso e manutenzione relativi all'impianto centralizzato di riscaldamento e di fornitura d'acqua calda, se ed in quanto esistenti;
 - f - schemi ed istruzioni relativi all'impianto di ascensore e/o montacarichi, se ed in quanto esistente;
 - g - descrizione dei materiali di finitura delle parti esterne e delle parti comuni, loro caratteristiche e modalità di manutenzione.

art. 34.
modalità per la variazione alle destinazione d'uso

1. La domanda per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

2. La domanda di variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui sopra, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento, per i diversi tipi di intervento.

art. 35.
assenso alla variazione alle destinazione d'uso

1. Fatte salve diverse e più restrittive prescrizioni vigenti all'atto della presentazione dell'istanza, il Sindaco, o il Delegato del Sindaco, esprime le proprie determinazioni in merito entro trenta giorni dalla data di presentazione, all'Amministrazione comunale, della richiesta di mutamento.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

art. 36.
pubblicità degli atti finali

1. Gli atti finali di un procedimento (concessioni, autorizzazioni, licenze d'uso, etc.) debbono essere:

- a - notificati al richiedente a mezzo del messo comunale o mediante altra forma prevista dalle disposizioni di Legge in vigore all'atto del rilascio; la notificazione viene curata presso il domicilio elettivo
- b - pubblicati all'Albo pretorio per almeno 15 gg. naturali e consecutivi; dopo tale data l'atto acquista la propria efficacia;
- c - comunicati alle controparti che fossero state individuate in sede istruttoria.

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei Servizi

art. 37.

conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Quando devono essere acquisiti il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne al Comune, il responsabile del procedimento indice la conferenza dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale.
2. Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi vengono verbalizzate dal responsabile del procedimento edilizio ed assumono il carattere di parere definitivo.
3. Il responsabile del procedimento edilizio assume la presidenza della conferenza e può chiamare un suo collaboratore ad espletare le funzioni di segreteria operativa.
4. La conferenza viene convocata per iscritto con almeno 5 giorni di preavviso ed alla convocazione vengono uniti gli atti necessari per una corretta valutazione del progetto.
5. La conferenza ha valore quando vi sia la presenza di 4/5 dei funzionari convocati.
6. Le determinazioni della conferenza, vincolanti per tutti i servizi comunali, sono assunte a maggioranza semplice dei presenti.
In caso di parità il voto del presidente è prevalente.

art. 38.

conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1. Al fine di accelerare le procedure amministrative relativamente alle pratiche edilizio-urbanistiche, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, l'Assessore delegato o il responsabile della procedura (se previsto dallo Statuto o dai Regolamenti locali) convoca la conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse.
2. Le relative procedure sono definite dalle disposizioni statali e regionali in vigore al momento della convocazione.

Sezione II - Sportello unico

art. 39.

sportello unico per le pratiche edilizie

1. Fatte salve le disposizioni statali e regionali emanate relativamente allo snellimento ed alla semplificazione delle procedure burocratiche, il comune attiva per tutte le pratiche edilizie, sia per il settore produttivo che per i rimanenti settori, uno "sportello unico".
2. La sua attivazione sarà successiva alla informatizzazione della struttura comunale e le modalità di accesso allo sportello unico vengono fissate in appositi atti che costituiranno appendice al presente regolamento.
3. La citata appendice viene modificata con il variare delle reti informatiche cui fa riferimento e la sua approvazione ed entrata in vigore sono regolate dalle norme regionali vigenti in materia di approvazione del Regolamento Edilizio.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

art. 40.

dichiarazione urbanistica, certificati d destinazione urbanistica

1. L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, nei modi e nelle forme di legge, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici e programmativi vigenti o adottati.

2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3. Nel caso di proprietà immobiliari soggette ad una pluralità di destinazioni d'uso e/o per le quali sono previste e/o ammissibili più funzioni e/o destinazioni urbanistiche, la dichiarazione comunale avrà valore unicamente per quanto attiene le singole funzioni e/o destinazioni ma non per quanto attiene ai dati planovolumetrici specifici, che dovranno essere oggetto di separata verifica sulla scorta di dati concreti di progetto.

4. La domanda di certificazione urbanistica, presentata dagli aventi titolo, deve essere corredata, a cura e spese del richiedente, da estratti catastali e estratti aerofotogrammetrici che chiariscano, in modo assolutamente non equivoco, quali siano le proprietà, gli immobili ed i terreni oggetto di certificazione.

art. 41.

esame preventivo di domande ad edificare - parere preventivo

1. Il proprietario di un immobile o l'avente titolo ha facoltà di richiedere un esame preventivo dell'intervento soggetto a concessione edilizia al fine di verificare:

- la conformità alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente o adottato;
- il tipo di atto necessario per l'intervento proposto;
- l'idoneità dell'urbanizzazione primaria e secondaria esistente o prevista nella zona in rapporto all'intervento proposto.

2. L'esame preventivo viene effettuato a seguito della presentazione di un pre-progetto avente le caratteristiche ed i contenuti di cui al successivo articolo.

3. La comunicazione, se l'esito del parere è positivo, non dà comunque titolo al rilascio della prescritta concessione, per la quale deve essere inoltrata formale domanda, accompagnata dagli elaborati previsti dal presente Regolamento.

art. 42.

pre-progetto: definizione e contenuti

1. Si intende per pre-progetto un elaborato costituito da relazione e allegati grafici aventi i seguenti contenuti:

- descrizione del tipo di intervento e della qualità dello stesso in relazione all'ambiente;
- destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
- tavola planovolumetrica schematica contenente le principali indicazioni di localizzazione, ingombro planimetrico ed altezza del nuovo manufatto;
- soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
- schemi di accesso e allacciamento alla viabilità;

2. Il pre-progetto deve essere costituito da elaborati grafici in scala adeguata all'intervento proposto.

3. Qualora il pre-progetto riguardi insediamenti produttivi, esso deve essere accompagnato da descrizione del ciclo di lavorazione previsto, nonché da relazione schematica indicante i mezzi e le modalità con cui si intende provvedere al contenimento delle varie forme di inquinamento e all'eliminazione dei presumibili residui inquinanti.

4. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o il Delegato del Sindaco, acquisiti i pareri dei competenti organi comunali, dell'autorità sanitaria, della commissione edilizia, comunica all'interessato l'esito della verifica.

5. La comunicazione, se l'esito della verifica è positivo, non dà comunque titolo al rilascio della prescritta concessione, per la quale deve essere inoltrata formale domanda, accompagnata dagli elaborati previsti dal presente Regolamento.

6. Quando la Commissione edilizia ritenga di dover esprimere parere con prescrizioni e/o suggerimenti questi, in caso di presentazione di regolare pratica edilizia e in caso di costanza di strumentazione urbanistica comunale, divengono prescrittivi anche per la Commissione stessa.

**art. 43.
indicazioni interpretative delle discipline vigenti**

1. Ogni cittadino può richiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale sia a livello generale che di pianificazione di dettaglio.

2. Alla domanda, debitamente formulata ed indirizzata al Sindaco, viene data risposta scritta entro e non oltre 30 giorni dalla data di protocollo dell'istanza.

3. Il contenuto della risposta comunale ha riferimento alla disciplina in essere al momento del suo invio e non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

**CAPO IV
L'accesso ai documenti**

Sezione I - Fonti normative

**art. 44.
disponibilità delle informazioni**

1. In materia di accessibilità e disponibilità delle informazioni si applicano le disposizioni previste dal locale regolamento d'accesso agli atti comunali, nei modi e nelle forme in vigore all'atto di ogni singola richiesta.

In caso di mancanza di specifico regolamento si applicano le seguenti disposizioni.

2. Il Comune, fatta salva la legislazione vigente in materia di tutela della riservatezza dei dati personali, è tenuto a rendere disponibili informazioni e documentazione in materia territoriale ed ambientale a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse.

3. Le informazioni accessibili sono quelle relative alle deliberazioni del Consiglio Comunale, della Giunta Comunale e degli atti e studi preparatori che l'Amministrazione comunale ha acquisito da altri Enti pubblici o che ha direttamente commissionato e già verificato in sede di Consiglio e/o di Commissioni comunali.

Sezione II - Procedimento di accesso

**art. 45.
disposizioni per l'accesso alle informazioni**

1. Fatti salvi i diritti delle eventuali controparti interessate direttamente alla pratica edilizia le quali possono avere accesso alle informazioni che le possono riguardare anche in sede istruttoria, i cittadini possono accedere alle pratiche edilizie esclusivamente al termine delle procedure istruttorie nel modo e nelle forme stabilite dal vigente Regolamento Comunale sull'accesso agli atti pubblici, che qui si intende richiamato per intero.

Sezione III - Rilascio di copie

art. 46. disposizioni per il rilascio delle copie

1. Fatti salvi i diritti delle eventuali controparti interessate direttamente alla pratica edilizia le quali possono disporre delle copie degli elaborati per le parti che le possono riguardare, i cittadini possono accedere alle pratiche edilizie esclusivamente al termine delle procedure istruttorie nei modi e nelle forme stabilite dal vigente Regolamento Comunale sull'accesso agli atti pubblici, che qui si intende richiamato per intero.

CAPO V Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

art. 47. ambito d'applicazione

1. Su tutto il territorio comunale si applicano le norme relative alla vigilanza sull'attività edilizia ed urbanistica emanate dallo Stato e dalla Regione, nonché i disposti di cui alle N.T.A. P.R.G., al presente Regolamento edilizio, al Regolamento Comunale d'Igiene ed alla norme tecniche di attuazione dei singoli piani esecutivi queste limitatamente alla parte di territorio oggetto di pianificazione di dettaglio.

2. In particolare, la vigilanza si estende alle opere:

- eseguite in assenza di concessione edilizia irrogando sanzioni fino alla demolizione o alla acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- eseguite in totale difformità dalla concessione edilizia procedendo alla demolizione o alla acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- alla realizzazione di variazioni essenziali previamente non concesse irrogando sanzioni fino alla demolizione o all'acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dalla concessione ordinando la demolizione o la rimozione, ovvero applicando una sanzione pecuniaria, nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione, ovvero ordinando la restituzione in pristino e l'applicazione di una sanzione pecuniaria, nel caso in cui le opere siano eseguite su immobili vincolati;
- realizzate in assenza o difformità dall'autorizzazione applicando una sanzione pecuniaria ovvero la restituzione in pristino ed una sanzione pecuniaria per gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzati su immobili vincolati.

3. Nei casi di legge potrà altresì essere annullata la concessione già rilasciata sempre che non sia possibile la rimozione dei vizi procedurali o la restituzione in pristino;

4. Per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la stima del valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite ci si avvale dell'Ufficio Tecnico Erariale, salva diversa disposizione di legge vigente al momento della contestazione dell'abuso.

5. Vengono altresì sanzionati, nei modi e nelle forme di legge, la parziale difformità dalla concessione, le opere realizzate su suoli del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici in assenza di concessione o in parziale o totale difformità.

6. Su tutto il territorio comunale sono vietate le lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio attuate senza previa autorizzazione.

7. Sono altresì valutate le opere eseguite in assenza o difformità dalla D.I.A. o quando la dichiarazione di inizio attività sia presentata quando le medesime opere siano già state eseguite.

8. Il Comune vigila altresì sul rispetto delle norme paesaggistiche nei modi e nelle forme fissate dalle disposizioni regionali di sub.delega.

9. L'irrogazione delle sanzioni compete al Sindaco o al Dirigente della competente struttura comunale nel rispetto delle competenze previste dalla legislazione statale e regionale nonché dei regolamenti comunali vigenti all'atto del rilievo dell'abuso.

10. E' fatto obbligo al direttore dei lavori segnalare al Comune eventuali difformità dagli atti autorizzatori o concessori, salvo i casi in cui sia stata avviata la procedura relativa alle varianti in corso d'opera.

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

art. 48. procedure sanzionatorie

1. I cittadini che ritengono di essere stati lesi nei loro diritti possono iniziare, in qualsiasi momento, un'azione di tutela nei confronti dei terzi.

2. Quando il procedimento fosse avviato dall'Amministrazione comunale, la procedura sarà la seguente:

a - comunicazione all'interessato dell'avvio del procedimento, con indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabili del procedimento e, se del caso, dell'assunzione dell'atto finale. L'interessato ha facoltà di rivolgersi a detta struttura ai fini dell'accesso agli atti o per la presentazione di memorie.

Quando sia possibile individuare parti controinteressati, cui comunicare l'avvio del procedimento, il responsabile provvede all'invio di nota informativa;

b - durante la fase istruttoria il responsabile del provvedimento valuta gli atti di accertamento dell'infrazione, determina il tipo di sanzione da applicare, acquisisce, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazione;

c - al termine della istruttoria il responsabile del provvedimento provvede all'irrogazione del provvedimento sanzionatorio mediante notifica di avviso entro il quale sono contenuti:

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

d - dalla data di notifica decorrono i termini per gli adempimenti previsti nell'atto sanzionatorio;

e - quando il responsabile dell'abuso non provvedesse direttamente nei tempi e nei modi prefissati, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, si procede all'esecuzione d'ufficio, mediante esecuzione coattiva della demolizione o del ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune;

f - in caso di esecuzione coattiva, il Comune si rivale sul trasgressore per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.

Titolo II

LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I

Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

art. 49.

esame dei progetti edilizi

1. I tipi dei progetti delle opere allegati alle istanze edilizie sono esaminati sotto il profilo tecnico regolamentare dall'Ufficio Tecnico Comunale che, qualora il progetto sottoposto ad esame risultasse rispondente alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, lo trasmette all'esame del competente Servizio ASL e della Commissione Edilizia comunale nei tempi e nelle forme vigenti all'atto della presentazione.

A carico del richiedente rimangono le acquisizioni, ove necessario, di pareri relativi ad altri uffici aventi competenza specifica.

2. I tipi di progetto, sottoposti all'esame di altri uffici od organi - comunali o sovracomunali - devono portare la firma del funzionario che ha esperito l'istruttoria, e il relativo nulla osta.

art. 50.

commissione edilizia: composizione

1. La Commissione Edilizia è composta da:

- a. il Sindaco o Suo Delegato;
- b. il Tecnico Comunale;
- c. il responsabile del Servizio n°1 dell'ASL o un suo delegato (questi non concorrono nella determinazione del numero legale);
- d. il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o un suo delegato (questi non concorrono nella determinazione del numero legale);
- e. sei membri eletti dall'Organo comunale competente e scelti tra cittadini esperti in materia di edilizia, architettura, urbanistica, arte e storia.

Dei suddetti sei membri:

1. uno verrà nominato tra una terna di nominativi scelta entro l'Albo dell'Ordine degli Architetti della provincia;
2. uno verrà nominato tra una terna di nominativi scelta entro l'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia;
3. uno verrà nominato tra una rosa di tre nominativi scelti entro l'Albo del Collegio dei Geometri e/o del Collegio dei Periti Industriali Edili
4. tre tra i cittadini che abbiano cognizioni nel campo edilizio, legale e/o artistico

La Commissione Edilizia viene inoltre integrata, limitatamente alle pratiche ed all'ambito di competenza di ciascun esperto, dai seguenti componenti:

- f. due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale;
 - g. un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche;
- la loro elezione avverrà nel modo e nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni in materia e sentite, quando richiesto, gli Enti e le Organizzazioni di settore.

2. Il Tecnico Comunale non partecipa alle votazioni.

3. Il presidente può chiamare a partecipare ai lavori, solo con mansioni consultive e senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione comunale.

4. Il presidente può disporre che siano sentiti dalla Commissione edilizia, per questioni di speciale importanza, ricercatori o professionisti.

Sezione II - Nomina e durata

art. 51.

commissione edilizia: durata in carica

1. I membri elettivi della Commissione edilizia vengono eletti nei modi e nelle forme stabilite dalla Statuto comunale.

2. I componenti elettivi della Commissione edilizia durano in carica per cinque anni solari e, comunque:

- durano in carica quanto l'organo amministrativo che le ha eletti,
 - fino all'insediamento della nuova Commissione;
- i membri sono rieleggibili.

Sezione III - Casi di incompatibilità

art. 52.

commissione edilizia: eleggibilità

1. Per l'eleggibilità a membri della Commissione Edilizia valgono le stesse incompatibilità di parentela vigenti per l'eleggibilità a Consigliere Comunale.

art. 53.

commissione edilizia: incompatibilità

1. Nel caso in cui il Commissario abbia comunque ingerenza o interessi nei progetti sottoposti alla Commissione deve astenersi dal partecipare all'esame della/e pratica/e stessa/e e ciò dovrà risultare dal verbale della seduta.

2. Sono incompatibili con la carica di commissario:

- i professionisti incaricati della stesura e/o della revisione generale del P.R.G.,
- i funzionari comunali e/o di enti sovraordinati che svolgono compiti di controllo sull'attività urbanistica edilizia del Comune.

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

art. 54.

commissione edilizia: cessazioni dall'ufficio

1. Qualora uno dei membri elettivi cessasse l'ufficio durante il periodo di funzionamento, si provvederà a sostituirlo - nei modi e nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni in materia e sentite, quando richiesto, gli Enti e le Organizzazioni di settore - con un nuovo Commissario il quale, tutta via, resterà in carica secondo i disposti di cui al precedente articolo.

2. I componenti della Commissione Edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per sei sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.

CAPO II

Attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

art. 55.

commissione edilizia: competenze

1. La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione in materia edilizia.

2. La Commissione esprime altresì parere sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'eventuale modifica di norme del presente Regolamento, nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia edilizia.

3. In assenza dell'apposita commissione urbanistica, la Commissione Edilizia esprime parere sui progetti per lo strumento urbanistico generale e sue varianti, nonché sui piani attuativi: sia di iniziativa pubblica che privata, nonché sull'interpretazione di massima di disposizioni vigenti in materia urbanistica.

4. La Commissione Edilizia svolge la propria attività nei modi di cui ai successivi articoli ed esprime il proprio parere in seduta plenaria.

art. 56.

commissione edilizia: necessità di parere

1. Compiuta l'istruttoria da parte degli uffici competenti, la Commissione Edilizia darà obbligatoriamente il proprio motivato parere per le seguenti attività:

- nuove costruzioni,
- ristrutturazioni,
- restauri e risanamenti di edifici comunque vincolati,
- opere, comunque eseguite, su aree oggetto di vincoli di tipo paesistico, monumentale, artistico, geologico, idrogeologico o per legge speciale,
- varianti in corso d'opera di opere già oggetto di concessione o autorizzazione,
- opere in sanatoria,
- opere varie, opere minori e di arredo urbano,
- opere comunque incidenti sul decoro,
- sull'ubicazione degli impianti che riguardano l'arredo urbano e dei servizi pubblici, comprendendo in essi anche i grandi sistemi di pubblicità e di comunicazione visiva,
- progetti di sistemazione delle aree a verde e di modifica del suolo,
- modificazioni nelle coloriture delle facciate e dei componenti edilizi visibili da spazi pubblici e/o di uso pubblico,
- su tutto quanto, in genere, può interessare sia l'igiene dell'edificato sia il decoro cittadino,
- proroga di concessioni o di autorizzazioni sulle quali la Commissione già si era pronunciata,
- mutamenti di destinazione d'uso in edifici esistenti,
- autorizzazione e sanzioni paesistico-ambientali,
- annullamento d'ufficio di concessione edilizia,
- applicazione delle misure di salvaguardia.

2. Nel caso di demolizioni il parere della Commissione edilizia viene richiesto unicamente in presenza di opere aventi caratteristiche particolari o per la complessità dei siti e/o dei manufatti o per le loro dimensioni; non necessita di preventivo e specifico parere la demolizione necessaria per dar luogo ad immediata ricostruzione e/o nuova costruzione.

3. Il parere dalla Commissione edilizia non assume rilevanza ai fini del rilascio dell'autorizzazione ambientale; questo deve essere espresso in forma esplicita nei modi e nelle forme di legge.

Sezione II - Casi di esclusione del parere

art. 57.

commissione edilizia: opere che non richiedono parere preventivo

1. Il parere della Commissione edilizia non è richiesto per:
- varianti a concessioni e/o autorizzazioni, limitatamente a modeste variazioni che non comportano aumenti di volume né modifica all'aspetto esteriore né mutamento di destinazione d'uso,
 - opere oggetto di denuncia di inizio attività;
 - opere oggetto di autorizzazione edilizia,
 - volturazioni di concessioni e/o autorizzazioni già legittimamente rilasciate;
 - pratiche carenti sotto il profilo documentale o per le quali siano intervenuti dinieghi di Autorità sovraordinate competenti al rilascio di parere obbligatorio,

- pratiche per le quali manchi l'assenso degli aventi titolo, così come previsto ai precedenti articoli,
- opere previste su aree inidonee dal punto di vista urbanistico.

Sezione III - Ambito di valutazione

art. 58.

commissione edilizia: valutazioni

1. La Commissione esprime parere sulla qualità dei progetti e sulla loro congruità con l'ambiente in cui verranno inseriti, nonché sulla loro rispondenza alle disposizioni di Legge e regolamenti.
2. La Commissione prende in esame unicamente quei progetti per i quali l'istruttoria dei progetti sia stata eseguita e formalizzata e per le quali il parere tecnico trasmesso dal Responsabile della pratica sia stato reso in forma esplicita e completa.
3. In modo particolare il giudizio deve vertere sulla "qualità progettuale", valutando in particolare:
 - l'impatto estetico visuale ovvero il decoro dell'intervento,
 - il rapporto con il contesto,
 - la qualità progettuale,
 - la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
4. In assenza di esplicito parere paesistico ambientale, la Commissione si esprime esplicitamente sulle qualità estetiche morfologiche dell'opera e/o dell'intervento progettato. In caso di parere negativo essa si esprimerà in forma esplicita e motivata.

CAPO III

Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

art. 59.

commissione edilizia: presidenza e segreteria

1. La Commissione edilizia è presieduta dal Sindaco o dal suo Delegato.
2. La Commissione elegge tra i suoi membri un Vice Presidente il quale presiederà le sedute in caso di assenza del Presidente.
3. Le funzioni di segreteria della Commissione edilizia sono affidate a dipendenti dell'Amministrazione comunale, designati dal Sindaco nei modi e nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni statali, regionali o comunali.

art. 60.

commissione edilizia: funzionamento

1. La Commissione Edilizia si riunisce, di norma, una volta al mese, nei giorni prefissati. Potrà, per altro, riunirsi in via straordinaria ogni volta che se ne ravvisi la necessità.
2. La convocazione è fatta dal Presidente, con avvisi da notificarsi - anche a mezzo di fac simile - almeno 5 giorni prima della riunione; la Commissione può essere riunita anche su richiesta scritta fatta da almeno la metà dei membri elettivi.
3. I Commissari possono accedere agli atti posti all'ordine del giorno a partire dalla data di notifica della convocazione.
4. La Commissione prende in esame, in ordine di presentazione, i progetti - completi di tutti i pareri - giunti fino a dieci giorni prima della data di convocazione.
5. In caso di particolare urgenza, l'ordine del giorno può essere integrato su specifica richiesta del Presidente e con l'assenso dei Commissari presenti alla seduta.

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

art. 61. commissione edilizia: deliberazioni

1. Per la validità delle deliberazioni occorre l'intervento del Presidente o del Vice Presidente e di almeno la metà più uno dei membri elettivi della Commissione.
2. Alla seduta deve partecipare almeno uno degli esperti in materia di tutela ambientale e paesistica.
In assenza la seduta non è valida.
3. Le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice dei presenti.

art. 62. commissione edilizia: discussione

1. Sono tenuti ad astenersi dalla discussione e dall'espressione di parere, allontanandosi dall'aula, i membri della Commissione direttamente interessati dai progetti in esame.
2. Di tale momentaneo allontanamento deve farsi esplicita menzione nel verbale relativo.
3. Gli atti finali della Commissione, "processi verbali delle adunanze", sono raccolti in apposito registro a cura del Segretario e devono riportare oltre i motivi dei pareri dati, le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari.
4. In relazione alla informatizzazione degli Uffici pubblici, il processo verbale può essere memorizzato su supporto elettronico ma, in questo caso, si provvederà anche ad una stampa su supporto cartaceo e questa dovrà essere sottoscritta dai Commissari presenti alla seduta.

art. 63. commissione edilizia: pareri

1. Quando la Commissione Edilizia ritenga di poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, sul progetto stesso sarà apposto il timbro della Commissione con la data del verbale di approvazione e la firma di un Commissario.
2. Qualora la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, deve indicarne i motivi da riportarsi sul registro dei processi verbali in modo chiaro ed inequivocabile in modo da consentire di conoscere le ragioni che hanno determinato il diniego o le eventuali circostanziate prescrizioni.

art. 64. commissione edilizia: pubblicità delle sedute

1. Le sedute della Commissione edilizia sono riservate ma della convocazione viene data comunicazione mediante avviso pubblicato all'Albo pretorio contestualmente alla comunicazione fatta ai singoli Commissari.
2. I presenti, eventualmente convocati, non possono avere la parola né intervenire nella discussione salvo che per richiesta formale del Presidente o dei Commissari.
3. Al termine della illustrazione i presenti non Commissari debbono allontanarsi al fine di consentire l'esame finale e l'espressione del parere conclusivo.

art. 65. commissione edilizia: approfondimento delle valutazioni

1. Al fine di giungere ad una più corretta valutazione degli atti in esame la Commissione può decidere per un aggiornamento della discussione della pratica, posticipandola ad ulteriori sedute.
2. Di tale decisione, opportunamente motivata, si darà atto nel verbale della seduta.
3. La Commissione può disporre l'effettuazione di sopralluoghi per la verifica dei siti.
4. In casi di particolare complessità, la Commissione può incaricare uno o più Commissari di istruire le pratiche edilizie e di procedere ad una loro disamina specifica così da relazionare in sede di seduta collegiale.

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

art. 66.

commissione edilizia: accesso alla documentazione

1. L'Amministrazione Comunale, attraverso le proprie strutture tecniche, fornisce ai Commissari copia delle Leggi statali e regionali, delle Norme Tecniche di Attuazione e dei Regolamenti locali al fine di agevolare l'azione istruttoria.
2. I Commissari possono accedere agli atti così come specificato precedentemente e possono chiedere chiarimenti al responsabile del procedimento. Detti chiarimenti sono forniti verbalmente.
3. Fino alla conclusione dell'iter procedurale non possono essere richieste copie degli atti. Dopo tale data, nei modi e nelle forme stabilite dall'apposito Regolamento comunale, i Commissari possono richiedere ed ottenere la documentazione.
4. Quando uno o più Commissari fossero incaricati di un supplemento di indagine su una pratica edilizia, gli stessi avranno accesso a tutta la documentazione fino a quel momento presentata ed in atti comunali. La consultazione degli stessi deve avvenire entro gli Uffici comunali con modalità e tempi che debbono essere concordati con il Responsabile delle pratica.

Titolo III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I Ambiente urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico o di pubblico godimento

art. 67. norme generali

1. L'Amministrazione Comunale con appositi regolamenti e progetti mirati definisce e disciplina la formazione, la conservazione e la modificazione degli spazi pubblici e di quelli privati ma che, per posizione o collocazione, per dimensione o per tradizione, concorrono alla definizione della forma urbana.

2. Tali spazi debbono, in ogni caso, essere intesi come parti di un disegno unitario del tessuto urbano e non quali parti di risulta rispetto all'edificazione.
Fanno parte di tali spazi anche gli spazi ad uso pubblico privati.

art. 68. modificazioni dello stato naturale. Progettazione.

1. Ogni opera di modificazione dell'aspetto del territorio comunale, sia esso allo stato naturale che già condotto a spazio a verde, dovuta sia ad interventi edilizi che ad opere di sistemazione varia, deve essere preceduta da apposito progetto specifico da presentare al Sindaco, in eventuale aggiunta o specificazione alla documentazione necessaria per l'ottenimento dei prescritti visti di tipo edilizio.

2. La **documentazione** da allegare alla domanda dovrà comprendere almeno:
a - planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1.200 con l'indicazione puntuale degli alberi esistenti con idonea numerazione e la loro posizione;
b - scheda illustrativa con la classificazione botanica dell'apparato verde, le dimensioni e le caratteristiche salienti;
c - documentazione fotografica a colori sia dello spazio verde nel suo insieme che dei singoli elementi di pregio;
d - planimetria del progetto con l'indicazione delle sistemazioni richieste, l'indicazione delle zone alberate, quelle piantumate a cespugli, quelle trattate a tappeto verde, quelle da condurre ad orto e quelle oggetto di pavimentazione - specificando, per questa, il tipo ed il colore; nonché indicando i sistemi di drenaggio delle acque superficiali;
e - sezioni schematiche, in scala non inferiore ad 1.100, con l'indicazione sia dei livelli naturali che di quelli che si intendono raggiungere con la progettazione;
f - documentazione integrativa riguardante le nuove essenze, i nuovi arbusti o i nuovi cespugli da porre a dimora nonché
g - una vista d'insieme e sezioni significative con il presunto aspetto finale stima a vent'anni dall'impianto.

art. 69. regolamento del verde

1. L'Amministrazione può approvare, con separati atti, uno specifico Regolamento o progetto generale entro il quale definire in modo puntuale le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manuttenibilità.

art. 70. tutela del verde esistente.

1. In ogni caso, in presenza di alberature ad alto fusto, i progetti edilizi dovranno essere studiati così da non offendere gli apparati radicali.

In caso di scavi, scassi o formazione di trincee con profondità superiore a cm 80 dalla quota di terreno naturale, la distanza minima di scavo non potrà essere minore di m 2.50 dalla base del tronco.

2. Oltre al rispetto di quanto contenuto nel Codice Civile rispetto alle distanze, il progetto deve definire opportune distanze degli alberi ad alto fusto affinché, anche con il massimo sviluppo, queste non vengano a indurre situazioni anti igieniche (modifica alle condizioni di ventilazione, soleggiamento, etc.) o di possibile pericolo. A tale proposito il progetto conterrà i profili e le sezioni delle situazioni prevedibili a venti anni dall'impianto originario.

3. Quando gli alberi ad alto fusto pre-esistenti dovessero causare situazioni anti igieniche (modifica alle condizioni di ventilazione, soleggiamento, etc.) o di possibile pericolo alle cose o alle persone, dietro predisposizione di opportuno progetto, è possibile procedere alla loro sostituzione come da articoli seguenti.

art. 71. monumenti naturali

1. Il Consiglio Comunale, su proposta del Sindaco, previo su parere documentato di esperti del settore naturalistico ed ambientale, può procedere alla classificazione del verde esistente e, in presenza di ambienti particolari, di singoli elementi emergenti di rilevante pregio naturalistico, botanico o ambientale, può dettare cautele specifiche al fine di conservare integro il patrimonio a verde, impedire il suo deterioramento o favorirne la sostituzione con essenze di pari pregio.

2. La classificazione a "monumento naturale" di alberi ad alto fusto o di gruppi di arbusti o cespugli comporta un vincolo immediato di destinazione d'uso della parte di terreno pertinente al monumento stesso, rimanendo salve ed inalterate le destinazioni urbanistiche della proprietà su cui insistono i monumenti naturali.

art. 72. abbattimento di piante

1. In tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle disposizioni di cui all'articolo precedente, l'abbattimento di piante ad alto fusto o l'estirpazione di gruppi di cespugli è consentito unicamente per ragioni culturali debitamente documentate o a seguito di rilascio di concessione edilizia nella quale siano già state dettate le cautele di protezione del verde.

2. Quando una pianta ad alto fusto risulti malata, costituisca pericolo per la pubblica incolumità o crei danneggiamento alla propria o altrui proprietà, potrà esserne richiesto l'abbattimento dietro presentazione di idonea istanza indirizzata al Sindaco e completa della necessaria documentazione.

3. In caso di "pericolo imminente" la procedura può essere abbreviata presentando perizia asseverata a firma di tecnico qualificato. Sulla scorta di tali informazioni il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, o il Delegato del Sindaco, rilascia l'autorizzazione esplicita o, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, emana specifico atto teso a rimuovere la pericolosità.

4. Le procedure di cui al presente articolo si applicano per essenze aventi un ingombro superiore a mt 6 in altezza o fusto superiore a cm 10 di diametro, misurato questo a mt 1.50 dalla base. Nel caso di formazione di "gruppi" di individui le dimensioni di cui sopra sono portate a: altezza mt 4.00, diametro di ciascun albero cm 6.

art. 73. sostituzioni

1. In ogni caso di abbattimento, sia conseguente ad atto autorizzativo o concessorio, sia per dolo - fatte salve le sanzioni di cui alle leggi e norme vigenti - si deve procedere alla piantumazione di alberi in sostituzione in numero variabile da 1 a 3 a seconda delle specie messe a dimora nel lotto.

2. Nel caso di abbattimento di alberi ad alto fusto aventi età superiore ad anni 5, le essenze da porre a dimora devono essere a "pronto effetto", tali, comunque, da garantire il mantenimento della situazione viva pre-esistente.

**art. 74.
nuove piantumazioni**

1. Qualsiasi edificazione concessa, qualunque sia la sua destinazione funzionale, deve essere accompagnata da una adeguata piantumazione in ragione di un albero ad alto fusto ogni 40 mq di superficie a verde, comunque in quantità non inferiore a 1 albero ogni 150 mq di superficie scoperta.
2. Le nuove piante devono essere scelte tra quelle tradizionali della zona e nel rispetto del Regolamento o del progetto del verde, se ed in quanto in vigore.
3. E' consentito, per le sole essenze poste a dimora in più rispetto ai minimi stabili, di utilizzare altri tipi a condizione che vengono a definirsi particolari ambienti e scorci paesisticamente rilevanti.

**art. 75.
siepi**

1. Oltre alle disposizioni contenute nel Codice Civile, su tutto il territorio comunale, relativamente alle siepi ed alle schermature verdi e/o fiorite, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a - l'altezza massima raggiungibile con siepi e/o schermi verdi e/o con arbusti fioriti posti a delimitazione dei confini di proprietà private non può essere superiore a mt. 2,00, misurati dal piano di posa;
 - b - quando i rami dovessero fuoriuscire dai limiti di proprietà è fatto obbligo di procedere al loro taglio ordinato;
 - c - quando i rami dovessero fuoriuscire sulla pubblica via il taglio di manutenzione dovrà essere effettuato costantemente al fine di garantire la sicurezza sia nel transito che nella visibilità; in caso di inadempienza del privato, il Comune e/o l'Ente Gestore dalla strada provvede, nei modi e nelle forme di legge, al taglio, addebitando al proprietario le spese sostenute - fatte salve le ulteriori ammende o sanzioni previste.

**art. 76.
prati e spazi inerbiti a verde**

1. Al fine di ridurre gli effetti della radiazione solare i progetti di sistemazione delle aree esterne debbono privilegiare la creazione o la ricostituzione di spazi a verde inerbito in specie sui lati sud ed ovest delle proprietà.
2. Per la realizzazione di passaggi carrabili lungo questi lati si dovrà fare ricorso a prato armato, a passi perduti o a soluzioni che privilegiano la componente verde rispetto a quella non drenante, purché venga rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche che riguardano i percorsi pedonali, le loro pendenze longitudinali e trasversali nonché le caratteristiche della pavimentazione.
3. Le presenti norme si applicano sia nei progetti di nuova edificazione che di ristrutturazione di manufatti ed ambienti esistenti.

**art. 77.
fossi e canali**

1. Per fossi e canali si applicano le disposizioni relative contenute nel Codice Civile.
2. Salva diversa prescrizione contenuta entro lo strumento urbanistico generale e nei suoi piani esecutivi di dettaglio, i fossi ed i canali non possono essere né interrati né deviati dal loro corso né intubati.
3. Le rive debbono essere mantenute dal proprietario del terreno finitimo al quale compete altresì il taglio di siepi, arbusti ed alberi che dovessero impedire il corretto defluire delle acque.

4. Salva diversa prescrizione dell'Autorità di controllo, è fatto divieto costruire, sia in alveo che sulle sponde, manufatti ed ostacoli fissi che impediscano il corretto scorrimento delle acque ed il loro naturale spagliamento.

E' fatto divieto, salva superiore disposizione e/o autorizzazione, posare paratie, griglie, deviatori e quant'altro possa alterare il naturale deflusso delle acque.

5. Eventuali opere di scavalco di fossi e canali debbono essere preventivamente autorizzati e debbono avere forma e dimensione tale da non costituire ostacolo. Essi debbono avere, in ogni caso, le dimensioni minime necessarie a sopprimere alla necessità di scavalco.

6. La manutenzione periodica, le spese di rifacimento e di eventuale modifica per rendere l'opera idonea sia dal punto di vista idraulico che funzionale restano a carico del proprietario del/i terreni confinanti.

In caso di inadempimento del privato, il Comune e/o l'Ente di tutela provvede, nei modi e nelle forme di legge, alla manutenzione e/o alla demolizione, addebitando al proprietario le spese sostenute - fatte salve le ulteriori ammende o sanzioni previste.

art. 78. sanzioni

1. L'inosservanza della presente normativa comporta l'applicazione delle sanzioni previste per l'attività edilizia quando le violazioni dovessero avvenire a seguito di interventi edilizi regolarmente autorizzati o concessi; l'applicazione di un'ammenda pari ad almeno 10 volte il valore di mercato - stimato questo sulla scorta di apposita perizia estimativa - nel caso di abbattimento abusivo o di danneggiamento premeditato comportante la perdita del bene.

2. Nel caso di abbattimenti abusivi non seguiti da idoneo risarcimento del danno ambientale, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale è autorizzato ad agire in danno dell'inadempiente fiscalizzando, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di regolamentazione edilizia, le spese sostenute.

art. 79. decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico o collettivo devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità anche a portatori di handicap, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.

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

3. Salva diversa disposizione contenuta entro studi di dettaglio opportunamente approvati dal Consiglio Comunale, i materiali e le modalità costruttive degli spazi esterni devono riprendere - per forma e colore - gli elementi tipici del contesto urbano, riprendendo soluzioni che hanno definito l'immagine storicamente consolidata.

4. In ogni caso i materiali di finitura saranno conformati in modo tale da assicurare il transito dei mezzi veicolari, rispondere alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, garantire il rispetto dei requisiti minimi riferiti all'usura ed alla manutenibilità.

5. In occasione di rifacimenti integrali dei manti superficiali si deve procedere alla revisione dei sottoservizi impiantistici. Questi, ogni volta sia tecnicamente possibile, debbono essere alloggiati entro cunicoli carrabili ma ispezionabili, posizionati - preferibilmente - sotto i marciapiedi.

art. 80. insegne, mostre e cartelli pubblicitari

1. Su tutto il territorio comunale, la posa di insegne, mostre, cartelli pubblicitari, tende da sole ed accessori complementari, targhe, bacheche è regolato dalle presenti norme.

2. In tutte le zone edificabili, così come determinate dal vigente strumento urbanistico generale, in presenza di manufatti edili e su tutti gli edifici e manufatti è consentito posare insegne, cieche e/o

luminose unicamente entro la luce delle aperture dei manufatti edilizi così che non fuoriescano dalla sagoma dei fori architettonici.

La Commissione Edilizia potrà valutare e motivatamente giustificare altri sistemi di posa così che non recano alcuna turbativa alla viabilità, al decoro ed all'ambiente circostante.

3. L'Amministrazione, nei modi e nelle forme di Legge, può determinare, per ambiti di particolare rilevanza storico-ambientale, speciali cautele nella posa, indicare determinate tipologie e fissare uno specifico regolamento attuativo.

4. La posa di altre insegne, cartelli, mostre e/o bacheche entro proprietà private inedificate, oltre che dalle presenti norme, è inoltre regolata dal Codice della Strada, dal suo Regolamento d'attuazione, dalle norme specifiche emanate dall'Ente gestore della strada sulla quale si affacciano i terreni entro cui posare detti manufatti e dallo specifico Regolamento comunale avente come oggetto la pubblicità.

art. 81. tipologia delle insegne

1. Insegne, mostre o cartelli posati a bandiera sono consentite nel rispetto delle seguenti norme:

a - tipo collettivo: debbono essere posati su palina unificata o su apposito sostegno pubblico predisposto dall'Autorità comunale ma a cura e spese dei richiedenti; nel caso di paline o sostegni collettivi la dimensione massima di ciascuna insegna o cartello NON potrà superare i 0.60 mq.;

b - tipo singolo: posati a bandiera, in diretta corrispondenza al punto di attrazione al quale si riferiscono, rispettando le seguenti prescrizioni:

- h. minima dai piani di calpestio:
 - m 3.50 in presenza di marciapiede;
 - m 4.65 dal piano stradale in assenza di marciapiede
- sporto massimo dalla linea di facciata:
 - m 1.20, in presenza di marciapiede;
 - m 0.60, in assenza di marciapiede;
- superficie massima del manufatto: mq 0.80;

2. Divieti:

- sono esplicitamente vietati manufatti a "cassonetto";
- è vietato l'impiego del colore "bianco" per i pannelli di fondo;
- materiali plastici: sono ammessi unicamente quelli ottenuti con colorazione in pasta, e scudendosi le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;
- le mensole e le parti metalliche non possono essere realizzate in acciaio inossidabile o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro.

3. Sono consentite limitate deroghe, unicamente per motivi di carattere estetico, da valutarsi in ragione alla particolarità del manufatto proposto e della sua collocazione specifica.

Ai manufatti di tipo a) e b) si applicano i disposti del vigente Codice della Strada relativamente alla caratteristiche generali e di illuminazione; sono, in ogni caso, esclusi i sistemi di retroilluminazione o apparecchiature di illuminazione di tipo appeso o, comunque, oscillante.

art. 82. tende e protezioni solari

1. In tutte le zone dichiarate dallo strumento urbanistico quali di particolare interesse storico ("centro storico" e simili) e su tutti gli edifici e manufatti affacciatisi sulla pubblica via e /o su spazi pubblici o di uso pubblico è fatto divieto posare tende e protezioni solari che non siano attentamente coordinati per tutto l'edificio nel suo complesso.

2. In ogni caso detti manufatti non debbono alterare la sagoma architettonica dell'edificio ed i colori debbono essere opportunamente coordinati con quelli di facciata; l'altezza minima dei manufatti ammessi non può essere inferiore a mt. 2.50 misurati dal piano di calpestio sottostante.

3. Tende e protezioni solari su edifici affacciatisi sulle pubbliche vie sono consentiti unicamente quando la strada, la piazza o lo spazio pubblico siano dotati di marciapiedi e di spazi esclusivamente riservati ai pedoni.

4. Sono consentiti tendoni solari e velari stagionali a protezione degli spazi pubblici o di uso pubblico all'aperto: in tali casi è consentito l'impiego di manufatti di colore chiaro aventi altezza libera non inferiore a mt. 3.00 misurati dal sottostante piano di calpestio.

**art. 83.
targhe e bacheche**

1. Sugli edifici che si affacciano sugli spazi pubblici o di uso pubblico è consentita la posa di targhe, bacheche e simili; tali manufatti debbono essere posti in opera secondo le seguenti prescrizioni:

- debbono essere saldamente ancorati alla facciata;
- essere realizzati in materiale infrangibile;
- materiali plastici:
 - sono ammessi unicamente quelli ottenuti con colorazione in pasta, escludendosi le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;
- avere uno sporto non superiore a:
 - m 0.10, in presenza di marciapiede;
 - m 0.05, in assenza di marciapiede;
- con il lato inferiore posto ad una altezza di:
 - m 1.20, in presenza di marciapiede;
 - m 1.35, in assenza di marciapiede;
- avere una dimensione massima di mq 0.60;
- apparecchi illuminanti, se presenti, devono essere inseriti nel manufatto in posizione e con schermatura tale da non creare disturbo alla vista;
- le cornici, le mensole e le parti metalliche non possono essere realizzate in acciaio inossidabile o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro.

**art. 84.
chioschi**

1. L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della strada, è soggetta a provvedimenti autorizzativi esplicito.

2. E' fatto divieto installare detti manufatti o manufatti simili al di fuori dalle zone antropizzate.

3.1. I manufatti dovranno essere realizzati con materiali idonei per robustezza, stabilità, igienicità e manutenibilità. E' vietato l'impiego di materiali di recupero o di materiali facilmente deperibili.

3.2. Nel caso in cui si configurino come luoghi di lavoro, dovranno essere dotati di vespaio aerato, ai sensi dell'art. 3.2.6. del Regolamento Comunale d'Igiene, dell'altezza e dei rapporti aeroilluminanti, delle dotazioni di servizi igienici e di spogliatoi prescritti dal Regolamento Comunale d'Igiene. In altri casi le prescrizioni igienico sanitarie saranno valutate a seconda della destinazione d'uso richiesta.

4. Foggia e colori dei manufatti debbono essere consoni all'ambiente antropizzato entro il quale si collocano. Il relativo progetto deve specificatamente individuare i singoli componenti così da consentire alla Commissione Edilizia una completa valutazione.

**art. 85.
passaggi pedonali**

1. Tutte le vie di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici rispondenti alle norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. La larghezza minima di tali passaggi viene definita sia in sede di formulazione dello strumento urbanistico generale sia in sede di piano esecutivo che in sede di progettazione esecutiva dell'infrastruttura.

In ogni caso essa non potrà essere inferiore a mt. 1,20.

3. L'attrezzatura può essere realizzata su un solo lato della infrastruttura.

4. Per quanto attiene al dislivello massimo rispetto al piano carrabile, la pendenza massima e la configurazione dei raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale si applicano integralmente le prescrizioni per la eliminazione delle barriere architettoniche vigenti al momento della realizzazione.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso di realizzazione di queste infrastrutture da parte dei proprietari delle unità immobiliari che fronteggiano tali spazi.

**art. 86.
sistemazione dei marciapiedi**

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali, salve eventuali diverse prescrizioni contenute nei piani esecutivi in attuazione allo strumento urbanistico generale.

2. Nel caso di scassi, rotture o tagli per la realizzazione di utenze private, i proprietari devono sostenere ogni spesa di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le relative proprietà. La quota, imputata per le parti di essa in fregio a spazio o costruzione attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

**art. 87.
marciapiedi, passi carrai e griglie daerazione - occupazione permanente di suolo pubblico**

1. In aggiunta a quanto disposto dalle norme vigenti in materia di circolazione stradale, gli accessi carrabili (o passi carrai) devono possedere le caratteristiche di cui ai successivi punti; in ogni caso essi danno accesso alla sede stradale con conformazione tale da non interrompere il piano di calpestio pedonale del marciapiede.

2. L'Amministrazione comunale può autorizzare l'occupazione permanente di parte del suolo pubblico - limitatamente ai marciapiedi stradali o ai passaggi pedonali - per la realizzazione di bocche lupo, griglie di aerazione di locali interrati e manufatti simili, alle seguenti condizioni:

- a - che i manufatti privati siano limitati alla parte strettamente necessaria al soddisfacimento delle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e del Regolamento d'igiene edilizia;
- b - siano realizzati con criteri tali da resistere alle sollecitazioni dei carichi stradali relativi alla classe di appartenenza della via pubblica;
- c - che siano dotati di soletta, griglie e/o cemento-vetro, aventi le medesime caratteristiche di resistenza ai carichi veicolari della classe di appartenenza della via pubblica;
- d - che siano perfettamente complanari al marciapiede e che rispondano alle prescrizioni vigenti sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e - che venga sottoscritto apposito atto per l'assunzione diretta, da parte del privato proprietario e/o avente causa, di tutti gli oneri di realizzazione e manutenzione inerenti e conseguenti a detti manufatti, compresi gli impianti collettivi presenti nel sottosuolo, e del sovrassuolo - questo anche per la parte di uso collettivo eventualmente ricompresa tra più manufatti consecutivi;
- f - che vengano corrisposti al Comune le tasse ed imposte vigenti in materia di occupazione di suolo pubblico.

**art. 88.
piste ciclabili**

1. Al fine di incentivare sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale, il Comune individua percorsi alternativi al transito veicolare sia in sede di formazione dello strumento urbanistico generale sia entro i piani attuativi che con appositi progetti esecutivi.

2. Salva diversa prescrizione contenuta negli strumenti di cui al precedente punto, le dimensioni trasversali delle piste ciclabili debbono essere non inferiori a mt. 1,80.

3. Tali attrezzature debbono essere realizzate con pavimentazione adatta per il traffico specifico. I progetti esecutivi determineranno altresì gli eventuali spazi a verde opportunamente piantumati da realizzarsi lateralmente.

art. 89.

spazi porticati, porticati e passaggi pubblici e/o di uso pubblico

1. I disposti del presente punto si applicano ai porticati soggetti a vincolo di pubblico passaggio e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, ad esclusione degli edifici compresi nelle zone omogenee di cui alla lettera "A", art. 2, D.M. 1444/68, come delimitate dallo strumento urbanistico generale vigente.

2. I porticati di cui al presente punto devono avere altezza non superiore ai m 4.50, rapporto altezza/larghezza pari ad un massimo di 1 su 1. Gli stessi non dovranno avere altezza media inferiore a 2,10 mt. ed altezza minima non inferiore a 1,80 mt. ai sensi dell'art. 3.4.7. del Regolamento Comunale d'Igiene .

La larghezza minima dei porticati soggetti a pubblico passaggio è di m 3.00.

3. Nel caso di ristrutturazione o riforma di fabbricati esistenti, è ammessa, in altezza e passo, una differente sezione dei porticati qualora la diversa conformazione sia motivo fondamentale dell'impiantazione architettonica del fronte interessato.

4. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati con apposite apparecchiature approvate dell'Amministrazione Comunale.

Resta a carico del privato l'onere della manutenzione.

5. Le tipologie di finitura e i materiali impiegati debbono essere coerenti con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

art. 90.

occupazione degli spazi pubblici

1. L'occupazione temporanea degli spazi pubblici è regolata dalle leggi vigenti e dai regolamenti locali che fissano le modalità per il rilascio della concessione e le modalità per la corresponsione dei tributi.

2. L'occupazione del suolo pubblico può essere accordata anche in relazione alle opere edilizie da realizzare sulla proprietà privata. Tali casi sono definiti dal presente Regolamento.

art. 91.

disciplina d'uso del sottosuolo

1. Gli spazi di sottosuolo, in relazione alla proprietà del soprassuolo, possono essere impiegati sia per finalità pubbliche sia di uso collettivo sia di utilizzazione privata quali elementi di complementarietà con gli spazi di superficie.

2. Al fine di non impedire l'uso futuro del sottosuolo nell'esecuzione di manufatti si deve curare che gli stessi siano opportunamente organizzati con la ricerca della minor occupazione possibile.

3. La collocazione delle reti infrastrutturali deve tener conto sia della ispezionabilità che della manutenibilità della componentistica inducendo la minor alterazione possibile del soprassuolo. Per il raggiungimento di tali finalità sono da privilegiare, quando tecnicamente possibile, le realizzazioni di cunicoli tecnici, posizionati così da consentire sia il potenziamento delle reti qui alloggiate che gli ampliamenti della struttura edilizia principale.

4. Salvo specifica disposizione dell'ente erogatore il servizio, i locali tecnologici debbono essere collocati al piani interrato dell'edificio principale, coordinando gli accessi con quelli carrabili di pertinenza al fine di limitare le zone pavimentate.

5. In zone che il piano regolatore generale considera ad alta densità abitativa, il progetto edilizio e/o quello esecutivo di opere sia pubbliche che private deve valutare l'opportunità di recuperare gli spazi interrati per la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, per la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, per la realizzazione di autoparcheggi interrati.

In tali casi questi spazi non concorrono alla verifica volumetrica da eseguirsi ai soli fini urbanistici.

art. 92.
reti di servizi pubblici

1. Poiché le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano queste debbono essere studiate e realizzate in modo da non alterare i caratteri ambientali.
2. Sia gli interventi privati che quelli di iniziativa pubblica debbono essere condotti in modo tale da procedere al progressivo mascheramento delle reti sia mediante interrimento che mediante canalizzazioni realizzate entro i manufatti principali.
3. Chiusini, camerette di ispezione e tombinature debbono essere realizzati impiegando manufatti che consentano di mantenere l'uniformità della pavimentazione principale e debbono essere disposte in modo ordinato rispetto all'organizzazione complessiva degli spazi entro cui si inseriscono.
4. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici. In particolare è vietata, in ogni situazione, la posa di pali, sostegni e paline lungo spazi pubblici aventi una dimensione trasversale inferiore a cm 120. Quando lo spazio di uso collettivo destinato alla mobilità avesse dimensioni pari o inferiori a cm 120 si deve ricorrere all'impiego di mensole; in tal caso si applicano i disposti di cui agli articoli precedente regolanti targhe, insegne e manufatti analoghi.

art. 93.
volumi tecnici impiantistici

1. Su tutto il territorio comunale fatto divieto realizzare volumi tecnici impiantistici isolati emergenti da quota zero.
2. In ogni caso i volumi tecnici come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas - realizzati sia fuori terra che entro terra - devono essere ricompresi entro il manufatto edilizio e devono armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi.
3. Gli accessi a detti servizi debbono essere risolti opportunamente e i sistemi di chiusura debbono risultare congrui, per colore, materiale, foggia e finitura con il manufatto principale e con l'intero ambito di riferimento.
4. Tutti i predetti manufatti non concorrono alla determinazione del volume urbanistico e, quando interrati, non concorrono alla verifica delle distanze dai confini.

Sezione II - Spazi privati

art. 94.
accessi e passi carrabili, androni carrai

1. L'accesso agli spazi pubblici deve avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo. A tale scopo prima dell'immissione sullo spazio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato un tratto pianeggiante, "piattaforma", avente dimensioni sufficienti ad accogliere un veicolo fermo.
2. Tale condizione si ritiene soddisfatta predisponendo una piattaforma aventi le seguenti dimensioni minime:
 - per edifici o aree residenziali: ml. 2,50 * 4,00
 - per edifici o aree terziarie: ml. 2,50 * 7,50
 - per edifici o aree produttive: ml. 2,50 * 10,00
3. Le piattaforme debbono essere ricavate sia in caso di nuova costruzione che di riforma totale di edifici o manufatti esistenti.
4. Le piattaforme possono essere ricavate sia entro che fuori dalle eventuali recinzioni, in relazione sia alla conformazione dello spazio sul quale immettono sia in funzione del sistema di apertura del passo carraio.

5. Quando le piattaforme fossero ricavate fuori dallo spazio recintato è consentito che, nelle ore notturne o nei periodi di prolungata chiusura dell'edificio principale, sia realizzato una bussola posta a filo della recinzione principale.

6. Il manufatto del passo carraio deve essere realizzato in pietra naturale, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale, completo di dardini e raccordi allo spazio pedonale o al marciapiede. La sua larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,00 e non superiore a ml. 6,50.

7. Gli accessi carrai debbono essere integrati con gli ingressi pedonali ed entrambi debbono essere posti a confine di proprietà, così da risultare aderenti agli accessi carrai e agli accessi pedonali della proprietà finitima al fine di costituire un unico elemento architettonicamente risolto.

8. Gli accessi carrai posti all'incrocio di più vie debbono distare da questo mt. 5,00, ferme restando le disposizioni dettate dal Codice della Strada quando maggiormente restrittive.

9. Nel caso di accessi carrai da aprirsi in edifici a cortina, o in caso di riforma di quelli esistenti, è consentita l'installazione di un contro portone, "bussola", a filo facciata al fine di mantenere le caratteristiche dell'ambiente edificato. In tal caso, però, dovrà essere realizzata una protezione interna (cancello, sbarre, etc.) in posizione tale da consentire, a bussola aperta, lo stazionamento di un veicolo fermo.

Di norma, le bussole debbono essere lasciati aperte durante le ore del giorno e/o nei momenti di traffico maggiore.

Le dimensioni degli androni carrai debbono rispondere alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco.

art. 95. strade private

1. E' fatto divieto di formazione di nuove strade private.

2. Tutte le strade che non rientrino tra quelle pubbliche sono considerate spazi interni privati a tutti gli effetti.

Pertanto, sono definite:

- strade pubbliche:

- quelle di proprietà di enti territoriali e destinate al pubblico transito, iscritte o meno in appositi elenchi;
- quelle anche non in proprietà di enti territoriali ma che assumono un interesse pubblico in quanto idonee a soddisfare esigenze collettive e siano perciò utilizzate abitualmente dalla generalità dei cittadini appartenenti al Comune

- strade private:

- quelle che appartengono a soggetti privati e sono riservate all'esclusivo uso del/dei proprietari.

3. Tutte le strade private esistenti sono considerate accesso comune agli edifici ed ai lotti edificabili che le fronteggiano e la loro manutenzione e cura è a carico dei privati aventi causa.

4. Per le strade private, esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non aperte al pubblico transito si deve provvedere alla chiusura dell'imbocco verso gli spazi pubblici mediante cancellata o catena o sbarra.

5. La realizzazione di strade private è, in ogni caso, soggetta alla predisposizione di pianificazione attuativa e controllo previsti dall'ordinamento vigente e debbono essere assoggettate a specifico atto convenzionale.

6. I manufatti privati debbono essere idonei al transito veicolare e pedonale e dotati comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali:

- la larghezza minima delle strade di nuova formazione è fissata in mt. 9,50 con sede minima di mt. 6,00;
- nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 7,50.

7. La viabilità a fondo cieco deve essere comunque progettata in modo tale da prevedere uno slargo - di qualunque forma geometrica - avente lato minimo non inferiore a mt. 12,00 (compresa la sede stradale).

art. 96.

allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli edifici esistenti e realizzabili nelle zone fornite di fognatura e per le quali il Comune ha in programma la realizzazione delle rete di smaltimento debbono essere allacciati ai collettori pubblici. L'allacciamento dovrà avvenire con le modalità e le caratteristiche descritte negli artt. 3.4.65, 3.4.67, 3.4.68 e 3.4.69 del Regolamento Comunale d'Igiene e nella C.T.A.I. del 4.02.1977 nella versione vigente all'atto dell'attivazione.

2. Salvo diversa prescrizione dell'Autorità sanitaria, le acque meteoriche debbono essere disperse nel sottosuolo con sistemi dotati di idonei manufatti di separazione e collettamento delle sole acque di prima pioggia le quali debbono essere conferite in fognatura. Lo spandimento delle acque meteoriche nelle zone di salvaguardi di pozzi e/o sorgenti di acqua destinata al consumo umano è altresì regolata dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. n. 236/88, così come modificati dall'art. 21 del D. Lgs. n. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Le caratteristiche delle acque da conferire nelle pubbliche fognature, le modalità ed i manufatti di allacciamento sono determinati dall'apposito regolamento comunale al quale si rimanda.

art. 97.

allacciamento alle reti impiantistiche

1. Fatto salvo quanto già indicato negli articoli precedenti, l'Amministrazione comunale definisce, in accordo con il programma di sviluppo delle reti, le modalità di allacciamento, e la esecuzione dei manufatti interrati ispezionabili.

Tali manufatti ed infrastrutture rientrano, a tutti gli effetti, tra le opere di urbanizzazione primaria.

2. Modalità e tipologie di allacciamento sono fissate negli appositi Regolamenti redatti di concerto con gli Enti concessionari, al fine di unificare le scelte tecnologiche operative.

3. I relativi regolamenti di esecuzione sono approvati con appositi atti e costituiscono integrazione al presente Regolamento.

art. 98.

recinzioni

1. In ogni caso, anche quando trattasi di confini tra privati e fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. non avere altezza superiore a m 2.00
- b. presentare spazi liberi che assicurino la visibilità trasversale continua per non meno dei 2/3 della loro superficie;
- c. il lato posto verso piazze, spazi e vie pubbliche deve avere zoccolo pieno dell'altezza massima di m 0.50 dal piano di marciapiede o, in assenza di questo, di m 0.65 dal piano stradale.

2. E' ammessa una tipologia diversa (a muratura piena, totalmente a giorno senza alcuna zoccolatura, etc.) unicamente quando il nuovo manufatto viene ad essere edificato quale completamento di altri manufatti esistenti che, con la loro morfologia, costituiscono elemento caratterizzante dell'ambiente. In tale caso, la Commissione Edilizia, valutate le pre-esistenze, può dettare le necessarie prescrizioni di tipo estetico-morfologico al fine di mantenere le caratteristiche ambientali. Nel medesimo parere vengono fissati i livelli ed i materiali di finitura.

In questo caso l'atto finale contiene le esplicite motivazioni.

3. Fatte salve più restrittive prescrizioni delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, nelle zone omogenee "E" sono ammesse recinzioni solo a protezione di costruzioni o per la protezione di nuovi impianti arborei o allevamenti animali. Si applicano i disposti di cui all'articolo successivo.

4. Salvo diverse prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale o dei piani esecutivi, in tutto il territorio comunale, per tutte le opere di recinzione è fatto divieto d'uso:

- di filo spinato,
- di lamiera o pannelli ciechi di qualunque materiale,
- di pannelli, sia pieni che trasparenti, in cls. prefabbricato, gettato in opera o comunque realizzato.

5. Nelle lottizzazioni e, comunque, all'interno di piani attuativi le recinzioni devono avere carattere di omogeneità.

Le caratteristiche del manufatto debbono essere fissate in sede di adozione della pianificazione di dettaglio e debbono essere riportate nei conseguenti atti anche se intervengono tra privati.

6. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti.

Fatti salvi i casi previsti dal Codice Civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

7. Ai fini dell'allineamento rispetto ai fili stradali della rete viaria pubblica o di uso pubblico deve essere osservato il distanziamento prescritto:

- dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, fuori dal perimetro del centro abitato,
- dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale, per le nuove zone d'espansione,
- dal verbale dei punti fissi, per i lotti di terreno entro le zone edificate.

8. Entro il perimetro del centro abitato, in corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio le recinzioni devono avere distanze dal ciglio stradale tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione.

La presenza di schermi a verde (siepi, cespugli, etc.), così come la posa a dimora di alberi ad alto fusto entro le proprietà private, non deve diminuire le condizioni di visibilità trasversale sull'incrocio; queste condizioni dovranno essere garantite mediante l'arretramento dell'apparato a verde o mediante potature opportune che mantengano liberi i coni di visibilità.

Di norma, e salvo casi particolari da verificarsi in dipendenza di fattori di sicurezza, tale condizione si ritiene assoluta quando viene a formarsi uno smusso di raggio pari al calibro della strada di maggiore importanza.

Il calibro stradale da utilizzare sarà quello previsto dallo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'edificazione, indipendentemente dalle condizioni riscontrabili in quel momento sul sito.

9. Gli accessi carrai apertisi nelle recinzioni devono essere conformati secondo quanto prescritto dal presente Regolamento.

art. 99.

recinzioni in aree agricole, boschive e/o a protezione ambientale

1. Nelle aree aventi classificazione agricola, boschiva, di protezione ambientale e/o assimilabili è fatto divieto procedere alla chiusura delle proprietà se non in presenza di edifici e/o aziende agricole.

In questi casi si applicano le disposizioni già previste per le zone edificate e/o edificabili.

In tutti gli altri casi sono ammesse unicamente protezioni parziali con le limitazioni di cui ai seguenti punti.

2. Le protezioni parziali e le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. avere altezza non superiore a m 1,20
- b. essere realizzate:
 - mediante posa di siepi e di cortine verdi,
 - in staccatura in legno;
- c. è fatto divieto d'uso:
 - di grigliati metallici comunque conformati,
 - di reti metalliche a maglia fitta,
 - di filo spinato,
 - di lamiera o pannelli ciechi di qualunque materiale,
 - di pannelli, sia pieni che trasparenti, in cls. prefabbricato, gettato in opera o comunque realizzato,
 - di murature, comunque realizzate, di tipo continuo.

Sono comunque vietate chiusure in qualsiasi materiale anche se posato con plinti isolati di fondazione completamente interrati.

3. Relativamente alla morfologia dei manufatti debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a - le aperture (cancelli ed accessi) debbono essere realizzate mediante impiego di manufatti in legno. E' fatto divieto realizzare antoni ciechi, pensiline di protezione etc. ;

b - le staccionate debbono essere realizzate con tondi in legno di opportuno diametro e non possono avere in alcun caso cordoli continui di fondazione;

c - le siepi, da realizzarsi impiegando essenze tradizionali della zona, possono essere irrobustite, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, da arbusti dal portamento elevato e da piante a foglia caduca;

d - é consentita la creazione di "piantate" o filari d'alberi, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, esclusivamente impiegando alberature a foglia caduca tradizionali della zona;

e - l'impiego di reti di tipo agricolo é consentito in via eccezionale e solo in caso di comprovate necessità legate alla conduzione del fondo.

In questo caso la rete dovrà essere mascherata, sia all'interno che all'esterno, da piantumazioni di siepi sempreverdi.

L'altezza massima, in ogni caso, non potrà superare 1,20 mt.

4. Le protezioni autorizzate non debbono, in alcun modo, ostacolare:

- i movimenti degli animali di piccola taglia,
- il corretto deflusso delle acque superficiali.

5. Gli accessi carrai apertisi nelle recinzioni, oltre a rispettare le indicazioni morfologiche di cui ai punti precedenti, devono essere conformati secondo quanto prescritto dal presente Regolamento in merito agli "accessi carrai".

6. Ai fini dell'allineamento rispetto ai fili stradali della rete viaria pubblica o di uso pubblico deve essere osservato il distanziamento prescritto:

- dal Codice della strada e relativo regolamento di attuazione, fuori dal perimetro del centro abitato,
- dal Codice civile per le strade consorziali e vicinali,
- dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale, per le nuove zone d'espansione,
- dal verbale dei punti fissi, per i lotti di terreno entro le zone edificate.

7. La presenza di schermi a verde (siepi, cespugli, etc.) così come la messa a dimora di alberi ad alto fusto entro le proprietà private, non deve diminuire le condizioni di visibilità trasversale sugli incroci; queste condizioni dovranno essere garantite mediante l'arretramento dell'apparato a verde o mediante potature opportune che mantengano liberi i coni di visibilità.

art. 100.

spazi ineditati, cave

1. Le superfici scoperte ed inedificate, quelle non interessate da costruzioni in sottosuolo e quelle non pavimentate, devono essere tenute allo stato naturale ed essere sistemata a verde, ponendovi a dimora alberi di medio e alto fusto.

2. Il Sindaco o il suo Delegato può, per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro, prescrivere che le aree inedificate, aventi qualsiasi destinazione urbanistica o di fatto, quando poste in fregio a spazi pubblici, siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata e siano di aspetto decoroso nel rispetto dei disposti di cui agli articoli precedenti.

3. Tali aree debbono essere soggette a manutenzione periodica da parte degli enti o dei soggetti proprietari.

4. Le cave devono, per l'intero loro perimetro, essere racchiuse con recinto costituito da materiale idoneo a garantire la pubblica incolumità e di aspetto confacente al decoro cittadino.

5. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

**art. 101.
muri di sostegno**

1. Di norma i terreni naturali debbono essere rimodellati mediante l'utilizzo di opere di ingegneria naturalistica e con la sola movimentazione delle terre.

Quando ciò non sia tecnicamente possibile o quando tale rimodellazione comporti non giustificate alterazioni ambientali, si può ricorrere all'impiego di muri di sostegno.

2. In tal caso i muri di sostegno dei terreni scoscesi o per la formazione di terrapieni non possono avere altezza superiore a m 2.00.

Qualora, per necessità dei luoghi, fosse necessario disporre di muri di sostegno di maggiore altezza, essi devono essere realizzati "a gradoni", ognuno dei quali non può superare l'altezza di m 2.00, con una profondità minima non inferiore a m 2,00.

3. La faccia vista dei muri di sostegno, salve prescrizioni più dettagliate contenute nello strumento urbanistico generale o nei piani di settore, può essere realizzata a vista (calcestruzzo, in laterizio) o con rivestimento lapideo.

Il muro deve essere dotato di cimasa di coronamento in materiale resistente non plastico e/o metallico.

4. Salvo che i terrazzamenti non siano utilizzati a scopi colturali, i prospetti visibili dei muri di sostegno debbono essere mascherati con piantumazioni e/o rampicanti verdi.

Non è ammesso realizzare fori di drenaggio delle acque che spiovano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico o anche privato non di proprietà dell'edificante.

5. I muri di sostegno non possono essere utilizzati per la posa di materiale pubblicitario di qualsiasi genere e natura.

**art. 102.
sistemazioni esterne ai fabbricati privati**

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

2. Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile così come specificato negli articoli precedenti.

3. Le superfici a verde devono essere trattate secondo le disposizioni previste per gli spazi pubblici con riferimento alle essenze e alle tipologie di piantumazioni da adottarsi in modo preferenziale.

4. E' fatto obbligo ai privati di mantenere in condizioni di assoluto decoro le aree pertinenziali esterne ai fabbricati mediante sfalcio e potatura dell'apparato a verde, pulizia delle parti pavimentate, sgombero di rifiuti e macerie. Sugli spazi liberi, in ogni caso, è vietato l'accatastamento di qualsiasi materiale salvo che entro le zone produttive e unicamente in funzione dell'attività esercitata, con le limitazioni di cui al piano regolatore generale comunale.

5. L'Amministrazione, a fronte dell'inerzia del privato invitato a provvedere, può provvedere direttamente in danno, fiscalizzando - nei modi e nelle forme di legge - le spese sostenute.

**art. 103.
toponomastica e segnaletica, apposizione di indicatori ed altri apparecchi di interesse pubblico e/o collettivo**

1. Nei limiti e nel rispetto delle norme vigenti in materia di circolazione stradale, l'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- le lapidi,
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc. ;

- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi, di pronto soccorso e delle farmacie;
- i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili;
- gli orologi elettrici;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

3. Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosi per il pedone.

4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai punti precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'Ente interessato, che prescrivono, nel più breve tempo possibile, le cautele del caso.

5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

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

7. Nel porre in opera nuovi apparecchi si deve curare che gli stessi non impediscano la vista dei precedenti e non contribuiscano al disordine ed all'inquinamento visivo.

8. Il Comune può procedere, con separati atti, alle ulteriore regolamentazione del presente articolo al fine di giungere ad un sistema coordinato.

art. 104.

numero civico dei fabbricati

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da porsi in sede sull'edificio a cura e spese del proprietario.

2. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

3. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza non superiore a tre metri - e comunque non inferiore a m 1.50 se posto su cancellata - e deve essere mantenuto nelle medesima posizione a cura del proprietario.

4. In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

5. Il proprietario ha l'obbligo di ripristinare la targa del numero civico quando essa sia distrutta o danneggiata o, comunque, sia divenuta poco leggibile. In difetto, il Soggetto competente all'emana zione del provvedimento finale o il Delegato del Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

CAPO II

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

art. 105. decoro delle nuove costruzioni

1. Poiché le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani ad esse viene affidato il ruolo di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi della tradizione urbana locale.
2. Le nuove costruzioni devono pertanto essere rispettose delle condizioni climatologiche, degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono, valorizzando, riprendendo ed adattando gli elementi tipo-morfologici che caratterizzano i singoli siti così come ci sono stati tramandati dalla tradizione.
3. La Commissione edilizia, quindi curerà che le progettazioni delle nuove edificazioni siano indirizzate in tal senso pur nel rispetto della libertà propositiva ed ideativa.

art. 106. allineamenti, allineamenti pre-esistenti, decoro cittadino

1. In sede di determinazione degli allineamenti piano-altimetrici l'Ufficio Tecnico Comunale verifica - oltre alle prescrizioni contenute entro lo strumento urbanistico generale ed entro il presente regolamento - gli allineamenti piano altimetrici esistenti provvedendo ad una valutazione complessiva della zona urbanistica di riferimento e/o al fronte già edificato e/o ad eventuali coni di protezione visuale fissati dallo strumento urbanistico generale o dai piani esecutivi.
2. Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di coordinamento delle parti edificate e di buon decoro dell'immagine cittadina, l'U.T. definisce - in deroga alle distanze minime di protezione del nastro stradale e fatte salve unicamente le disposizioni del Codice della Strada relativamente alle fasce di rispetto ed ai coni di visibilità - quali debbano essere gli allineamenti di rispettarsi nella erezione dei vari manufatti, redigendo esplicito e motivato verbale di specifica valutazione.
3. E' facoltà del Comune, sulla scorta delle previsioni di sviluppo e di riassetto contenute entro il P.R.G. redigere profili regolatori che considerino i dati planoaltimetrici di ciascuna via sia esistente che di progetto, definendo i criteri di allineamento dei fabbricati ai quali il cittadino deve attenersi sia in sede di nuova realizzazione che di riforma totale degli edifici esistenti.
4. Dette disposizioni valide per le edificazioni verso il fronte pubblico devono essere estese anche ai fronti interni quando questi prospettino su spazi privati interessati da percorsi pedonali o comunque ad uso pubblico.

art. 107. spazi conseguenti ad arretramenti

1. Quando un nuovo edificio dovesse sorgere più arretrato rispetto ai fili di allineamento prescritti o quando, data la conformazione dei siti e dei manufatti pre esistenti non fosse possibile determinare un filo di allineamento univoco, la nuova progettazione deve comportare una attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico introducendo soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.
2. Al fine di giungere ad una soluzione di tali situazioni la Commissione può disporre per la realizzazione di quinte architettoniche o di manufatti decorativi a parziale mascheramento e con funzioni di raccordo per giungere ad un'armonica composizione con gli spazi pubblici e tra i singoli fabbricati privati.
In tal caso il provvedimento finale deve contenere l'esplicita motivazione.

art. 108.**prospetti su spazi pubblici, distanza di fabbricati**

1. Le distanze tra edifici e confini di proprietà e tra edifici della stessa proprietà sono regolate dalle Norme Tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale per quanto attiene alla parte in soprassuolo - fatte salve le costruzioni in cortina chiusa e le disposizioni specifiche eventualmente contenute nella pianificazione esecutiva di dettaglio.

2. La misura della distanza si effettua sulla retta orizzontale che individua la minima distanza tra gli elementi in considerazione, compresi i balconi chiusi o aperti, escluse le gronde, le pensiline, gli sporti ed i cornicioni sporgenti fino a m 1.50.

Viene considerato "costruzione" ogni manufatto che si sviluppi, senza soluzione di continuità, da quota 0.00 sino alla sommità e sia tale da definire, con la sua presenza, una precisa sagoma piano volumetrica.

3. Di norma i fabbricati debbono distare tra loro non meno di m 10.00, indipendentemente dalla presenza di luci, aperture o vedute e qualunque sia la loro sovrapposizione reciproca.

4. Nel solo caso di edifici preesistenti, posti a meno di mt 5.00 o a confine e per sovrapposizioni delle facciate inferiori a mt 12.00, il nuovo manufatto deve, salva diversa prescrizione degli strumenti urbanistici, mantenere dal confine di proprietà una distanza pari a 2/5 dell'altezza del fabbricato erigendo e, comunque, non meno di mt 5.00.

Al fine di evitare intercapedini tra edifici contigui si applicano i disposti di cui agli artt. 873. 874. e seguenti del CC. .

5. Nel caso di costruzioni esistenti a confine e salvo diversi allineamenti eventualmente prescritti dallo strumento urbanistico generale o dai piani urbanistici di dettaglio, sono ammesse edificazioni a confine, nei modi e nelle forme previste dal Codice Civile.

6. Per la parte interrata è ammesso che gli edifici siano realizzati anche a confine di proprietà di privati terzi e a confine di spazio pubblico, ad esclusione dei casi previsti ai successivi punti.

Quando le parti interessate dagli edifici sono a confine di proprietà, le loro strutture debbono garantire le proprietà confinanti, pubbliche e private, da ogni eventuale danno.

7. Oltre che dalle prescrizioni di cui allo strumento urbanistico generale ed a quelle di pianificazione esecutiva, le distanze dai fabbricati dalle strade sono normate dai disposti di cui al Codice della strada e al Regolamento di esecuzione dello stesso, nella formulazione in vigore all'atto della presentazione dell'istanza a costruire, ampliare o modificare i manufatti.

8. Per le distanze dei fabbricati dalle linee delle ferrovie si applica il D.P.R. n 753/1980, e successive modificazioni, nonché i disposti delle N.T.A. dello strumento urbanistico generale.

9.1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto si applicano i disposti che, di volta in volta, saranno impartiti dall'ente gestore della linea. In ogni caso, ai sensi dell'art. 5 del D.P.C.M. del 23.04.1992 e successive modificazioni ed integrazioni, le distanze minime tra linee elettriche esterne rispetto ai fabbricati di abitazione o di altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati sono le seguenti:

- per linee a 132 kV > m. 10,00
- per linee a 220 kV > m. 18,00
- per linee a 380 kV > m. 28,00

9.2. Salva diversa e speciale determinazione, e fino all'approvazione di specifici atti normativi, l'installazione di antenne per radioripetitori, per trasmissione dati via etere, per teleripetitori, per telefonia sia fissa che mobile, ai sensi della lettera d), punto 1) della C.R. n. 55/san/1999 e successive modificazioni ed integrazioni, è vietata a distanze inferiori a ml. 200,00 da abitazioni, edifici e manufatti che prevedano la presenza continua di persone.

10. Sulle aree sottoposte a vincolo di metanodotto si applicano i disposti di cui alla Circolare Ministero degli Interni, Dir. Gen., Servizio Antincendio, n 56 del 16/5/1964 e successive modificazioni ed integrazioni.

11. Sulle aree sottoposte a vincolo di fonte, sorgente e pozzi, valgono le zone di rispetto così come prescritte dalle vigenti norme statali e regionali vigenti all'atto della richiesta edilizia. Entro le zone di salvaguardia di pozzi e/o sorgenti di acqua destinata al consumo umano si applicano i disposti

di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. n. 236/88, così come modificati dall'art. 21 Dec. Lgs. n. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni.

12. Per gli edifici accessori si applicano i disposti di cui ai successivi articoli.

13. I box e le autorimesse non interrati devono avere distacchi dai confini di privati terzi, dal ciglio di strada o spazi pubblici e ad uso pubblico come prescritti dai successivi articoli del presente Regolamento.

14. Salva contraria ed espressa disposizione contenuta entro le NTA.PRG è possibile la realizzazione di edifici e manufatti che, nel rispetto dei reciproci distacchi minimi prescritti, si pongano a distanza diversa dal confine di proprietà.

In tale caso gli elaborati progettuali dovranno essere integrati da atti pubblici e da elaborati grafici firmati da tutte le parti interessate in cui venga inequivocabilmente definita la posizione dei manufatti esistenti, di progetto, di ampliamento e di possibile soprizzo con la dimostrazione dei criteri utilizzati per il rispetto delle norme sui distacchi delle costruzioni.

art. 109. misura delle altezze dei fabbricati

1. L'altezza dei fabbricati non potrà superare i limiti stabiliti per ciascuna zona dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

2. Ai soli fini igienico-sanitari e al fine di determinare l'ampiezza dei distacchi tra gli edifici, l'altezza dei fabbricati viene misurata:

a - dal piano spiccato del marciapiede all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, per le costruzioni poste in fregio a strade e spazi pubblici, nonché per costruzioni in arretramento da essi fino a m 15.00, nonché per gli edifici posti a maggior distanza, ma facenti parte di un unico complesso.

Il piano di spiccato è la quota media del marciapiede pubblico, se esistente. In caso di sede stradale priva di marciapiede, il piano di spiccato è convenzionalmente fissato a m 0.15 al di sopra della quota media stradale fronteggiante l'area di proprietà. In quest'ultimo caso, tale quota sarà fissata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

b - dal punto medio del piano spiccato del terreno originario circostante l'edificio, all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, in ogni altro caso.

c - nel caso di fabbricati affaccianti su strade e spazi pubblici in pendenza è ammesso che, ai fini del computo dell'altezza dell'edificio, il calcolo di cui al punto "a" del presente articolo venga effettuato su singoli tratti di fronte di misura non superiore a m 24.00.

d - per i fabbricati in angolo tra due strade di larghezza diversa si deve assegnare, all'intero fronte e sulle due vie, l'altezza unica di conguaglio che si ottiene dividendo la superficie complessiva delle fronti, calcolata con altezza regolamentare, per lo sviluppo lineare delle fronti stesse; in questo caso il fabbricato deve adottare un unico insieme architettonico.

e - nel caso di edifici con copertura dell'ultimo piano a mansarda, anche se parziale ed anche quando non fosse dichiarata abitabile, il computo dell'altezza della costruzione viene effettuato secondo quanto disposto dalle norme contenute nel Regolamento Comunale d'igiene .

3. Se il dislivello tra la quota più alta del terreno e la più bassa, da cui si innalzano le facciate a monte e a valle è superiore a m 3.00, l'edificio non dovrà superare, in ogni caso, la linea ideale, parallela alla linea di massima pendenza del terreno, situata ad un'altezza misurata in verticale pari all'altezza massima caratteristica della zona prevista dallo strumento urbanistico e l'edificio assumerà, di conseguenza, una configurazione a gradoni. In tale caso la profondità dei vari "gradoni" del fabbricato non potrà essere superiore all'altezza massima della zona.

4. Ai fini dei computi del "volume" non si applicano le definizioni di altezza contenute nel presente articolo ma, per quanto di competenza, i disposti contenuti nelle Norme Tecniche dello strumento urbanistico generale vigente nel Comune.

**art. 110.
ombre portate**

1. Le nuove edificazioni, se non sottoposte a vincoli di allineamento, devono tenere in considerazione il sistema delle ombre portate nei confronti degli edifici al contorno al fine di evitare che vengano prodotte significative alterazioni delle condizioni ambientali.

2. La collocazione sul terreno del nuovo edificio deve essere tale da non indurre condizioni negative in relazione alla creazione di ombre permanenti nei fronti a nord degli edifici circostanti.

**art. 111.
sporgenze e aggetti, balconi, manufatti complementari**

1. E' fatto divieto, agli edifici, di invadere, anche con le fondazioni, il suolo pubblico.

2. Per le costruzioni poste in fregio a vie e spazi pubblici, lo zoccolo non può occupare nessuna parte del suolo pubblico.

Le porte, gelosie, persiane, sportelli e chiusure di ogni tipo che si aprono verso l'esterno, sono vietati fino ad un'altezza di m 4.50, misurati a partire dal piano di spiccato di marciapiede.

3. E' fatto divieto di formazione di sporgenze o parti aggettanti rispetto al filo di facciata su spazi pubblici sprovvisti di marciapiede.

4. Per ciò che riguarda le sporgenze e gli aggetti su spazi pubblici provvisti di marciapiede di profondità minima di ml 0.90, valgono le seguenti norme:

- fino ad un'altezza di ml 2.00: sporto massimo m 0.10;
- per altezze da ml 2.01 a ml 4.50: sporto massimo m 0.60;
- altezze oltre i ml 4.50: sporto massimo m 1.50.

La formazione di sporgenze, aggetti, balconi e manufatti complementari sporgenti più di ml. 1,20 rispetto alla facciata comporta la riduzione della superficie aeroilluminante delle eventuali aperture sottostanti. In tal caso si applicano i disposti di cui all'art. 3.4.12 del Regolamento Comunale d'Igiene, nel rispetto dell'art. 3.2.8 del medesimo regolamento nella formulazione in vigore all'atto di ogni singola richiesta.

5. Nei nuovi edifici, balconi e manufatti similari, siano essi chiusi o aperti, non sono permessi lungo le vie e spazi pubblici di larghezza inferiore a m 8.00.

6. Le norme di cui al presente articolo non si applicano agli interventi di restauro e risanamento conservativo sul patrimonio edilizio esistente ricadente nelle zone omogenee di cui alla lettera "A", art. 2, D.M. 1444/68, così come definite dal vigente strumento urbanistico generale.

**art. 112.
portici e gallerie ad uso privato**

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso collettivo o condominiale ma di proprietà privata è disciplinata come da precedente articolo regolante portici e gallerie pubbliche.

**art. 113.
salubrità dei terreni edificabili**

1. Sia per le nuove costruzioni che per le costruzioni esistenti, in caso di riforma anche parziale, si applicano totalmente i disposti del Regolamento Comunale d'Igiene che qui si intende integralmente richiamato in specie per quanto riguarda le condizioni di salubrità delle terre e dei manufatti interrati o posti al piano terra.

2. Le nuove costruzioni debbono sorgere su terreni perfettamente salubri e non possono poggiare direttamente sul terreno.

3. In caso di riuso di terreni già destinati ad attività produttive o a deposito, prima di procedere ad ulteriori usi, è fatto obbligo al richiedente di procedere ad accurate analisi sia superficiali che profonde al fine di verificare la totale assenza di inquinanti di qualsiasi genere.

In caso di rilevato pericolo si deve procedere alla bonifica integrale, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 17 del Dec. Lgs. n. 22/97 e D.M. Ambiente n. 471/99 e successive modificazioni ed integrazioni, di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei siti, presentando apposito progetto da approvarsi in forma esplicita.

4. Di tali valutazioni si darà ampia relazione entro la pratica edilizia.

5. Il Sindaco o il suo Delegato, l'Autorità sanitaria - per quanto di competenza - hanno facoltà di disporre, in ogni momento, ispezioni e saggi di verifica su tutto il territorio comunale al fine di accertare le caratteristiche dei suoli e valutarne il loro possibile utilizzo.

**art. 114.
disciplina del colore**

1. Con separati atti il Comune ha facoltà di definire sia le cartelle dei colori da impiegarsi nelle nuove costruzioni e nella riforma integrale degli edifici esistenti.

2. Parimenti l'Amministrazione comunale può redigere specifici "piani del colore" riferiti a complessi, isolati, singole vie o piazze.

3. Dall'entrata in vigore di dette prescrizioni è fatto obbligo attenersi a dette prescrizioni anche nel caso di interventi di straordinaria manutenzione delle facciate poste lungo le vie pubbliche o da queste visibili.

4. L'approvazione di detti atti avviene con le stesse procedure di approvazione del presente regolamento.

5. I singoli piani attuativi possono contenere le prescrizioni cromatiche necessarie. Dette prescrizioni hanno valore limitatamente alla porzione di territorio interessata.

**art. 115.
disciplina dell'uso dei materiali di finitura**

1. In sede di formazione di piani attuativi è fatto obbligo di definire puntualmente i principali materiali di finitura delle superfici esterne degli immobili e dei manufatti.

2. A tali prescrizioni debbono puntualmente attenersi i progetti esecutivi dei singoli edifici e delle singole opere al fine di concretizzare le scelte e le impostazioni generali.

3. Su tutto il territorio comunale, salve specifiche eccezioni singolarmente ed adeguatamente motivate in sede progettuale, è fatto divieto di realizzare facciate aventi superfici riflettenti.

4. La Commissione edilizia vigila affinché l'impiego dei vari materiali tenga in debito conto delle tradizioni locali, delle tipologie e delle tecnologie specifiche di ogni singolo sito affinché, pur nel rispetto della libertà progettuale riconosciuta ad ogni singola opera, il quadro urbano di riferimento sia consono e congruente.

5. Nel caso di interventi su manufatti inseriti in cortine edilizie è fatto obbligo integrare gli elaborati progettuali con elementi riferiti ai fabbricati ed alle opere latitanti al fine di procedere alla verifica della congruità della nuova opera rispetto alle pre-esistenze.

**art. 116.
caratteristiche esteriori e requisiti estetici degli edifici**

1. Tutti i fabbricati, nonché i manufatti comunque visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, debbono presentare caratteristiche architettonico-formali tali da essere armonizzati con il contesto architettonico ed urbanistico in cui sono inseriti.

2. L'armonizzazione deve, soprattutto, essere ricercata attraverso la creazione di volumi che consentano di mantenere o creare determinati inquadramenti urbanistico-ambientali.

3. Per le parti di fabbricato emergenti rispetto a fabbricati confinanti e destinati a rimanere permanentemente visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, deve essere curato il risvolto architettonico della facciata in modo tale da evitare frontespizi ciechi e nudi.

4. E' fatto divieto di costruire latrine, ripostigli e simili, nonché condutture di scarico o di stufe e simili sporgenti su fronti visibili da spazi pubblici o di uso pubblico o su spazi privati comuni (corti e cortili).

**art. 117.
disciplina del verde**

1. Si applicano, sia in fase di nuovo impianto che di riforma che di mantenimento, le prescrizioni già contenute nel presente Regolamento al Titolo III, Capo I, sezione I, per quanto attiene al verde pubblico e/o di uso collettivo.

Sezione II - Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni

**art. 118.
obbligo di manutenzione e di revisione periodica delle costruzioni**

1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, di decoro, sicurezza ed igiene.

2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione e/o concessione edilizia.

3. Ove il proprietario non provveda nei termini prefissati, l'Amministrazione Comunale può procedere in danno del proprietario stesso.

Gli interventi possono riguardare la sostituzione di parti ammalorate a seguito di obsolescenza dei materiali impiegati ovvero essere conseguenti a nuove richieste prestazionali in relazione alle condizioni di comfort ambientale interno.

Gli interventi possono altresì essere ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio a fini energetici o di maggiore durabilità.

**art. 119.
visite di controllo**

1. Il Sindaco o il Delegato del Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

**art. 120.
manutenzione degli edifici**

1. Il rifacimento, con gli stessi materiali e colori, delle facciate viene considerato quale operazione di ordinaria e/o straordinaria manutenzione ed è soggetto alle relative norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori.

2. L'integrazione cromatica e/o la variazione delle coloriture di facciata è, al contrario, oggetto di specifico atto autorizzativo e/o concessorio, al fine di garantire il mantenimento e/o il ripristino del decoro ambientale e cittadino nonché il mantenimento di eventuali caratteri storico ambientali dell'insieme.

A tal fine il proprietario, o comunque avente causa, è tenuto alla presentazione di elaborati specifici dai quali risultino

- i colori,
- i materiali,
- le eventuali policromie,

- le decorazioni, i fregi ed i decori esistenti,
che si intendono mantenere e/o che si intendono realizzare.

3. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, o il Delegato del Sindaco, sentita la Commissione edilizia - nei modi e nelle forme di legge - provvede all'emissione del relativo atto formale con le prescrizioni che verranno ritenute opportune, valutando anche le cartelle colori e le cartelle dei materiali - se ed in quando in uso nel Comune.

4. Quando una facciata di edificio, pur appartenendo architettonicamente ad un unico complesso, fosse in capo ad una pluralità di proprietari, è consentito anche l'intervento parziale a condizione che sia presentato un elaborato grafico complessivo, rispondente alle prescrizioni di cui sopra, ricomprendente tutto il complesso edilizio.

In caso di interventi successivi al primo, tale elaborato costituisce l'elemento di riferimento sia per quanto attiene ai materiali che per quanto riguarda le coloriture.

5. Le presenti norme si applicano sia su fronti visibili dagli spazi pubblici e/o di uso pubblico che sulle facciate "di corte", anche se non visibili da spazio pubblico.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

art. 121.

norme generali delle costruzioni

1. Le costruzioni devono essere progettate e realizzate in modo tale che, nel loro complesso ed in ogni loro parte, siano confortevoli, funzionali, salubri e sicure.

2. Gli edifici devono essere dotati di impianti tecnologici che assicurino i seguenti servizi:

- distribuzione acqua potabile,
- distribuzione energia elettrica,
- distribuzione del gas di rete - ove presente,
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, non che dei rifiuti solidi e liquidi,
- riscaldamento,
- trasporto verticale delle persone e delle cose - nei limiti delle disposizioni vigenti,
- telecomunicazioni interne ed esterne,
- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico,
- protezione dagli incendi - nei limiti delle disposizioni vigenti,
- protezione dai fulmini - nei limiti delle disposizioni vigenti.

Negli alloggi deve essere, altresì, assicurata la distribuzione di acqua calda.

3. Le norme igienico-edilizie relative a:

- illuminazione,
- ventilazione ed aerazione,
- temperatura ed umidità,
- isolamento acustico,

sono definite dal Regolamento Comunale d'Igiene vigente nel Comune.

4. La realizzazione degli impianti tecnologici deve avvenire secondo le norme e le disposizioni vigenti sulla scorta di progetti esecutivi redatti secondo le disposizioni relative vigenti al momento della presentazione del progetto o della realizzazione delle opere.

5. La coibentazione termica dei manufatti deve rispondere alle prescrizioni vigenti in materia all'atto della presentazione delle istanze edilizie.

art. 122.

qualità dell'aria negli spazi confinati

1. Su tutto il territorio comunale trovano applicazione le norme già contenute nel Regolamento Locale di Igiene edilizia per al parte che regola la materia. Dette norme si intendono qui espressamente richiamate.

2. Il Sindaco o il Delegato del Sindaco, sentita l'Autorità sanitaria competente in materia, impone che siano poste in essere tutte quelle cautele necessarie a garantire la salubrità dell'aria, tenendo conto delle singole destinazioni d'uso degli spazi confinati.

3. I parametri di salubrità dell'aria sono da riferirsi a quelli delle zone residenziali e sono definiti dalle norme contenute dal Regolamento Comunale d'Igiene agli artt. da 3.4.9 a 3.4.48 nel testo vigente all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

4. L'installazione di filtri, ventole, cappe e macchine di depurazione é equiparato a manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto termico e, come tale, assoggettato alle relativa procedura amministrativa alla sola condizione che dette installazioni non vadano ad alterare i profili delle facciate e delle coperture o le sagome planimetriche delle piante. In tal caso le opere debbono essere oggetto di autorizzazione e/o concessione edilizia esplicita.

5. Quando il Sindaco, o suo Delegato, rileva una variazione ai parametri ci cui al precedente punto 3. ordina la chiusura immediata dell'ambiente inquinato e il blocco delle attività che hanno prodotto detta variazione.

6. Il riuso dell'ambiente può avvenire unicamente quando siano state rimosse le cause dell'inquinamento e quando la qualità dell'aria sia tornata ai pre-esistenti livelli.

7. Il volume d'aria necessario per ciascun utilizzatore é fissato, in relazione all'effettivo uso dell'ambiente confinato, dalle norme contenute dal Regolamento Comunale d'Igiene agli artt. da 3.4.9 a 3.4.48 nel testo vigente all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

8. Gli spazi necessari per l'alloggiamento dei relativi macchinari non concorrono alla determinazione del volume urbanistico ammesso.

art. 123.
ventilazione naturale

1. Di norma la ventilazione naturale deve essere ottenuta mediante riscontro d'aria su fronti opposti dell'edificio.

2. Il Regolamento Comunale d'Igiene e, per quanto di competenza, l'Autorità sanitaria fissano i criteri di riferimento per l'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria nonché il numero di ricambi consigliati in relazione alle tipologie di apertura che si intendono adottare.

3. Il progetto deve tener conto dell'apporto che l'eventuale uso della ventilazione forzata e controllata può avere ai fini del trattamento dell'aria naturale all'interno dei singoli ambienti.

art. 124.
ventilazione attivata

1. Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.

art. 125.
illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nei fabbricati.

2. A tale qualità debbono tendere gli interventi progettuali, perseguendo, inoltre l'obiettivo del risparmio energetico.

3. Nel caso di ambienti aventi profondità superiore a ml. 6,00 si applicano i disposti di cui al punto 3.4.15 del Regolamento Comunale d'Igiene nella formulazione in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

**art. 126.
illuminazione artificiale**

1. In alternativa e ad integrazione all'uso della luce naturale é essere consentito l'uso della illuminazione artificiale con le cautele già contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene.

2. Il Sindaco, o suo Delegato, in accordo con l'Autorità sanitaria competente in materia autorizzano l'impiego di tecnologie di illuminazione particolare che tengano conto dell'uso effettivo dei singoli spazi ai sensi e nei limiti stabiliti dall'art. 3.4.10 del Regolamento Comunale d'Igiene in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

**art. 127.
controllo del soleggiamento**

1. Nel rispetto delle prescrizioni urbanistico edilizie in vigore sul territorio comunale per tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

2. Il controllo del soleggiamento può in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

**art. 128.
comfort igrotermico**

1. Si applicano i disposti di cui al Regolamento Comunale d'Igiene ed alle leggi in vigore sul contenimento dei consumi energetici.

2. Nella progettazione delle nuove costruzioni e nella riforma totale degli edifici esistenti devono essere rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

**art. 129.
comfort acustico**

1. In tutto il territorio comunale si applicano i disposti di cui al Regolamento Comunale d'Igiene ed alle leggi sull'abbattimento dei livelli inquinamento fonico ed aereo in vigore all'atto del rilascio del certificato d'uso o di riuso.

2. I livelli ammissibili sono quelli fissati dal piano comunale per il contenimento del rumore o, in assenza, quelli fissati dalle disposizioni statali e regionali in vigore all'atto del rilascio del certificato d'uso o di riuso.

**art. 130.
requisiti di fruibilità degli edifici**

1. Gli edifici, nel loro insieme e nelle loro parti costitutive, devono essere progettati e costruiti in modo da consentire una facile e rapida sostituzione o manutenzione degli elementi costitutivi degli stessi, nonché per permettere l'agevole svolgimento delle attività connesse con l'uso specifico per cui sono state progettate.

2. I requisiti degli alloggi, per quanto riguarda: le tipologie minime dei locali, gli indici di superficie e le altezze, nonché i requisiti per edifici o parti di essi a destinazione non abitativa, sono contenuti nelle norme del Regolamento Comunale d'Igiene.

3. La fruibilità degli edifici deve essere estesa alle persone in stato di diminuita capacità fisica, secondo i disposti delle leggi e delle norme, siano esse statali che regionali, in vigore al momento dell'apertura della pratica edilizia.

**art. 131.
requisiti relativi alla sicurezza.**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano a tutti gli edifici e manufatti, sia di uso privato che di uso collettivo, qualunque sia il numero degli utenti; le presenti norme si applicano sia in caso di nuova edificazione che in caso di restauro, risanamento conservativo e/o di ristrutturazione.

2. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili devono rimanere stabili ed essere dimensionati secondo le disposizioni in materia vigenti all'atto della loro realizzazione.

3. Secondo i disposti di legge debbono essere predisposti, a firma di tecnico a ciò abilitato, i relativi progetti che debbono essere depositati nei modi e nelle forme di legge. Dell'avvenuto deposito il proprietario e/o il progettista daranno comunicazione all'Amministrazione comunale.

4. Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati negli edifici in modo permanente, nonché gli eventuali depositi di combustibili, devono essere progettati e realizzati con ubicazione tale da non costituire pericolo per le persone e per le cose.

5. Gli spazi privati destinati alla circolazione, orizzontale e verticale, siano essi interni o esterni, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli o illuminazione insufficiente o aerazione insufficiente, ai sensi di quanto stabilito dagli artt. 3.4.23, punto 3, e 3.6.7. del Regolamento Comunale d'Igiene nel testo in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia; devono, altresì essere evitate sporgenze insidiose.

L'illuminazione dei citati spazi comuni e degli spazi di movimento deve essere assicurata anche nelle ore notturne; anche in caso di assenza totale di illuminazione artificiale, gli spazi di circolazione debbono essere illuminati in modo da consentire il movimento delle persone e dei soccorritori. Tale condizione può essere soddisfatta con l'impiego di apparecchiature di emergenza fisse che dispongano di alimentazione autonoma in grado di alimentare le apparecchiature per almeno tre ore.

6. Le coperture degli edifici, qualora realizzate a falda inclinata, devono essere dotate di idonei dispositivi per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla manutenzione, nonché di idonei dispositivi paraneve.

**art. 132.
requisiti di protezione dagli incendi**

1. Ai fini della sicurezza contro i pericoli di incendio, gli edifici devono essere conformi alle norme vigenti in materia;

2. I manufatti debbono essere comunque progettati in modo tale da salvaguardare l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili, e quella dei soccorritori. In modo particolare:

2.1. I materiali da costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti, anche degli edifici circostanti;

2.2. E' fatto divieto di addossare a pareti in legno: bocche, canne e tubi di camino, di stufa, di forno e simili, siano esse realizzate in qualsiasi materiale.

2.3. Gli impianti nei sottotetti praticabili devono essere protetti con uno strato di materiale incombustibile e difficilmente disgregabile.

2.4. Ogni fabbricato deve essere munito di accesso al tetto. Tali accessi avranno dimensioni minime di cm. 60x80 e dovranno essere ubicati in ragione di 1 ogni 350 mq. di superficie di tetto.

2.5. Le scale comuni, i passaggi alle scale e le gabbie delle scale devono essere costruiti con materiale resistente al fuoco. Le gabbie delle scale e degli ascensori non debbono avere alcuna comunicazione diretta con: negozi, depositi, autorimesse, officine, ecc. o comunque con locali non destinati ad abitazioni e uffici o loro pertinenze nel rispetto delle prescrizioni impartite dai VV.F. .

2.6. La scala deve essere provvista di corrimano ed i gradini devono, di norma, essere a pianta rettangolare, ai sensi e nei limiti stabiliti dagli artt. 3.6.11 e 3.6.12 del Regolamento Comunale d'Igiene nel testo vigente all'atto di ogni singola richiesta edilizia; per scale ad uso esclusivo di edifici unifamigliari e che servono non più di due piani, potranno ammettersi gradini di forma trapezia, purché aventi i requisiti di cui alle vigenti norme igienico edilizie.

2.7. La sistemazione e l'uso delle bombole a gas va disciplinata secondo quanto prescritto dalla circolare Ministero degli Interni dell'1 settembre 1967, n 78 e successivi aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni.

**art. 133.
requisiti relativi alla durabilità**

1. Al fine di garantire che le costruzioni non si degradino in tempi anormalmente brevi, esse devono essere progettate e realizzate in modo tale che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro caratteristiche d'uso e di decoro.

2. L'utilizzo di materiali di nuova formulazione o particolari soluzioni architettoniche esponenti i manufatti alle intemperie ed a particolari condizioni di usura deve essere specificatamente valutato dal progettista.

3. In tali situazioni gli elaborati di progetto debbono essere integrati con specifiche relazioni contenenti i risultati di prove di laboratorio e/o dei cantieri sperimentali dai quali risulti il grado di affidabilità dei materiali stessi e le modalità per la prevista manutenzione.

Sezione II - Requisiti spaziali

**art. 134.
requisiti degli spazi di circolazione entro gli edifici e nelle loro aree pertinenziali**

1. Gli spazi di circolazione interna: scale, rampe, ascensori, androni, pianerottoli, ballatoi, ecc. di un organismo costruttivo, comprendono i relativi spazi accessori e le attrezzature necessarie alla loro agibilità.

2. E' richiesta, in sede progettuale, un'attenta verifica delle loro esigenze, derivandola essenzialmente dai flussi di persone e di cose interessanti l'organismo.

3. In particolare sono da tenere presente:

- la ridotta mobilità di alcune categorie di utenti a causa dell'età, delle possibilità fisiologiche di locomozione, nonché dello stato di salute (bambini, handicappati, malati, anziani, ecc.);
- la necessità di trasporti e movimenti di carichi ingombranti quali: mobili, elettrodomestici, merci varie, attrezzature di soccorso, ecc. .

Tenendo conto delle sopradette esigenze gli impianti, gli spazi di circolazione ed accessori devono rispondere, almeno, ai seguenti requisiti:

3.1. scale: ogni edificio, salvo particolari prescrizioni per le costruzioni speciali, deve essere servito da scale continue dalla base alla sommità, con larghezza e caratteristiche delle rampe conformi a quanto prescritto dal Regolamento Comunale d'Igiene, nonché alle norme per l'abolizione delle barriere architettoniche.

In ogni edificio, anche destinato ad usi produttivi o terziari, devono predisporre scale in ragione di una ogni 350 mq di superficie coperta o frazione di 350 mq.

3.2. ascensori: per edifici ad uso produttivo o terziario in caso di superfici coperte superiori a mq. 350 e oltre i tre piani fuori terra è fatto obbligo prevedere, oltre ai normali ascensori, un distinto impianto di montacarichi;

per edifici destinati ad uffici o attività terziario-direzionale, gli impianti ascensori devono essere calcolati in modo da garantire lo smaltimento della popolazione, nelle ore di punta, entro il limite massimo di 5';

3.3. disimpegni e corridoi: la larghezza minima di corridoi e passaggi, nelle parti comuni, non deve comunque essere inferiore a m 1.50; negli alloggi la dimensione minima per i corridoi lungo i quali si aprono porte è di m 1.20.

4. Le norme di cui al presente articolo si applicano alle nuove costruzioni e, salva dimostrata impossibilità, agli interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo. Si applicano, altresì, agli interventi per opere interne, come definite dal presente Regolamento, se ed in quanto interessanti spazi comuni.

5. Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari:

Indifferentemente dalla dimensione, in ciascuna unità immobiliare devono essere assicurati alcuni servizi minimi che possono venire implementati in relazione all'uso ed al numero dei possibili utenti. In accordo con quanto previsto dalla legislazione vigente le norme disciplineranno le altezze minime previste per i diversi ambienti ed eventualmente le superfici minime delle unità ambientali quando confinate.

Tra le dotazioni minime rientrano anche le superfici all'aperto quali quelle di terrazzi e logge in cui lo spazio fruibile interno si prolunga all'aperto. All'interno delle unità immobiliari la realizzazione di sopalchi potrà essere consentita solo se questi non recano pregiudizio alla qualità degli ambienti in cui si inseriscono e, comunque, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 3.6.1. e 3.6.2. del Regolamento Comunale d'Igiene nel testo in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

Costituiscono altrettanti elementi di rilievo nella definizione delle caratteristiche ambientali la qualità della luce naturale in relazione alla dimensione, al numero e all'orientamento delle aperture finestrate; il riscontro d'aria su fronti opposti e le condizioni di affaccio verso l'ambiente esterno; le relazioni con il sistema distributivo dell'edificio.

art. 135. cortili

1. La realizzazione di cortili fra i corpi di fabbrica è assentita a condizione che la distanza intercorrente tra le due facciate contrapposte non sia inferiore a 3/5 dell'altezza della facciata maggiore, salve più restrittive disposizioni contenute entro il Regolamento Comunale d'Igiene.

art. 136. cavedi

1. La realizzazione di cavedi è regolata dai disposti degli articoli da 3.5.1. a 3.5.4 del Regolamento Comunale d'Igiene, nel testo in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

art. 137. patii

1. La realizzazione di patii per la illuminazione e ventilazione di spazi interni è sempre ammessa.

2. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari è ritenuta elemento di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste. Essa è tale da configurare il doppio affaccio per la verifica delle condizioni di ventilazione naturale.

3. In ogni caso i patii non devono prevedere uno sviluppo in altezza superiore a tre piani.

art. 138. locali sottotetto

1. Fermo restando quanto stabilito dalla normativa regionale e dal Regolamento Comunale d'Igiene vigente, gli ambienti di sottotetto sono assimilati agli spazi previsti per le unità immobiliari quando

in essi sono rispettati i criteri dimensionali di altezza e superficie stabiliti dalla normativa vigente nel Comune.

2. La verifica della sussistenza delle condizioni di abitabilità e/o di agibilità è effettuata sui singoli ambienti, quando confinati o confinabili a condizione che vengano rispettati i requisiti stabiliti dalla L.r. 15/96, così come modificati dalla L.r. 22/99 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Le condizioni di illuminamento e ventilazione di tali spazi quando riconosciuti abitabili o agibili devono rispettare le norme contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene per le varie destinazioni d'uso previste.

4. Unicamente quando tali spazi non dovessero disporre delle caratteristiche minime potrà essere ammessa l'illuminazione zenitale da considerarsi valida al 30%. L'aeroilluminazione dei locali sottotetto ad uso abitativo dovrà essere pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento, ai sensi dell'art. 3.4.11 del Regolamento Comunale d'Igiene e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Quando riconosciuti abitabili o agibili debbono rispondere ai requisiti di comfort con riferimento alla temperatura radiante delle superfici interne e debbono, pertanto, prevedere idonee opere di isolamento termico, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della L.r. n. 15/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tali requisiti possono essere verificati con l'adozione di sistemi di copertura ventilati.

art. 139.

spazi di cantinato e sotterraneo

1. L'utilizzo degli spazi di sotterraneo per attività che comportano la permanenza delle persone è assentito solo in presenza di requisiti minimi di ventilazione, illuminazione ed impermeabilità all'umidità fissati dal Regolamento Comunale d'Igiene in vigore all'atto del rilascio del certificato d'uso o di riuso.

art. 140.

parcheggi, autorimesse, box auto ad uso privato

1. Ogni edificio di nuova costruzione, in aggiunta alle superfici da destinare a spazi parcheggio di uso pubblico come quantificate dalle vigenti norme statali e regionali, deve disporre di superfici da destinare a spazi parcheggio al servizio delle attività ospitate nell'edificio stesso (parcheggi privati).

2. quantità minime di superfici destinate a spazi parcheggio:

Fatte salve esplicite e più restrittive prescrizioni dello strumento urbanistico generale vigente, la superficie complessiva da destinare a spazi parcheggio è data dalla somma delle superfici a parcheggio di uso pubblico, se prescritte, e delle superfici a parcheggio di uso privato.

La quantità minima di superficie complessiva da destinare a spazi parcheggio deve essere calcolata secondo le vigenti norme e leggi statali e regionali.

Essa, comunque non può essere inferiore a quanto prescritto alla tabella allegata al presente articolo.

3. prescrizioni per il computo delle superfici da destinare a spazi parcheggio:

a - Dal computo delle superfici parcheggio sono escluse le aree destinate alle piste di accesso.

b - Ai fini della predisposizione delle superfici destinate a spazi parcheggio si applicano le seguenti prescrizioni:

- nella presentazione degli elaborati di progetto, oltre alla dimostrazione della congruità degli spazi parcheggio alle prescrizioni del presente Regolamento, deve, anche, essere dimostrata la congruità ai disposti delle leggi e norme nazionali e regionali vigenti.

- gli uffici privati, così come definiti dal presente Regolamento e dalle NTA.PR.G, sono assimilati alla destinazione abitativa.

- per edifici che ospitano attività e funzioni diverse, la superficie parcheggio complessiva è data dalla somma delle superfici parcheggio prescritte per ogni singola attività o funzione.

- per interventi di ristrutturazione, in edifici di tipo abitativo o residenziali in genere, la quantità minima di superfici a parcheggio può essere inferiore a quanto prescritto dal presente Regolamento purché l'impossibilità al raggiungimento delle quote prescritte sia adeguatamente documentata; deve in ogni caso essere documentata la congruità degli spazi parcheggio ai disposti delle leggi e norme statali e regionali. Inoltre è ammesso che i posti

macchina siano ubicati in autorimessa o in box in superficie, anche staccati dall'edificio principale.

4. parcheggi privati, caratteristiche:

per posto macchina deve intendersi la superficie occupata da un autoveicolo fermo. Tale superficie deve avere le seguenti dimensioni:

- per autovetture: m 5.00x2.50 pari a mq 12.50
- per autocarri: m 10.00x2.50 pari a mq 25.00
- per autotreni: m 15.00x3.00 pari a mq 45.00
- per motocicli: m 2.50x1.00 pari a mq 2.50

quando, al fine delle verifiche di fruibilità, i computi vengono effettuati considerando anche gli spazi di manovra necessari, i dati di cui sopra sono raddoppiati

5. Ai sensi della L.13/89 come integrata dalla L.r. 6/89 il posto macchina, per portatore di handi cap, deve avere le dimensioni del posto per autovettura incrementate da uno spazio zebraato di dimensione pari a m 5.00x1.50.

6. Tutte le superfici parcheggio devono insistere su area privata e devono essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sugli spazi pubblici.

7. Le superfici parcheggio destinate ad ospitare più di otto autoveicoli devono essere convenientemente piantumate.

8. La loro ubicazione sul lotto e la loro estensione devono essere indicati nelle tavole grafiche di progetto, osservando le disposizioni seguenti:

a - non sono ammessi accessi multipli dalla sede stradale o dallo spazio pubblico, o di uso pubblico, prospettante il lotto oggetto dell'intervento, se non giustificati da esigenze di viabilità interna e esterna al lotto;

b - l'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici, o di uso pubblico, agli spazi di pertinenza della costruzione è ammesso tramite passi carrai aventi le caratteristiche di cui al successivo punto; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, o di uso pubblico, l'accesso è consentito da quello di minor traffico;

c - i veicoli provenienti dagli spazi privati possono immettersi sugli spazi pubblici o di uso pubblico solo frontalmente, con divieto di manovre di immissione in retromarcia.

d - i parcheggi privati, se a quota diversa dalla quota stradale del punto di immissione, o dalla quota di marciapiede, se esistente, devono essere raggiungibili con rampe di tracciato idoneo e pendenza non superiore al 20% così da garantire la sicurezza del movimento; la loro pavimentazione deve essere antisdrucchiolo.

Tali rampe devono terminare con un accesso carraio avente le caratteristiche di cui agli articoli precedenti.

9. limitazione delle aree per spazi parcheggio in superficie:

Per gli insediamenti residenziali di nuova costruzione e, in ogni caso, per gli insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilati e per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale è fatto obbligo di limitare ad un massimo di 50 posti macchina le superfici per spazi parcheggio site all'esterno del perimetro dell'edificio, o degli edifici, a cui sono asservite. L'eventuale fabbisogno eccedente tale limite deve essere soddisfatto: sia mediante l'uso di strutture di parcheggi multipiano esterni alla sagoma dell'edificio stesso, sia mediante l'uso di spazi interni al perimetro dell'edificio.

Qualora si utilizzi come superficie a spazio parcheggio la copertura dell'edificio deve essere studiata idonea soluzione architettonica di coronamento dell'edificio stesso.

10. vincolo d'uso per le superfici parcheggio:

Le superfici per spazi parcheggio, coperte o scoperte, come individuate nel progetto allegato agli atti edilizi, non possono subire variazioni di destinazione d'uso.

11. box e autorimesse private

11.1. box e autorimesse in nuovi edifici:

Per gli edifici di nuova costruzione le autorimesse e i box devono essere ricavati all'interno della sagoma della costruzione o, comunque, costituire con essa un organismo edilizio ed architettonico unitario.

11.2. box e autorimesse in ristrutturazioni:

Per gli edifici ad uso residenziale assoggettati ad intervento di ristrutturazione, si applica la norma di cui al precedente comma.

11.3. box e autorimesse in edifici esistenti:

Per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento, è ammessa l'edificazione di box ed autorimesse esterni alla sagoma dell'edificio, qualora non sia motivatamente possibile ricavarli entro la sagoma dell'edificio o in organica continuità con lo stesso; la quantità è fissata dalle presenti norme regolamentari all'art. 143 che verificano le disposizioni statali vigenti

11.4. Tali manufatti, per quanto attiene alla distanze, sono considerati quali "edifici accessori". Possono, quindi, essere realizzati a confine del lotto di proprietà con altre proprietà private in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico con le limitazioni e le caratteristiche che seguono.

Se visibili da spazi pubblici, devono essere convenientemente mascherati mediante la posa di siepi o arbusti.

Il manufatto deve essere realizzato e mantenuto in modo decoroso e tale da garantire condizioni di stabilità.

Concorrono alla verifica del Rapporto di copertura, nei modi e nei limiti fissati dal Piano Regolatore vigente in Comune.

Qualora gli accessori siano costruiti su aree a cortile chiuso, essi non possono coprire una superficie superiore a 1/5 della superficie del cortile.

In ogni caso, agli effetti igienici, non devono pregiudicare l'illuminazione e l'aerazione dei locali abitabili.

Per gli edifici residenziali esistenti, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nel caso di edificazione contemporanea o coordinata, di box o autorimesse private ed edifici accessori, l'intervento deve avvenire in modo da ottenere un insieme architettonicamente unitario, con le modalità prescritte dal presente Regolamento.

12. caratteristiche di box ed autorimesse:

Per i box ed autorimesse di nuova costruzione costituenti pertinenza di edifici preesistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento, si applicano le seguenti disposizioni:

12.1. ubicazione e collocazione sul lotto:

non possono essere edificati in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico. È ammessa l'edificazione in fregio a spazi pubblici e/o di uso pubblico solo se totalmente interrati ed a condizione che le strutture siano certificate per reggere i carichi stradali derivanti dal transito degli automezzi.

Essi possono essere edificati anche al confine di altra proprietà privata purché l'altezza massima del manufatto, misurata all'estradosso della copertura, non superi i m 3,00.

Tale altezza deve essere verificata rispetto alla quota media del piano di campagna rilevata sui quattro lati del manufatto.

In ogni caso, salvo pre-esistenze di altezza maggiore, l'altezza massima deve essere rispettata sulla parte di fabbricato costruita su confine con terze proprietà, qualunque sia la quota di campagna del terreno terzo.

Se realizzati in aderenza a corpi di fabbrica, la loro altezza fuori terra, misurata al colmo della copertura, non deve essere superiore al livello dei davanzali delle finestre o della soglia delle porte finestre del piano abitabile più basso dell'edificio, presenti sulla fronte interessata dall'intervento.

12.2. caratteristiche morfologiche:

I box e le autorimesse costruite fuori terra possono essere realizzate:

- con copertura a falda inclinata o
- con copertura piana se dotata di opportuno coronamento architettonico.

Quando vengono a costituire un'unità architettonicamente definita con altri manufatti (gazebo, berceaux, e simili) possono avere una copertura piana.

Le murature perimetrali devono essere realizzate con materiali durevoli e facilmente manutenibili tali, comunque, da garantire il decoro.

È vietato l'impiego di materiali di recupero, lamiere o legname di scarto.

È vietato impiegare prefabbricati in cls o lamiera metallica.

12.3. dimensioni

Ogni box deve avere superficie massima pari alla superficie del posto macchina aumentata fino ad un massimo del +40% (tolleranza costruttiva: mq. 12,50 + 40% + spazio antistante per la necessaria manovra).

12.4. prescrizioni particolari

Le autorimesse o box interrati o seminterrati, esterni al perimetro degli edifici a cui sono asserviti, devono avere la copertura sistemata a verde o, comunque, realizzata con materiali e finiture con

correnti a mantenere l'assetto ambientale dell'area in cui vengono costruiti. La copertura non deve, in ogni caso essere costituita da asfalto naturale o cemento. Tale disposizione, non si applica alle parti di copertura adibite a superficie parcheggio.

**art. 141.
dotazione parcheggi in caso di cambio di destinazione d'uso**

1. I cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo qualora il privato richiedente sia in grado di dimostrare che siano disponibili le superfici parcheggio private, o se del caso ad uso pubblico, necessarie, ai fini del presente Regolamento, alla nuova destinazione d'uso.

**art. 142.
parcheggi al servizio di insediamenti commerciali**

1. E' ammesso che le superfici parcheggio di uso pubblico al servizio di insediamenti commerciali al minuto siano parzialmente ritrovati non in adiacenza all'esercizio di cui sono considerati pertinenti.

2. Fermo restando che in adiacenza allo spazio commerciale deve essere predisposta un'area parcheggio pari ad almeno il 40% del totale prescritto, la distanza dell'area - della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità - dallo spazio commerciale non deve superare i 50 metri ed essere di agevole uso per l'utenza.

**art. 143.
soluzioni a parcheggio meccanico**

1. E' ammesso che la dotazione prescritta di posti macchina sia ricavata con soluzioni tipo silos meccanici. In tal caso, se questi sono interrati, i volumi di servizio emergenti sul suolo sono considerati volumi tecnici.

2. Qualora tali impianti siano realizzati in soprassuolo, essi sono considerati, ai fini della verifica delle distanze da proprietà pubbliche o private, come "edifici".

TABELLA DOTAZIONI POSTI MACCHINA.

Salva diversa indicazione più vincolante, la seguente tabella individua le dotazioni minime da ritrovarsi nei progetti di nuova edificazione o di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.

Le dotazioni contrassegnate con (*) si intendono di uso privato e debbono verificare le vigenti disposizioni in materia di parcheggi privati. Esse sono state conteggiate in base minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, tenendo inoltre conto che:

- 1 posto auto (1 p.a.) incide in ragione di mq 25.00, comprendendosi lo stallo di parcheggio e i necessari spazi di accesso,
- i posti a sedere vengono conteggiati in ragione di 1.00 mq di S.l.p. per utente,
- il numero degli addetti per il settore secondario e terziario viene conteggiato in base di mq 80 di S.l.p. per addetto.

I rimanenti posti auto, quando assoggettati a pubblico uso o trasferiti in proprietà pubblica, concorrono alla verifica degli standard di Legge o di quelli individuati graficamente o fissati dalle NTA. P.R.G. riferite ad ogni singola iniziativa.

1. ATTREZZATURE COLLETTIVE PUBBLICHE

tipo di struttura	dotazione di posti auto (p.a.)
cinema, teatri, sale per spettacolo in genere	1 p.a. ogni 10 posti (a sedere) + 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)
sale per conferenze, ritrovi e simili	1 p.a. ogni 4 posti (a sedere) + 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)
edifici per il culto	1 p.a. ogni 20 posti (a sedere) (*)
strutture per lo sport: campi sportivi all'aperto	1 p.a. ogni 15 posti (a sedere) (*)+ 1 p.a. ogni 250 mq di superficie
palazzetti dello sport, palestre	1 p.a. ogni 4 posti(a sedere)+ 1 p.a. ogni 50 mq/S.l.p. x addetti (*)
piscine	1 p.a. ogni 50 mq di specchio d'acqua 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)
campi da tennis	1 p.a. ogni 5 posti (a sedere)+ 4 p.a. ogni campo
edifici per cura ed assistenza: ospedali, case di cura	1 p.a. ogni 3 posti letto + 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)
case per anziani	1 p.a. ogni 6 posti letto 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)
day hospital	1 p.a. ogni 10 mq di S.l.p. + 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)
scuole: dell'obbligo	1 p.a. ogni 20 alunni
superiori:	1 p.a. ogni 15 alunni
cimiteri	1 p.a. ogni 200 mq di sup. fondiaria
edifici pubblici in genere (municipio, poste, biblioteche, caserme, etc.)	1 p.a. ogni 10 mq di S.l.p. + 1 p.a. ogni 2 addetti
parchi urbani	1 p.a. ogni 500 mq di superficie
punti di interscambio di mezzi di trasporto: (stazioni, fermate autobus o ferroviarie)	0.14 mq per abitante

2. ATTREZZATURE PRIVATE ANCHE DI INTERESSE PUBBLICO

tipo di struttura	dotazione di posti auto (p.a.)
uffici e banche: per personale e per visitatori	1 p.a. ogni 30 mq di S.l.p. (*) + 1 p.a. ogni 40 mq di S.l.p.
scuole	1 p.a. ogni 3 addetti (*) + 1 p.a. ogni 15 alunni
cinema, teatri, sale di spettacolo in genere:	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*) + 1 p.a. ogni 10 posti (a sedere)
alberghi, pensioni, attrezzature ricettive in genere:	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*) + 1 p.a. ogni 2 posti letto
edifici per cura ed assistenza: ospedali, case di cura	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)+ 1 p.a. ogni 3 posti letto
case per anziani	1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)+ 1 p.a. ogni 3 posti letto
centri diagnostici, day hospital, laboratori d'analisi:	1 p.a. ogni 10 mq di S.l.p. + 1 p.a. ogni 2 addetti
sale per ritrovi, conferenze, sale da ballo, associazioni e simili:	1 p.a. ogni 4 posti(a sedere) + 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)

3. ATTREZZATURE PRIVATE CONSIDERATE FUNTI ATTRATTIVI

tipo di struttura	dotazione di posti auto (p.a.)
ristoranti, locande, esercizi per la ristorazione in genere:	1 p.a. ogni 4 posti (a sedere) + 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)
bar e locali per la somministrazione di bevande in genere:	1 p.a. ogni 4 mq di sup. vendita + 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)
attrezzature per lo sport: palestre e sale per attività sportiva ed atletica:	1 p.a. ogni 20 mq di S.l.p. + 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)
piscine di circoli privati o aperti al pubblico:	1 p.a. ogni 50 mq di specchio d'acqua 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)

campi da tennis di circoli privati o aperti al pubblico:

- 1 p.a. ogni 5 posti (a sedere) +
- 1 p.a. ogni campo +
- 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)

maneggi ed impianti per sport equestri:

- 1 p.a. ogni 100 mq di sup. impianto +
- 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)

maneggi ed impianti per sport equestri con rilevante afflusso di pubblico:

- 1 p.a. ogni 5 posti (a sedere) +
- 1 p.a. ogni 100 mq di sup. fondiaria +
- 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*)

centri di addestramento cinofilo e simili:

- min. 10 p.a.

4. ATTIVITA' COMMERCIALI ED ARTIGIANALI DI SERVIZIO

tipo di struttura dotazione di posti auto (p.a.)

spazi commerciali al minuto ed all'ingrosso con superficie lorda commerciale:
inferiore o uguale a mq 600:

- 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*) +
- 4 p.a. ogni 100 mq per visitatori

compresa tra 600 e 1500 mq

- 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*) +
- 5 p.a. ogni 100 mq per visitatori

oltre 1500 mq

- 2 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*) +
- 1 p.a. ogni 10 mq per visitatori

artigianato di servizio:

- 1 p.a. ogni 30 mq/S.l.p. x addetti (*) +
 - 1 p.a. ogni 50 mq di S.l.p. per visitatori
-

5. SECONDARIO DI PRODUZIONE

tipo di struttura dotazione di posti auto (p.a.)

attività produttive in genere, artigianato di produzione:

- 1 p.a. ogni 80 mq/S.l.p. x addetti (*) (minimo 5 p.a.) +
 - 1 p.a. ogni 30 mq di S.l.p. per uffici per addetti +
 - 1 p.a. ogni 250 mq di S.l.p. per visitatori
-

6. ABITAZIONI

tipo di struttura dotazione di posti auto (p.a.)

- dotazione minima:

1 p.a. ogni 200 mc di volume residenziale da edificare (*);
ogni intervento deve avere almeno 1 p.a. al coperto sito in box singolo o autorimessa collettiva.

Per la verifica dei posti auto gli "uffici privati" sono assimilati a "residenza".

7. VARIE

tipo di struttura	dotazione di posti auto (p.a.)
carrozzerie, autofficine	1 p.a. ogni 10 mq di S.l.p.
distributori di carburante:	1 p.a. ogni 30 mq di superficie interessata dall'impianto
autolavaggi	5 p.a. per singola linea di lavaggio

art. 144. depositi biciclette

1. Ai sensi e per gli effetti della L.r. 38/92, in ogni nuova costruzione di tipo residenziale plurifamiliare e nelle costruzioni a destinazione terziaria in sede di progetto debbono essere reperiti idonei spazi per il deposito delle biciclette, la dotazione minima dovrà essere verificata secondo i seguenti parametri:

- a - per residenze:
1 posto bicicletta per ogni alloggio;
- b - per edifici a destinazione terziaria o per le parti di edifici con destinazione terziaria:
1 posto bicicletta ogni 50 mq. di S.l.p. .

art. 145. autorimesse: deroghe di natura estetico formale

1. Per edifici residenziali destinati ad abitazione e preesistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o il suo Delegato, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico comunale sotto il profilo della compatibilità con il traffico e la viabilità ed acquisito il parere della Commissione Edilizia, espresso in forma esplicita anche sotto il profilo estetico, può consentire che vengano realizzati box e autorimesse in superficie con caratteristiche difformi da quelle prescritte ai precedenti punti, anche in fregio a vie e spazi pubblici o di uso pubblico, qualora ciò si riveli opportuno per la conservazione di particolari situazioni di valore architettonico e ambientale.

art. 146. edifici accessori

1. Il presente articolo disciplina gli edifici accessori non destinati al ricovero di autoveicoli. E' ammessa, verificati i limiti di copertura fissati dallo strumento urbanistico e, comunque, con superficie coperta non superiore a mq 9.00, la costruzione di edifici accessori anche staccati dal corpo di fabbrica principale di cui costituiscono pertinenza.

2. Essi non sono edificabili lungo vie e spazi pubblici o di uso pubblico.

3. Possono essere realizzati a confine del lotto di proprietà con altre proprietà private con le limitazioni e le caratteristiche che seguono.

4. L'altezza massima fuori terra non deve superare i m 2.60, misurata all'estradosso della copertura.

Tale altezza deve essere verificata rispetto alla quota media del piano di campagna rilevata sui quattro lati del manufatto.

In ogni caso, salvo pre-esistenze di altezza maggiore, l'altezza massima deve essere rispettata sulla parte di fabbricato costruita su confine con terze proprietà, qualunque sia la quota di campagna del terreno terzo.

5. E' vietato l'impiego di materiali di recupero, lamiere o legname di scarto.

E' vietato impiegare prefabbricati in cls o lamiera metallica.

Devono essere dotati di copertura a falde con manto in cotto.

6. Quando gli edifici accessori vengono a costituire un'unità architettonicamente definita con i box auto o con altri elementi architettonici (gazebo, berceaux, e simili) possono avere una copertura piana.

7. Se visibile da spazi pubblici, devono essere convenientemente mascherati mediante la posa di siepi o arbusti.

Nelle zone omogenee "A" ed "E" la realizzazione degli edifici accessori é, in ogni caso, subordinata alle prescrizioni estetico-morfologico-ambientali fissate dalla NTA. P.R.G.

8. Il manufatto deve essere realizzato e mantenuto in modo decoroso e tale da garantire condizioni di stabilità.

9. Qualora gli accessori siano costruiti su aree a cortile chiuso, essi non possono coprire una superficie superiore a 1/5 della superficie del cortile.

In ogni caso, agli effetti igienici, non devono pregiudicare l'illuminazione e l'aerazione dei locali abitabili.

10. Per gli edifici residenziali esistenti, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nel caso di edificazione contemporanea o coordinata, di box o autorimesse private ed edifici accessori, l'intervento deve avvenire in modo da ottenere un insieme architettonicamente unitario, con le modalità prescritte dal presente Regolamento.

art. 147.

impianti sportivi ad uso privato

1. La realizzazione di impianti sportivi ad uso privato sia scoperti che coperti con protezioni temporanee - quali campi da tennis, piscine, campi di bocce, etc. - deve essere considerata quale costruzione di pertinenze e di accessori degli edifici principali consentiti dallo strumento urbanistico generale. La realizzazione di questi manufatti è ammessa in tutte le zone aventi, in base al P.R.G., destinazione residenziale, produttiva e/o terziaria; in queste medesime zone è consentita, con le limitazioni di cui allo strumento urbanistico, anche la realizzazione di impianti sportivi privati di tipo non pertinenziale.

2. La loro costruzione è esclusa - salvo la pre-esistenza di manufatti residenziali - in zone riservate dallo strumento urbanistico generale al settore primario (agricolo, boschivo, etc.).

3. Entro le zone destinate alla tutela del patrimonio verde (comunque classificato) sia di uso pubblico che privato le N.T.A del P.R.G. dettano le relative prescrizioni particolari; in assenza di queste i manufatti di cui al presente articolo sono espressamente esclusi.

4. Tali impianti sono soggetti a specifico atto concessorio e/o autorizzativo a seconda che si tratti o meno di pertinenze ad edifici esistenti.

5. Fatte salve le disposizioni di norme contenute nel Codice civile e di altri regolamenti locali, tali impianti non sono tenuti a rispettare le distanze dai confini; essi, inoltre, non concorrono alla determinazione degli indici urbanistici.

Devono, in ogni caso, essere realizzati in modo da non alterare il flusso delle acque superficiali.

6. I manufatti interrati non possono essere realizzati a confine di vie o piazze pubblici o di uso pubblico ma devono distare da questi almeno mt 5.00 .

7. Le sole piscine, fermi restando i rapporti di permeabilità e di copertura del suolo fissati dalle NTA.PRG per ogni singola zona, non possono, in nessun caso, superare i mq. 200 di specchio d'acqua.

**art. 148.
depositi di rottami**

1. I depositi di rottami nonché i depositi di autoveicoli da avviare alla demolizione non sono ammessi su tutto il territorio comunale; se ammessi dallo strumento urbanistico generale, devono essere recintati con elementi non trasparenti di altezza giudicata opportuna dall'Amministrazione comunale ed organizzati in modo da non determinare danni all'ambiente e portare nocimento al decoro cittadino.

2. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, alla luce delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia nonché sulla scorta di eventuali disposizioni impartite dall'Autorità Sanitaria, ha la facoltà di imporre tutte le cautele atte a far rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

**art. 149.
costruzioni speciali e assimilate**

1. Le costruzioni destinate a scuole, collegi, convitti, ospedali, istituti di cura, nonché ad uso collettivo in genere, se erette da privati, devono conformarsi alle norme previste per analoghe costruzioni realizzate da parte di enti pubblici, oltre che a quelle di cui al presente Regolamento.

2. Tutte le costruzioni soggette a particolare normativa devono rispondere alle specifiche prescrizioni normative e di legge, nonché a quelle contenute nel presente Regolamento per quanto compatibili.

**art. 150.
impianti di rifornimento carburante**

1. Lo spazio necessario per gli impianti, la circolazione e la sosta dei veicoli nelle stazioni di rifornimento di carburante, anche se al servizio di autorimesse, non deve interessare suolo pubblico.

2. Non sono consentiti accessi diretti dalla piazzole di rifornimento alla pubblica via. Gli ingressi e le uscite devono essere convenientemente canalizzati e conformati così da assicurare un corretto movimento veicolare.

Gli accessi canalizzati debbono essere segnalati sia con indicazioni sulla pavimentazione che con segnali verticali luminosi di tipo regolamentare.

Sezione III - Requisiti funzionali

**art. 151.
dotazione di servizi**

1. La dotazione di servizi all'interno delle unità immobiliari è determinata in relazione al numero di utenti per ciascuna destinazione d'uso.

2. La disposizione, il numero e la tipologia di apparecchi per singola unità ambientale è libera a condizione che siano verificati i minimi funzionali per l'uso degli stessi.

3. In caso di unità ambientali pubbliche o di uso pubblico o aperte al pubblico aventi superfici lorde di pavimento superiori a mq. 150,00 debbono essere previsti servizi igienici separati per sesso, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3.8.2., dal Capitolo II del Titolo III e dal Titolo IV del Regolamento Comunale d'Igiene, nella versione in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

4. In caso di unità ambientali con destinazioni d'uso del settore secondario e terziario, con superfici lorde di pavimento superiori a mq. 150,00, debbono essere previsti spazi spogliatoi separati dai servizi igienici e servizi igienici riservati ai soli visitatori.

5. Si applicano, in ogni caso, le disposizioni relative agli utenti portatori di handicap.

6. Le presenti norme si applicano alle nuove costruzioni e, in caso di riforma globale, agli edifici pre-esistenti.

7. Trovano, inoltre, applicazione i disposti corrispondenti contenuti nel Regolamento Comunale d'Igiene.

art. 152.
spazi di cottura

1. Gli spazi di cottura possono essere collocati all'interno dell'unità singole immobiliari al servizio degli utenti con la sola esclusione degli immobili entro cui si svolgono attività di produzione o attività che, per loro caratteristica intrinseca, contrastano o possono creare pericolo per la salubrità degli ambienti.

2. Ove ammessi, debbono rispondere ai requisiti fissati dal Regolamento Comunale d'Igiene.

art. 153.
flessibilità distributiva

1. E' consentito che, nell'arco di esistenza di una unità immobiliare, siano introdotte variazioni alla tipologia distributiva.

2. Le modificazioni distributive non sono consentite entro gli immobili oggetto di specifico vincolo tipologico-monumentale. In tali casi dovrà essere ottenuto preventivo e specifico assenso dell'Autorità che ha imposto il vincolo.

3. In caso di trasformazione distributiva di una unità ambientale, oltre a garantire la dotazione minima dei servizi in relazione al Regolamento Comunale d'Igiene vigente al momento della nuova richiesta, le soluzioni progettuali proposte debbono introdurre migliorie eliminando incongruenze e superfetazioni.

art. 154.
flessibilità impiantistica

1. Al fine di consentire lo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, è consentita la realizzazione di controsoffitti e intercapedini verticali od orizzontali accessibili, purché non riducano l'altezza dei locali al di sotto dei limiti fissati dall'art. 3.4.7. del Regolamento Comunale d'Igiene, nella versione in vigore all'atto di ogni singolo intervento; in tal caso tali spazi non concorrono alla verifica del volume urbanistico.

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

art. 155. **requisiti delle costruzioni**

1. Ogni costruzione e manufatto deve rispondere alle disposizioni vigenti all'atto della costruzione in materia di stabilità dei suoli, delle strutture, di sicurezza, di manutenibilità e di durabilità.

art. 156. **ricognizione dei confini, richiesta e consegna dei punti fissi**

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, dopo il tracciamento completo con segnalazioni e picchettature della dislocazione sul terreno dei manufatti, il proprietario e/o l'avente titolo è tenuto a richiedere all'Amministrazione concedente la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione assentita.

art. 157. **punti fissi di allineamento e di livello**

1. Il tracciamento e la dislocazione devono verificare la rispondenza sul terreno delle opere realizzande, assicurando la conformità al progetto autorizzato e/o concesso.

2. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta di cui sopra e, comunque, sulla scorta degli allineamenti e delle quote planimetriche contenute nelle tavole di progetto.

3. In caso di piccole opere di completamento, o quando gli allineamenti di fronte e di livello fossero altrimenti predeterminati, il concessionario predispone idonea dichiarazione asseverata dal progettista, eventualmente integrata da documentazione grafica, da sottoporre all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.
L'Amministrazione comunale provvede alla verifica entro giorni 20 dalla consegna dei citati elaborati, integrando, se del caso, le prescrizioni.

art. 158. **tracciamento degli allineamenti piano altimetrici**

1. Le operazioni di cui agli articoli precedenti sono eseguite dal Direttore dei Lavori per mezzo di personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori.
L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri Uffici, si riserva, in qualsiasi momento, la verifica del tracciamento sia rispetto alle ipotesi progettuali assentite che rispetto alle previsioni di assetto urbanistico-edilizio in vigore all'atto dell'inizio dei lavori, imponendo, se del caso, le opportune variazioni.

2. Delle operazioni di cui al presente Titolo è redatto apposita "tavola-verbale" che, sottoscritta dal concessionario, dall'assuntore dei lavori e dal Direttore dei Lavori, viene consegnata all'Ufficio Tecnico comunale almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori assentiti, al fine di consentire la verifica all'Autorità responsabile.
Decorso i 15 gg. di cui al presente punto, l'elaborato si intende favorevolmente recepito e possono essere iniziati a lavori.

3. Detto elaborato viene unito alla pratica edilizia e ne diviene parte inscindibile.

4. Tutte le spese sono a carico del richiedente.

art. 159.

norme di sicurezza, sicurezza dei manufatti

1. Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti all'atto della progettazione, della presentazione dell'istanza di costruzione e dell'inizio dei lavori debbono essere assicurate tutte le condizioni di sicurezza, valutandole sia in sede di progettazione che di realizzazione che, infine, in sede di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle cose costruite.
2. Si applicano a tale proposito sia le disposizioni tutelanti la sicurezza dei lavoratori che quelle degli utenti sia entro che nelle immediate vicinanze del manufatto da realizzare e/o da mantenere.
3. Nei casi e con le modalità di Legge, i responsabili della sicurezza della progettazione e del cantiere debbono essere comunicati all'Autorità comunale.
4. Nei modi e nelle forme di Legge il Sindaco, anche con il tramite di Funzionari ed Enti dallo stesso individuati, può disporre visite di controllo dei cantieri al fine di verificare i sistemi di sicurezza ed i criteri posti alla base delle valutazioni dei rischi.
5. Secondo le disposizioni legislative e normative vigenti al momento della presentazione delle istanze a costruire e/o a modificare i manufatti edilizi, il Proprietario ed il Progettista sono tenuti ad integrare la documentazione allegata all'istanza con gli elaborati necessari.
6. In caso di inadempienza e/o di insufficienza della documentazione presentata, decorso inutilmente il termine prescritto per l'integrazione dei documenti, la pratica viene archiviata. Della chiusura della pratica viene data comunicazione scritta al Proprietario richiedente.

art. 160.

disciplina generale del cantiere di costruzione

1. Nei cantieri edili, dove sono in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di dimensioni non inferiori al formato "A3", con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia e/o dell'inizio lavori, del titolare di essa, del progettista, del nome del responsabile della sicurezza, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di ritti comunali.
2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di realizzazione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.

art. 161.

cantieri edili

1. Nei cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici, valgono le disposizioni di legge o del Regolamento Comunale d'Igiene in vigore alla data di attivazione del cantiere.
2. Nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per le maestranze o il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Comunale d'Igiene.
3. 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 del competente servizio sanitario ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti.
E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventivi formale concessione.
4. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla osta degli Uffici Sanitari su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

art. 162.

vigilanza da parte dell'assuntore dei lavori

1. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
2. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o il suo Delegato, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

art. 163.

tutela dei manufatti inerenti a servizi pubblici e ripristino di suolo pubblico

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'ufficio Tecnico Comunale e agli Enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno ai manufatti esistenti.
Per la corretta esecuzione delle opere assentite il Comune, ai sensi dei contenuti della relativa deliberazione comunale vigente all'atto della richiesta, richiede apposita garanzia finanziaria.
2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la rimessa nel pristino stato.
La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale e con lo svincolo e/o l'incameramento delle garanzie finanziarie.
3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura del titolare e/o dell'avente titolo, in solido con l'assuntore dei lavori, sotto l'alta sorveglianza dell'U.T. .
Le spese sostenute dal Comune, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento utilizzando, se del caso, le garanzie finanziarie; in difetto l'Amministrazione procederà in via forzosa recuperando integralmente le spese sostenute.

art. 164.

recinzioni provvisorie, opere provvisionali

1. Chiunque, a qualsiasi titolo responsabile di una pratica edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori.
2. Il proprietario e/o l'avente titolo dei manufatti, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito il pronto e libero accesso agli addetti di tali servizi.
Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare o 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.
3. Chiunque, a qualsiasi titolo responsabile di una pratica edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare, in ogni situazione, la pubblica incolumità di persone e cose e la tutela dei pubblici servizi; a tale fine si dovrà ottenere esplicito nulla osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
4. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità degli addetti e dei visitatori, ad assicurare il transito veicolare e pedonale sicuro e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
5. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
6. Gli angoli sporgenti delle 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.

7. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2.00 metri e risultare non trasparenti per le parti visibili da vie e spazi pubblici o di uso pubblico.

8. I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati prospicienti su aree pubbliche o aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare la tutela della salute della popolazione. Le norme del presente punto non si applicano in caso di lavori estemporanei di breve durata, inferiori alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

9. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

art. 165.

sicurezza del cantiere

1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità; 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.

2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificazione di collaudo rilasciato dalle competenti Autorità secondo le vigenti disposizioni che regolano la materia; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di Legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

4. La movimentazione delle merci e delle materie prime, sia attuata con mezzi a terra sia mediante sollevamento con gru o sistemi di elevazione, non può avvenire fuori dalle aree recintate e protette con assoluto divieto di impiego, anche temporaneo di spazi comunque aperti al pubblico transito.

5. Quando per motivate cause si dovessero, comunque, interessare spazi pubblici e/o di uso pubblico, questo dovranno o essere chiusi al pubblico - dietro specifica autorizzazione dell'Autorità competente - o essere protetti con opere provvisorie in grado di assicurare, per dimensionamento, conformazione e materiale, l'incolumità di persone e cose.

art. 166.

scavi e demolizioni

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

2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici, in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'Autorità Comunale la quale detterà, di volta in volta le precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità.

A dette prescrizioni è fatto obbligo di un immediato adempimento da parte del Proprietario e dell'Assuntore; in caso di inosservanza, salve le denunce all'Autorità giudiziaria ai sensi e per gli effetti delle leggi vigenti al momento dell'infrazione, il Comune provvede direttamente recuperando gli oneri sostenuti in danno dell'inadempiente.

3. Le operazioni di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti. Dovranno essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni.

4. Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature di paratie o consolidamenti del terreno dovranno essere disciplinate le modalità di assenso da parte delle proprietà interessate.

5. Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interrate interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

art. 167.
conferimento dei materiali di risulta

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

art. 168.
tutela dei reperti archeologici, rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

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

2. Qualsiasi opera da intraprendere su terreni sottoposti a vincolo archeologico deve essere preventivamente segnalato alla competente Soprintendenza la quale disporrà per le cautele in merito, impartendo le necessarie disposizioni.

3. Quando in fase di escavazione dovessero essere rinvenuti eventuali materiali tossici l'assuntore sospende immediatamente le opere di scavo e ne dà immediata notizia all'autorità comunale competente ed all'Autorità sanitaria.

art. 169.
verifiche e visite tecniche

1. Il titolare di atto edilizio, oltre ad adempiere alle prescrizioni relative ai punti fissi piano altimetrici, deve segnalare l'inizio dei lavori e successivamente richiedere una visita ad intervento ultimo per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio del certificato d'uso.

2. Per gli edifici posti in fregio a vie o spazi pubblici o di uso pubblico il concessionario ha l'obbligo di richiedere una specifica visita di verifica non appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale.

3. Il Sindaco o il Delegato del Sindaco - nei modi e nelle forme di legge vigenti al momento della verifica - ha, in qualsiasi momento, facoltà di far eseguire visite straordinarie per accertare la conformità delle opere al progetto.

art. 170.
obblighi conseguenti all'interruzione dei lavori

1. In caso di interruzione dei lavori il direttore delle opere ne dà motivata comunicazione al Sindaco specificando quali siano le opere realizzate per garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro del cantiere e degli spazi di pertinenza.

In difetto, il Sindaco o il Delegato del Sindaco, ingiunge gli opportuni provvedimenti; in caso di inerzia del proprietario e dell'assuntore all'adempimento delle disposizioni impartite, è fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo dell'Amministrazione comunale a spese dell'inadempiente.

2. Qualora i lavori interrotti o sospesi siano lavori di sopraelevazione, devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio, mediante la creazione di una copertura in grado di impedire infiltrazioni, pericoli e molestie.

3. Idonee misure di tutela debbono anche essere assunte anche quando i lavori interrotti e sospesi siano relativi a sottermurazioni o altre opere in sottosuolo e ciò anche quando i lavori siano interni a proprietà private.

Le aree che presentino dislivelli superiori a cm. 50 debbono risultare convenientemente recintate e protette da cadute accidentali. Le opere provvisorie debbono essere realizzate in materiale durevole e debbono essere adeguatamente segnalate. Sono vietate semplici segnalazioni attuate con nastri colorati, in qualsiasi materiali essi siano realizzati.

4. Le opere provvisorie e di tutela debbono essere poste in opera nel più breve tempo possibile e, comunque, non oltre giorni 15 dalla data di interruzione.

Tutte le opere provvisorie, di qualsiasi genere e natura, debbono disporre di convenienti caratteristiche di resistenza agli urti, ai carichi e debbono risultare durevoli nel tempo; debbono essere

cieche in modo tale da impedire sia la visione che l'attraversamento a persone e/o ad oggetti. Debbono essere segnati con le opportune coloriture e, se del caso, con lanterne e luci da alimentare in permanenza.

5. In caso di inerzia del concessionario o dell'assuntore dei lavori, il Sindaco o il Delegato del Sindaco, rilevata la pericolosità per la pubblica incolumità, provvede, con propria ordinanza, ad eseguire i lavori in danno dell'inadempiente fiscalizzando, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia, le spese sostenute.

**art. 171.
ultimazione dei lavori**

1. La comunicazione di fine dei lavori deve essere effettuata secondo modalità e tempi entro i termini previsti dalla autorizzazione / concessione.

2. La comunicazione di ultimazione delle opere avrà allegate le richieste dichiarazioni di conformità dell'immobile e degli impianti relativi.

**art. 172.
disciplina delle varianti**

1. Le varianti in corso d'opera sono normate dalla legislazione vigente all'atto di ogni singolo intervento ed in particolare dalla L. n. 127/97 e dalla L.r. 22/99 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Non sono considerate varianti scarti rispetto alle misure indicate in progetto inferiori al 2%. In ogni caso, i locali di cui all'art. 3.4.3. del Regolamento Comunale d'Igiene e gli alloggi non potranno avere volumi inferiori a quelli stabiliti dall'art. 3.4.5. ed altezze inferiori a quelle stabilite dagli artt. 3.4.7. e 3.4.8. del Regolamento Comunale d'Igiene e dalla L.r. n. 15/96 nel testo vigente all'atto di esecuzione delle opere. I locali privi delle sopraccitate caratteristiche non potranno essere dichiarati agibili/abitabili, ai sensi del D.P.R. 425/94 e successive modificazioni ed integrazioni.

**art. 173.
interventi non ultimati**

1. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità ivi comprese le sistemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde ove previsto indicate nel progetto assentito.

2. La mancata realizzazione anche di parti delle opere progettate comporta:
- l'incameramento delle fidejussioni legate alla concessione,
- l'impossibilità al rilascio del certificato d'uso.

3. Il titolare dell'atto originario o l'avente titolo sono tenuti alla presentazione di una nuova richiesta di concessione e/o autorizzazione per le parti non realizzate.

Sezione II - tutela della pubblica incolumità, modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza

**art. 174.
interventi urgenti**

1. Quando, a seguito di calamità naturali o di incidenti, i fabbricati e gli immobili privati possono presentare situazioni di rischio, è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco ed è compito del proprietario presentare con immediatezza la segnalazione di intervento.

2. Al solo fine di evitare il pericolo imminente per l'incolumità delle persone e delle cose il proprietario può eseguire interventi urgenti di carattere provvisorio.

**art. 175.
edifici pericolanti**

1. Quando un edificio o parte di esso minacci pericolo è fatto obbligo al proprietario o al conduttore di darne immediata comunicazione all'Autorità Comunale, adottando, nel contempo tutte le misure necessarie ad evitare pericoli per l'incolumità di cose e persone.

**art. 176.
modalità di presentazione delle istanze in caso di interventi di urgenza e di tutela della pubblica incolumità**

1. Nei casi di cui al presente titolo, fatte salve le prescrizioni dei precedenti titoli ed articoli in relazione ai singoli interventi, nel caso di pericolo imminente il proprietario e/o l'assuntore dei lavori deve procedere alla immediata comunicazione dalla quale risulterà il sito, il problema evidenziato, il cognome ed il nome del proprietario, la data e l'ora della segnalazione.

2. E' obbligo del proprietario far seguire, nel più breve tempo possibile - comunque entro le 48 ore dall'avverarsi del fatto - una dichiarazione asseverata, a firma di professionista abilitato, allegando alla stessa gli elaborati fotografici e grafici sufficienti ad illustrare compiutamente la situazione, le problematiche urgenti e le opere provvisorie che si sono poste in essere o che si intende porre in sito.

3. Superata la fase di emergenza, il proprietario farà seguire la documentazione necessaria alla richiesta di Concessione e/o Autorizzazione edilizia e/o di Dichiarazione di inizio attività.

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I - Unificazione grafica

art. 177.

modalità unitarie di rappresentazione grafica

1. Al fine di giungere ad unificazione grafica dei documenti di corredo, i progetti debbono essere compilati come da norme UNI e consegnati piegati in UNI A4.

2. Gli elaborati grafici debbono essere copiati su supporto cartaceo in versione bianco/nera. Non sono ammesse altre coloriture se non quelle espressamente previste dalle norme UNI e dal presente Regolamento.

3. Sono prescritte unicamente copie a colori quando debbono essere rappresentati gli inserimenti ambientali e i cromatismi prescritti o proposti per i prospetti ed i particolari. In tal caso la coloritura, ottenuta con qualsiasi tecnica, deve corrispondere a quella che verrà realmente realizzata.

4. I disegni di dettaglio per l'indicazione dei colori possono essere realizzati in versione bianco/nera con opportune campiture a retino e creazione di apposita legenda in b/n alla quale sono uniti i campioni al reale.

5. Gli elaborati grafici previsti ai precedenti articoli debbono essere consegnati su tavole separate o, al più, raggruppate come qui di seguito specificato:

a.1 - planimetria generale intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento; scala 1,2000

a.2 - estratto della tavola di zonizzazione dello strumento urbanistico generale nella scala in dotazione al comune; 1,2000

a.3 - estratto della planimetria dello strumento urbanistico generale vigente e della tavola di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, quando esistano, interessante la zona edificanda; 1,2000 e scala originaria dello strumento di dettaglio

b.1 - rilievo topografico del lotto:

in scala 1,500 per lotti ineditati

in scala 1,200 per edifici esistenti

b.2 - planimetria del lotto edificando in scala non inferiore a 1:200;

- rilievo plano altimetrico del terreno con:

- l'indicazione dei profili di rilievo e quelli di progetto, evidenziando sbancamenti e riporti;

- i nuovi interventi per la formazione di giardini o le sistemazioni relative ad aree scoperte al servizio dei fabbricati con rappresentazione delle sistemazioni del terreno, le alberature con le essenze di queste, le opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

c - rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie; in scala 1,50

- planimetrie relative a tutti i piani, anche non abitabili,

- coperture e volumi tecnici;

- prospetti, interni ed esterni;

- sezioni;

con l'indicazione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.);

d - repertorio di elementi naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativi, sia interni che esterni; in scala 1,20

e - documentazione fotografica a colori: dimensioni minime 10 x 15;

f - progetto di restauro:

- piante, alzati e sezioni; in scala 1:50,

- dettagli; in scala maggiore

g - piante quotate di tutti i piani della costruzione progettata, copertura compresa;

- per nuove costruzioni: in scala 1,100
- per restauri: in scala 1,50
- per ristrutturazioni: in scala 1,100

g. progetto di risanamento restauri e ristrutturazioni: piante nelle scale di cui alla lettera "g" e prospetti di cui alla lettera "i" ma differenziando (giallo e rosso) le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore (1/20);

i.1 - sezioni della costruzione in progetto:

- per nuove costruzioni: in scala 1,100
- per restauri: in scala 1,50
- per ristrutturazioni: in scala 1,100

i.2 - prospetti della costruzione, comprendenti tutte le fronti;

- per nuove costruzioni: in scala 1,100
- per restauri: in scala 1,50
- per ristrutturazioni: in scala 1,100

l - particolare costruttivo e decorativo; in scala 1,50, 1,20

m.1 - schema della fognatura e delle canalizzazioni delle acque sino all'allacciamento alla rete fognaria comunale; in scala 1,200

m.2 - schema rete acqua potabile, comprendente il tratto dal punto di allacciamento alla rete stradale fino alla costruzione; in scala 1,200

n.1 - dimostrazione dell'applicazione delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; in scala 1,100

Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

art. 178.

ambiti di rappresentazione grafica

1. Salvo che per elaborati riguardanti edifici completamente isolati dal contesto antropizzato, tutti i progetti - sia per nuovi manufatti che per edifici pre-esistenti - debbono essere integrati con elaborati specifici rivolti a rappresentare l'opera nel contesto di inserimento attraverso prospetti e sezioni di insieme.

2. Le rappresentazioni grafiche debbono essere estese fino a ricomprendere i profili degli edifici e dei terreni latitanti. Nel caso di edifici in zone ad edilizia rada la condizione si ritiene soddisfatta quando le rappresentazioni ricomprendono una fascia di almeno 50 mt.

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

art. 179.

elenco dei documenti

1. La sezione III del Titolo I "Norme procedurali" del presente Regolamento contiene, per ogni singolo caso, l'elenco dei documenti da allegare alle singole denunce o istanze.

2. Il titolare dell'istanza può allegare ulteriore documentazione integrativa al fine di ulteriormente chiarire le ipotesi progettuali.

3. Il titolare dell'istanza può anche presentare plastici o ricostruzioni prospettiche quando ritenga che gli stessi possano contribuire ulteriormente alla definizione del progetto e possano agevolare le verifiche da effettuarsi da parte degli uffici Comunali competenti.

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

art. 180.

relazione tecnico illustrativa

1. La relazione tecnico illustrativa deve, in modo esauriente, illustrare il progetto presentato a partire dallo stato di fatto e fino alla puntuale descrizione della componentistica del manufatto.
2. Quando si debba operare su edifici pre-esistenti un capitolo apposito deve essere dedicato alla ricostruzione temporale dell'edificio originario ed alle modificazioni che questo ha subito nel tempo.
3. Le indicazioni di cui al precedente punto 2. debbono essere estese all'intero edificio anche quando il progetto dovesse riguardare una sola porzione dell'immobile.
4. Nel caso di beni sottoposti a vincolo, la relazione illustrativa necessaria per la definizione della parte storico-monumentale ed ambientale, debitamente integrata anche con gli aspetti edilizi ed impiantistici, è condizione sufficiente al rispetto del presente articolo.
5. La relazione tecnica deve contenere, in sintesi, anche i dati relativi alla parte impiantistica, desunti dai relativi progetti o che verranno posti a base degli stessi.
6. Un apposito capitolo deve essere riservato alle verifiche quantitative planovolumetriche con le quali viene dimostrato il rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico al quale il progetto fa riferimento.
7. Tutte le calcolazioni debbono essere riportate per esteso e debbono fare specifico riferimento alle singole tavole di progetto.
E' consentito che al presente capitolo siano allegati schemi grafici o estratti dal progetto principale sui quali siano riportati in evidenza i dati geometrici che vengono posti alla base dei calcoli.
8. La calcolazione del volume di progetto e la quantificazione dei parcheggi di progetto debbono essere chiaramente illustrati sia per mezzo dei computi che graficamente.

Titolo IV
NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I
Durata del Regolamento edilizio

art. 181.
durata

1. Il presente Regolamento Edilizio non ha scadenza temporale.
2. Esso può essere variato ed integrato in qualsiasi momento nel rispetto delle norme procedurali in vigore all'atto della variazione.
3. In tale caso le varianti e/o integrazioni sono applicabili dal momento della loro entrata in vigore e, fino a quel momento, non si applicano le misure di salvaguardia.
4. L'adozione di nuove previsioni urbanistiche non fa decadere il presente Regolamento né lo modifica.
5. Le modificazioni e le integrazioni debbo essere effettuate in modo esplicito.

CAPO II
Rapporti tra Regolamento Edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

art. 182.
effetti del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale.
2. In caso di contrasto tra le N.T.A. P.R.G. ed il Regolamento Edilizio l'Amministrazione comunale provvede, nel rispetto delle procedure relative ai due strumenti normativi, alla collimazione degli atti ed alle forme di adozione, pubblicità ed approvazione tipiche di ciascun atto.

art. 183.
ambito di applicazione

1. Il Regolamento edilizio trova applicazione entro tutto il territorio comunale.
2. Le deroghe allo stesso debbono essere conseguenti all'applicazione specifica di leggi Statali e/o Regionali che specificatamente prevedono l'applicazione dell'istituto della deroga alle norme regolamentari locali.

APPENDICE "A"

le presenti definizioni traggono origine da quanto definito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, 5° Suppl. Straordinario al n. 43 - 30 ottobre 1998 - fascicolo 2, sotto il titolo: ""allegato "A": tipologie degli interventi, definizioni e contenuti.""

art. A184. tipologie degli interventi, definizioni e contenuti

1. Le presenti definizioni fanno parte del Regolamento edilizio comunale e si applicano per tutte le operazioni previste sul territorio e sugli edifici esistenti nel Comune.

art. A185.

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 mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" (legge 457/78, art 31).

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

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

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

A. FINITURE ESTERNE

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

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione di balconi e terrazzi; riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura; rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e ca-vedi;

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 poutrelle, 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 opera é ammessa.

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

E. FINITURE INTERNE

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

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

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

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

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

- Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché 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, sempreché 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.
- Realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.
- Realizzazione di basamenti, incastellature 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 purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, 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.

A. FINITURE ESTERNE

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

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI

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

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, 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 condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

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

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

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

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

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

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

Si distinguono due tipi di intervento:

- *il restauro*: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché 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 e 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, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio.

Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

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

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, 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.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché 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 purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE

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

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

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

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

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 **Errore. Il segnalibro non è definito.** e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. (legge 457/78, art 31).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la demolizione delle pareti perimetrali dell'edificio"

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio.

In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, 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 **Errore. Il segnalibro non è definito.**

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

A. FINITURE ESTERNE

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

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI

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

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché 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 dei tamponamenti esterni.

In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché 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, non che 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 de servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

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

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

art. A186.

2. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

2.1. Sopralzo

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

2.2. Ampliamento

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

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

2.3. 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 S.l.p, 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. S.l.p e/o superficie accessoria su aree inedificate.

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, 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.

APPENDICE "B"

definizioni regolamentari

art. B187. definizioni generali, nomenclatura

1. Le presenti definizioni e la presente nomenclatura fanno parte del Regolamento edilizio comunale e si applicano per tutte le operazioni previste sul territorio e sugli edifici esistenti nel Comune.

art. B188. indici edificatori: loro misura

1. L'entità degli indici relativi alle costruzioni è indicata nelle Norme tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

art. B189. area edificabile definizione

1. Area edificabile è la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia privata.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- a. le porzioni che, per vincoli di Legge o dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad altri usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.) o funzioni di pubblico interesse;
- b. le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
- c. le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario;
- d. gli spazi pubblici confinanti esistenti.

art. B190. Abitabile, agibile, praticabile

1. Si intendono "abitabili" gli spazi, i vani, i manufatti che per loro intrinseca natura sono destinati all'abitare ed alle funzioni pertinenti alla residenza e/o alle funzioni con essa compatibili.

2. Sono "agibili" gli spazi, i vani, i manufatti che per loro tipologia e natura sono destinati alle rimanenti attività dell'uomo.

3. Per essere considerati abitabili o agibili le costruzioni, o parti di esse, debbono avere i requisiti dimensionali (altezza e superficie) fissati dal Regolamento Comunale d'Igiene per ciascuna delle funzioni previste.

4. Quando tali manufatti non disponessero delle citate caratteristiche, essi non concorrono alla definizione né di S.l.p. né di volume; in tal caso essi possono essere considerati "praticabili"; quando gli stessi spazi fossero realizzati in edifici con coperture a falda e quando fossero posti tra il manto di copertura e la soletta dell'ultimo piano abitabile o agibile, essi non concorrono nella determinazione dell'altezza del fabbricato.

art. B191. Adeguamento funzionale

1. Con tale termine si definisce l'insieme delle opere necessarie per adeguare gli spazi di un edificio alle diverse esigenze dell'abitare, sopravvenute dopo la costruzione dell'edificio originario o per renderli conformi a sopravvenute prescrizioni normative.

L'intervento di adeguamento funzionale, in relazione al livello ed all'importanza delle opere che richiede, rientra nelle varie categorie di intervento edilizio disciplinate dal presente Regolamento.

art. B192. Adeguamento igienico

1. Con tale termine si definisce l'intervento teso alla riqualificazione delle caratteristiche di un fabbricato per adeguarlo alle prescrizioni del presente Regolamento per la parte igienico edilizia.

art. B193.

Adeguamento tecnologico

1. Con tale termine si definisce l'intervento teso alla modificazione e integrazione degli impianti tecnologici di una costruzione, al fine di garantirne la corretta fruibilità.

art. B194.

Alberghi

1. vedere "Funzioni ricettive turistico alberghiere"

art. B195.

Aree di pertinenza degli edifici

1. Si definiscono aree di pertinenza quelle aree, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del P.R.G. e dei suoi strumenti attuativi, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

2. L'area di pertinenza é assoggettata a specifico vincolo a mezzo di atto di identificazione da trascrivere nei registri immobiliari comunali a cura e spese dei soggetti interessati. L'assoggettamento dura con il durare dello strumento urbanistico al quale si riferisce. L'amministrazione cura la raccolta di detti atti nei propri registri allo scopo attivati.

3. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.

4. Per gli edifici costruiti prima dell'adozione dello strumento urbanistico si assume quale area di pertinenza l'area relativa al mappale catastale su cui insiste il fabbricato alla data di adozione del P.R.G.

5. Completamenti e/o ampliamenti di fabbricati esistenti per i quali é stata definita l'area di pertinenza come sopra stabilito sono possibili utilizzando la volumetria edificabile, computata secondo l'indice di P.R.G., di pertinenza di aree confinanti con quella ove insiste il fabbricato da ampliare e/o completare. In tal caso l'atto di vincolo identificherà anche la nuova area computata ai fini del completamento dell'edificio esistente.

art. B196.

Artigianato di servizio

1. Sono definite come tali tutte le attività iscritte ai relativi albi di categoria il cui esercizio è strettamente connesso con la funzione residenziale, a cui forniscono servizi diretti alle persone, nonché al mantenimento degli edifici e degli interni degli stessi. Vengono considerate tali, ad esempio: parrucchieri, tappezzieri, arredatori, restauratori, elettricisti, falegnami (con esclusione di attività produttiva) ecc. Sono comunque escluse le attività che, pur rientrando nelle categorie suaccennate, comportano lavorazioni nocive ed inquinanti e, in ogni caso, tali da comportare alterazioni alle condizioni dell'intorno residenziale.

art. B197.

Attività compatibili con l'abitazione, attività compatibili con la residenza

1. Si intendono per tali: commercio al dettaglio, ristorazione, bar, locali di divertimento (ivi compresi cinema e teatri), sedi di associazioni, Enti, partiti ed attività culturali (sale conferenze, centri congressi ecc.), uffici privati, artigianato di servizio come precedentemente definito.

art. B198.

Attività nocive ed inquinanti

1. vedi "lavorazioni nocive ed inquinanti"

art. B199.

Concentrazione volumetrica

1. Si intende con concentrazione volumetrica o perimetro di concentrazione volumetrica l'obbligo che le costruzioni, gli edifici e i manufatti principali, per i quali il P.R.G. detta le norme di edificazione, siano mantenute entro il segno grafico che viene riportato entro le tavole di pianificazione. Detto perimetro non è da considerarsi vincolante dimensionalmente ma è definibile sia in sede di pianificazione particolareggiata esecutiva che in fase di assegnazione dei punti fissi.

**art. B200.
Costruzione**

1. Si intende per tale ogni manufatto, in soprassuolo o in sottosuolo, realizzato dall'uomo.

**art. B201.
Edificio:** vedi fabbricato

**art. B202.
Edifici Unifamiliari, Edifici Bifamiliari**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono considerati edifici unifamiliari le costruzioni le cui dimensioni e dotazioni di servizi rendono possibile l'abitazione di uno o due nuclei famigliari: siano esse singole che inserite in tipologia a schiera.

**art. B203.
Elementi caratterizzanti la costruzione**

1. Si intendono per tali: la tipologia costruttiva, come determinata dall'impiego e dalle caratteristiche dei materiali strutturali; la tipologia distributiva, come caratterizzata dalla forma, dimensione e collocazione dei collegamenti verticali, dallo sviluppo e ubicazione delle parti comuni della costruzione e dagli accessi alle singole unità immobiliari; la tipologia architettonica come evidenziata da: copertura, sporti di gronda, forma e dimensione delle aperture, sistemi di oscuramento, rapporti intercorrenti tra parti piene di muratura (o struttura) e aperture in genere, finiture di fronte, elementi decorativi o complementari (zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti e balconi in genere, ballatoi e loggiati, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere; colori, stemmi, insegne e simili).

**art. B204.
Fabbricato**

1. Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie e/o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e - se con più livelli di servizio - abbia almeno una scala autonoma.

**art. B205.
Fabbricato accessorio**

1. Si intendono per tali quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale.

2. I fabbricati accessori possono essere autorizzati solo contestualmente (o posteriormente) all'edificio rispetto al quale svolgono la loro funzione di servizio.

**art. B206.
Fabbricato residenziale**

1. Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per più della metà della cubatura ad uso abitazione.

**art. B207.
Funzioni ricettive turistico alberghiere**

1. Si intendono come tali quelle disciplinate dalla L.r 8 febbraio 1982, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, aventi come caratteristica precipua la gestione unitaria finalizzata alla stipulazione dei contratti alberghieri a norma della disciplina prevista dal Codice Civile. Negli edifici destinati ad attività ricettiva turistico alberghiera sono, in genere, ammesse attività commerciali al

dettaglio nella quantità necessaria a soddisfare i bisogni dell'utenza, valutati secondo la classe di appartenenza dell'edificio, ai sensi della sopracitata Legge regionale.

2. In sede di adozione del piano esecutivo ove previsto o all'atto della presentazione della domanda di concessione deve altresì convenzionalmente disciplinarsi quanto sopra: sia in riferimento alle eventuali funzioni ricettive turistico alberghiere, sia in riferimento alla compatibilità con i fabbisogni in materia di attività commerciali e servizi.

art. B208.

Immobili soggetti a tutela

1. Si intendono per tali quegli immobili soggetti alle disposizioni di legge sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico o come tali indicati dallo strumento urbanistico generale.

art. B209.

Impianti e complessi produttivi.

1. Si intendono per tali quelli così definiti all'art.1 quater "A" della L. 690/76 e quelli ad essi assimilati; ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono assimilati ad impianti e complessi produttivi le attività di autotrasporto, impianti di autolavaggio nonché i servizi per la produzione.

art. B210.

Impianti tecnologici.

1. Si intendono come tali le opere ed i manufatti rispondenti alla vigente normativa in materia di impianti a rete al servizio delle funzioni insediate.

Le piccole opere di protezione o il loro ingombro planimetrico non concorrono alla definizione dei parametri planovolumetrici quando, presi singolarmente, non occupino un'area superiore a mq 6.00, non comportino modificazioni sostanziali all'aspetto dell'edificio principale e siano strettamente giustificate da esigenze di protezione o funzionamento.

2. Esemplicativamente, sono considerati tali, ai sensi della Circ. Min. LL.PP. 1918/77, le seguenti installazioni:

- stazioni di trasmissione dati, di pompaggio,
- gruppi di riduzione o di compressione,
- valvole di intercettazione di fluidi e liquidi, canalizzazioni varie,
- piccoli serbatoi di stoccaggio o miscelazione fino a mc. 8,
- pali porta tubi, passerelle,
- basamenti, incastellature di sostegno,
- attrezzature semifisse per il carico e lo scarico, piani elevatori, nastri trasportatori,
- canne fumarie e sistemi di depurazione dei fumi,
- canalizzazioni fognarie, vasche di raccolta, trattamento e decantazione.

art. B211.

Interventi per opere interne

1. Sono classificate come tali le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti e che non comportino: modifiche alla sagoma della costruzione, aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari, variazioni alle destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, pregiudizio alla statica dell'immobile.

Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone di cui alla lettera "A", art. 2, D.M. 1444/68, le opere interne devono rispettare le originarie caratteristiche costruttive, intendendosi per tali:

- i sistemi costruttivi e loro caratteristiche tecnologiche;
- l'impianto distributivo come configurato: dalla forma, dimensione e collocazione dei collegamenti verticali, dallo sviluppo ed ubicazione delle parti comuni del fabbricato e dagli accessi alle singole unità immobiliari.

art. B212.

opere ed interventi diversi, opere minori

1. Sono classificate "opere diverse" gli interventi relativi a opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti (quali: edifici accessori, box auto e rimesse per veicoli se considerate pertinenze di edifici, serre e piccoli edifici ornamentali in parchi e giardini); monumenti ed edicole funerarie; recinzioni aventi caratteristiche di pertinenza di edifici esistenti o con caratte

re di provvisorietà e che non si avvalgono di opere murarie o di altra natura comportanti trasformazione edilizia del territorio.

Sono classificate "opere minori": i distintivi urbani, la segnaletica, le occupazioni del suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci all'aperto, le opere di scavo e reinterro che non riguardano la coltivazione di cave **Errore. Il segnalibro non è definito.** e torbiere.

Sono da considerare "distintivi urbani", da includere tra le opere minori, quegli oggetti che concorrono, con il loro significato figurativo, alla qualificazione dell'ambiente urbano.

Tra questi elementi sono da considerare:

- la segnaletica,
- la cartellonistica,
- le bacheche e/o i sistemi informativi per il pubblico.

La segnaletica è costituita da:

- oggetti a due o più dimensioni leggibili e riconoscibili attraverso lettere dell'alfabeto o figure convenzionali;
- le decorazioni e pitture murali, l'illuminazione diretta o indiretta di edifici;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- insegne commerciali, mezzi pubblicitari o targhe professionali.

art. B213.
interventi di arredo urbano

1. Si definiscono di "arredo urbano" quegli interventi tesi a modificare la percezione o l'aspetto di uno spazio urbano mediante l'inserimento coordinato, di elementi figurativi, distintivi urbani in genere o la modifica di taluni elementi costitutivi lo spazio urbano stesso, quali: pavimentazioni, piantumazioni, elementi per l'illuminazione, edicole **Errore. Il segnalibro non è definito.**, ecc. .

art. B214.
lavorazioni nocive e inquinanti

1. Ai fini della classificazione degli interventi su edifici, impianti e complessi produttivi, si definiscono attività o lavorazioni nocive ed inquinanti tutte quelle considerate all'art 216 T.U Leggi sanitarie, 27.7.1934, n 1265 e relativi elenchi.

art. B215.
Locale (o vano) abitabile

1. Si intende per tale ogni vano che per le sue caratteristiche di altezza, superficie e aerilluminazione sia classificabile come "spazio di abitazione" o "spazio accessorio" ai sensi delle norme igienico-edilizie del presente Regolamento.

art. B216.
Mansarda - locale sottotetto

1. Per mansarda (o locale a mansarda o locale sottotetto) si intende un vano con soffitto o con soffitto ed una parete inclinata e costituenti intradosso della struttura di copertura della costruzione cui il locale appartiene.

art. B217.
Manufatti complementari

1. Si definiscono per tali tutti i manufatti, gli edifici, le opere costituenti complemento all'edificio o alla costruzione principale quali, ad esempio: berceaux, piccoli edifici o costruzioni ornamentali, serre (fino ad un massimo di mq 6.00), etc. .

art. B218.
Modificazione o trasformazione (attività di ...)

1. Si intendono per tali gli interventi comportanti opere di modifica strutturale o funzionale (es.: trasformazione d'uso) all'interno di un fabbricato.

art. B219.
Parcheggi

1. si definiscono:

- posto macchina: la superficie occupata da un autoveicolo fermo.
- superficie parcheggio: è la superficie complessiva, coperta o scoperta, destinata allo stazionamento dei veicoli e risultante dalla somma dell'area effettivamente occupata dall'autoveicolo (posto macchina) e dell'area necessaria alle manovre di parcheggio (area specifica di parcheggio).
- box auto: l'area coperta, racchiusa entro pareti in muratura, destinata al ricovero di un solo autoveicolo.
- autorimessa: la superficie parcheggio coperta e racchiusa entro pareti in muratura destinata al ricovero di più autoveicoli. L'autorimessa può essere costituita da un'unica superficie libera o da più box auto.
- parcheggio privato: è così definita la superficie da destinare alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli prevista all'art.41 sexies L.U.I. 1150/42 e successive integrazioni e modificazioni. Non sono computabili come parcheggi privati le superfici prescritte dall'art.22, L.ur. 51/75 e dalla NTA.PRG in materia di parcheggi ad uso pubblico (standard).

art. B220.

Rapporto di copertura (% Rc)

1. E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

art. B221.

Servizi per la produzione

1. Si intendono per tali le funzioni di carattere anche terziario necessarie per lo sviluppo delle imprese e relative all'amministrazione e gestione, formazione quadri, sviluppo e tecnica. Si definiscono, quindi come tali:

centri di calcolo e di ricerca; servizi sociali, sedi sindacali e di associazioni di categoria; studi e laboratori grafici - fotografici e simili; uffici per: relazioni pubbliche, consulenze, brevetti e marchi, organizzazione di fiere, mostre, etc., paghe, stipendi e contributi, consulenza di direzione e organizzazione aziendale; laboratori di analisi e prove materiali; sportelli bancari; forniture generali per il commercio e le imprese; uffici pubblici finalizzati allo sviluppo produttivo.

art. B222.

Spazio commerciale

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, nonché di quelle dei Piani di settore, per spazio commerciale si intende qualsiasi superficie adibita allo svolgimento:

- delle attività commerciali;
- delle attività commerciali all'ingrosso;
- dell'attività di somministrazione di cibi e bevande;
- delle attività di cui alla Legge 1142/70;
- delle attività di vendita di beni di produzione artigianale da parte del produttore esercente l'attività di cui al D.P.R. 1202/56, negli stessi locali in cui avviene la produzione e, comunque, ogni attività continuativamente svolta ed organizzata al fine dello scambio di beni e servizi.

art. B223.

Spazi di abitazione

1. Sulla scorta dell'aggiornamento al Titolo III Reg. loc. di igiene tipo - (Delib. G.R. 25,07,89 - n. 4/45266), in ogni alloggio si distinguono:

- a - spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo; cubatura minima di ogni spazio mc. 21,00 (elevata per "le camera da letto" a mc 24,00 se per una persona e a mc 38 se per due persone); altezza media interna non inferiore a mt 2,70; aerilluminazione non inferiore a 1/8 della S.U.
- b - spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.); cubatura minima di ogni spazio mc. 21,00; altezza media interna non inferiore a mt 2,40; aerilluminazione non inferiore a 1/8 della S.U.
- c - spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.; altezza media interna non inferiore a mt 2,40 (riducibili a mt 2,10 per corridoi e ripostigli).

2. Le caratteristiche aeranti e/o aerilluminanti dei suddetti locali sono normate dall'art. 3.4.23. del Regolamento Comunale d'Igiene nella versione vigente all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

**art. B224.
Standard**

1. Con tale termine si fa riferimento al rapporto, prescritto dalle vigenti norme statali e regionali, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali, commerciali, terziari e produttivi e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

**art. B225.
Superficie commerciale lorda**

1. Per superficie commerciale lorda si intende l'insieme delle superfici destinate alla vendita, ai servizi ed a altri usi inerenti le attività dell'esercizio commerciale che avvengono su aree pubbliche e private, calcolate - eccezion fatta per il commercio ambulante - come per l'indice S.I.p. .

**art. B226.
Superficie coperta (mq) Sc**

1. E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte: come balconi, sporti di gronda e simili. In caso di edifici planivolumetricamente articolati si applicano i criteri indicati dal Regolamento Edilizio.

**art. B227.
Superficie fondiaria (mq o ha) Sf**

1. Essa é costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria secondo le previsioni di P.R.G., facenti parte dell'area oggetto dell'intervento ed indicate nelle tavole grafiche o nelle NTA. P.R.G. .

**art. B228.
Superficie lorda di pavimento (mq)- S.I.p.**

1. E' la somma delle superfici:
- dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti,
 - degli spazi, comunque ubicati, adibiti a laboratorio, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza anche discontinua di persone.
2. Le parti dei piani interrati, dei soppalchi, dei sottotetti, delle mansarde e di tutti gli spazi che prevedano permanenza anche discontinua di persone debbono essere considerati ai fini del computo della S.I.p. quando per la loro altezza media rispondano ai requisiti fissati dal Regolamento Comunale d'Igiene per gli "spazi d'abitazione, spazi accessori o locali integrativi e spazi e/o locali di servizio".
3. Non vanno computati entro la S.I.p.:
- nel caso di piani interrati: gli spazi adibiti a cantine, servizi tecnici del fabbricato,
 - le parti dei piani interrati, dei soppalchi, dei sottotetti, delle mansarde e di tutti gli spazi che per la loro altezza media non rispondono ai requisiti fissati dal Regolamento Comunale d'Igiene per gli "spazi d'abitazione, spazi accessori o locali integrativi e spazi e/o locali di servizio",
 - gli spazi di manovra, di accesso e gli spazi adibiti al ricovero di autovetture, fino ad una misura non superiore al 20% della quantità minima prescritta dalle presenti norme e dalle altre disposizioni vigenti,
 - gli aggetti aperti, quali terrazze e balconi, ed i volumi tecnici.

**art. B229.
Superficie minima dell'alloggio**

1. Sulla base dell'aggiornamento al Titolo III Reg. loc. di igiene tipo (Delib. G.R. 25.07,89 - n. 4/45266), la superficie minima dell'alloggio é normata dall'art. 3.4.4. del Regolamento Comunale d'Igiene nel testo in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

**art. B230.
Superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (SnR)**

1. Sulla scorata del D.M. 10.05,1977 le superfici non residenziali sono misurate al netto di mura ture, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte finestre.

2. Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole e collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

art. B231.

Superficie parcheggio

1. E' la superficie complessiva destinata allo stazionamento dei veicoli e risultante dalle somma dell'area effettivamente impegnata dal veicolo fermo (posto macchina) e dall'area necessaria alle manovre di parcheggio.

2. Nel computo della superficie parcheggio non é compresa l'area destinata alle piste di accesso.

art. B232.

Superficie territoriale (mq o ha) - St

1. E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed é comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o di progetto.

art. B233.

Superficie di vendita

1. Per superficie di vendita si intende la somma delle:

- superfici utilizzate dal personale addetto alle operazioni di vendita;
- superfici destinate all'accesso e permanenza del pubblico;
- superfici occupate da banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

art. B234.

Superficie di urbanizzazione primaria (mq) - S1

1. E' la superficie delle aree destinate all'urbanizzazione primaria.

art. B235.

Superficie di urbanizzazione secondaria (mq) - S2

1. E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria.

art. B236.

Superficie utile

1. Sulla scorta del D.M. 3.10.1975, n. 9816 e del D.M. 10.05.1977, la superficie utile é la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

art. B237.

Terziario amministrativo (o direzionale)

1. Si intende con ciò ogni attività relativa a funzioni amministrative eccedenti gli uffici privati; sono considerate tali, ad esempio, le sedi, agenzie e sportelli bancari, uffici di imprese non organicamente inseriti nei complessi produttivi, sedi di assicurazioni ecc. .

art. B238.

Terziario commerciale

1. Si intende con tale definizione fare riferimento alle attività di vendita eccedenti il commercio al dettaglio.

art. B239.

Uffici privati

1. Sono definiti tali le sedi di lavoro utilizzate da lavoratori autonomi che agiscono in forma singola o associata, comunque quali professionisti.

art. B240.

Urbanizzazione primaria

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere chiaramente preordinate all'edificazione, ai sensi degli art. 28 e 31 della Legge 17.8.1942, n 1150 e sue successive integrazioni e modificazioni.

2. Esse sono, ai sensi dell'art.4 legge 29. settembre 1964, n 847:

a. sedi viarie:

- le strade residenziali, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili;

b. spazi di sosta e parcheggio:

gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, nella misura prevista dalle disposizioni normative vigenti;

c. fognature: i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed eventualmente meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione;

d. rete idrica: le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori; i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale;

e. reti di distribuzione energia elettrica e gas: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana;

f. pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;

g. spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche, in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

art. B241.

Urbanizzazione secondaria

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli spazi urbani.

2. Esse sono, oltre alle opere a livello comunale di cui all'art. 44 Legge 22.10.1971, n 865, le aree di cui agli art. 3 e 4 del DM 2. aprile 1968, n 1444, nelle quantità previste dalla L.u.r. 51/75.

art. B242.

volumetria

1. Si intende per volume costruibile il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa e rispettante tutti gli altri indici di edificabilità ed al lordo (salva esplicita indicazione delle norme) dei volumi esistenti.

2. In assenza di altra definizione regolamentare o normativa locale successiva alla presente si applicheranno i criteri di cui al presente articolo.

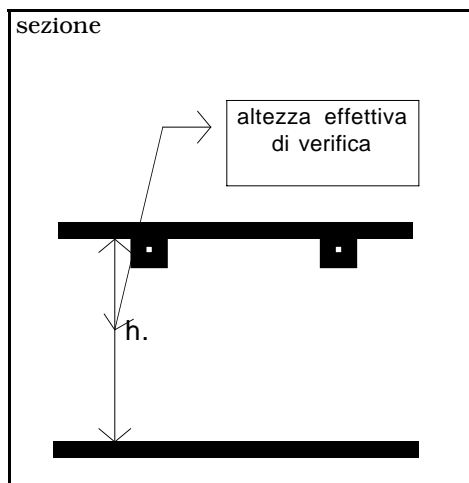
Ai fini del calcolo della densità edilizia, il volume va calcolato moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani compresa entro il profilo esterno delle fronti, per un'altezza:

- virtuale di interpiano di m 3.00, quando l'altezza media interna dei locali sia inferiore a mt. 3.99,

- effettiva di interpiano, quando l'altezza media interna dei locali sia superiore a mt. 3.99.

Nel caso in cui, per esigenze motivate dal risparmio sui consumi energetici, le murature perimetrali e/o gli orizzontamenti avessero spessori superiori a cm. 30, la S.l.p. e l'altezza di interpiano sono determinate dalla reali misure interne maggiorate degli spessori virtuali necessari, pari a cm. 30. Per l'applicazione della presente norma, ai fini volumetrici, si considerano quali altezze le misure, rilevate o di progetto, da quota pavimento finito ad intradosso di copertura della figura oggetto di calcolo;

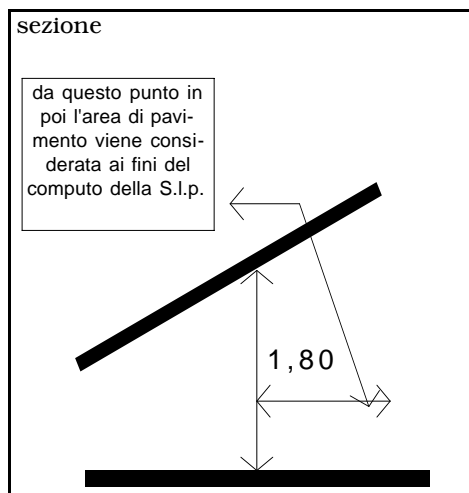
nel caso di soffitti o coperture non orizzontali l'altezza effettiva di verifica viene considerata, quando all'intradosso della copertura fossero presenti elementi strutturali quali travi, capriate, etc., in corrispondenza dell'intradosso della soletta o del sistema di copertura che, strutturalmente, definiscono la figura oggetto di calcolo, senza tener conto degli abbassamenti dovuti a necessità strutturali o di quanto definito mediante controsoffitti e/o assiti.



Nel computo della S.I.p. devono comprendersi, in tutto o in parte, anche soppalchi, mansarde, sottotetti, piani semi-interrati, piani interrati, quando:

- a - siano destinati ad utilizzazione che consentono l'accessibilità e la permanenza anche temporanea delle persone e che
- b - abbiano caratteristiche di altezza minima per ambienti agibili e/o abitabili, come definite dal Regolamento Comunale d'Igiene e dalla L.r. n. 15/96 nel testo in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia per le singole destinazioni d'uso previste.

Nel caso di sottotetti e mansarde, la S.I.p. di riferimento sarà data dalla superficie lorda rilevata da progetto (suddivisa o meno da tavolati) che, per le sue altezze, rientri nelle caratteristiche minime di cui al Regolamento Comunale d'Igiene vigente all'atto di presentazione della pratica, qualunque sia la destinazione d'uso indicata nelle tavole di progetto.



3. Ai fini del calcolo del volume non vengono considerati:

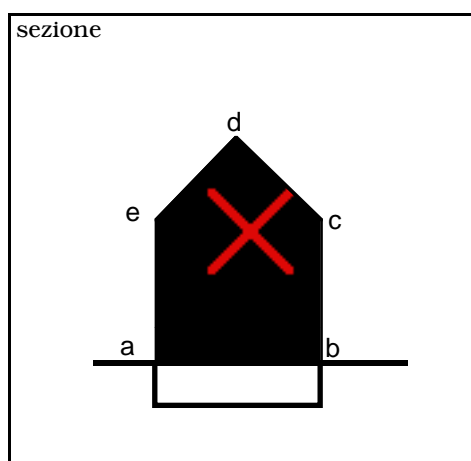
- i volumi tecnici, come successivamente definiti e purché rigorosamente giustificati da ragioni tecniche;
- i cavedi, le chiostrine, i patii, le intercapedini tecnologiche (queste quando puntualmente giustificate dagli impianti tecnologici al servizio dell'unità ambientale);
- i box esterni per autovetture, nel caso di costruzioni esistenti, quando essi siano necessari ad ottemperare al disposto dell'art 41 sexies della L.U.I. n. 1150/42 e successive modificazioni ed

integrazioni e/o al rispetto delle disposizioni di cui alle norme ed ai regolamenti locali vigenti all'atto della verifica.

4. Nel caso di edifici pluripiano composti da più unità immobiliari, dal computo del volume viene detratto il volume relativo agli spazi destinati a vano scala, vano ascensore ed atrio; il volume in detrazione viene computato con le modalità di cui sopra.

5. Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, il volume è dato dalla somma di tutte le superfici lorde esistenti aventi caratteristiche di abitabilità e/o agibilità, così come definite dalle norme igienico-sanitarie vigenti in materia moltiplicata per l'altezza virtuale di metri 3,00.

6. Nel solo caso di opere relative a ristrutturazioni edilizie e/o urbanistiche, nel caso di edifici esistenti ed accatastati prima del 15 aprile 1975, il volume da utilizzarsi è dato dal solido emergente fuori terra avente sezione definita da: piano a quota 0.00, spiccato, linea di gronda e linea di colmo. Entro tale solido saranno ammissibili tutte le operazioni di cui alla zona e/o all'ambito e/o della piano esecutivo entro cui ricade l'edificio.



art. B243.
volumi tecnici

1. Si definiscono volumi tecnici quelli di cui alla Circ. LLPP. 31/1/1973, n. 2474 nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

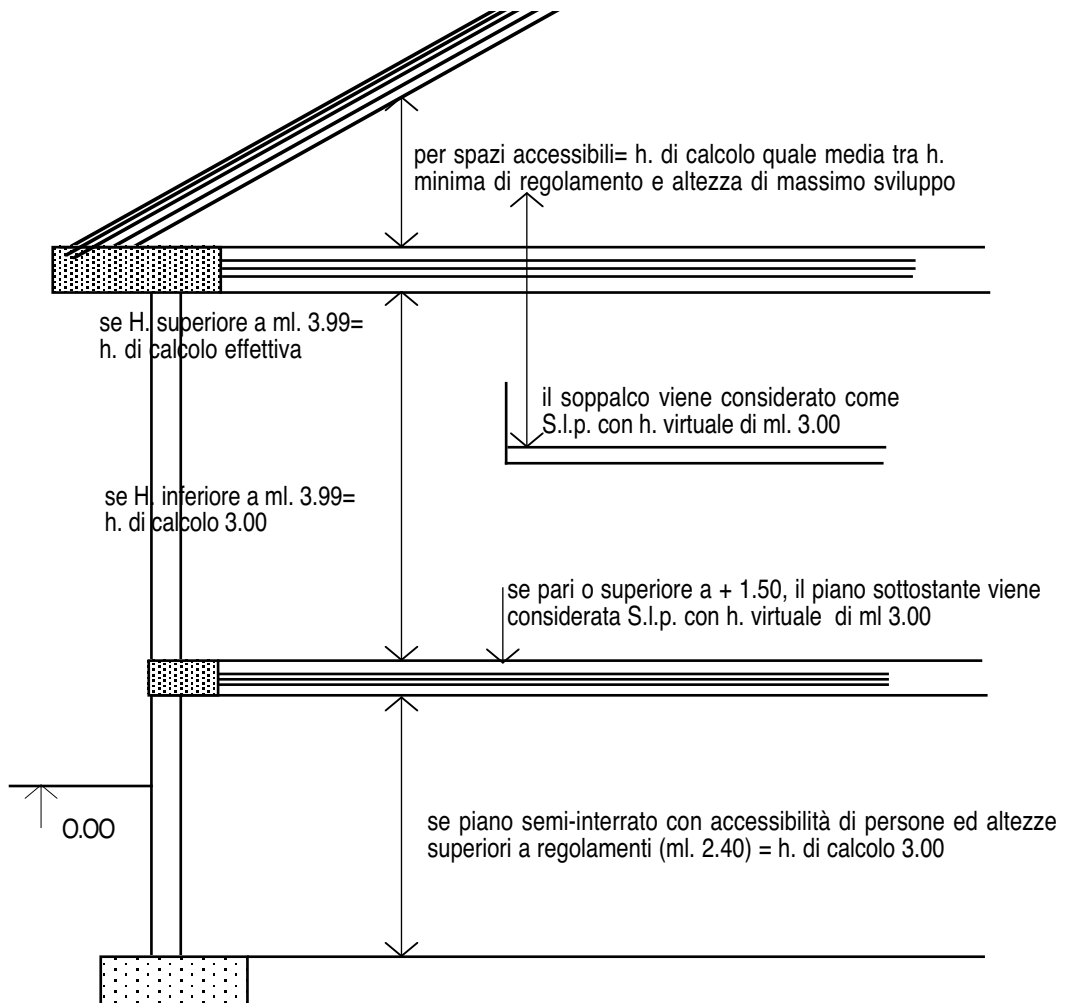
In particolare: i volumi tecnici debbono avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare comfort abitativo degli edifici nonché essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

2. Devono intendersi, quindi, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

3. Essi sono quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extra-corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le protezioni temporanee per i gruppi di pompaggio e refrigerazione, le protezioni temporanee per i filtri d'aria e gli aspiratori d'aria viziata, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

Non sono, invece, da intendere come volumi tecnici, i balconi, gli stenditori coperti, i locali di sgombero e simili.

3. In ogni caso essi debbono avere le dimensioni strettamente necessarie alla tutela dell'impianto cui si riferiscono e non debbono costituire pregiudizio alla validità estetica dell'insieme architettonico.



- abbattimenti abusivi; 37
 abbattimento di piante; 35
 Abitabile, agibile, praticabile; 91
 abuso; 20; 26; 27
 accatastamento; 47
 accertamenti; 6; 7
 accessi; 10; 40; 41; 42; 43; 45; 46; 58; 62; 70
 accessi carrai; 43; 46
 accessi pedonali; 10; 43
 accesso agli atti; 25; 26; 37
 accesso ai documenti; 25
 accesso alle informazioni; 25
 accesso comune; 43
 accesso dei veicoli; 62
 accessori; 2; 8; 9; 37; 48; 59; 63; 68; 69
 acqua calda; 21; 55
 acque meteoriche; 21; 37; 44; 55
 Adeguamento funzionale; 91
 Adeguamento igienico; 91
 Adeguamento tecnologico; 92
 affidabilità dei materiali; 59
 oggetti; 2; 52; 57
 alberature; 9; 11; 34; 46
 Alberghi; 92
 alberi; 11; 34; 35; 36; 45; 46
 alberi di alto fusto; 11
 allacciamento; 10; 24; 44
 allineamenti; 49; 50; 72
 allineamento dei fabbricati; 49
 alloggi temporanei; 73
 altezza dei fabbricati; 51
 alveo; 37
 ambiente inquinato; 56
 ambienti di sottotetto; 60
 amianto; 12
 ampliamenti; 4; 41
 ampliamento; 4; 51; 89
 androni carrai; 42; 43
 annullamento d'ufficio di concessione edilizia; 30
 annullamento, revoca e decadenza della concessione edilizia; 17
 antigienici; 19
 apparato verde; 34
 apparecchi di sollevamento; 75
 apparecchiature di illuminazione; 38
 APPENDICE "A"; 83
 archiviata; 14; 73
 area di pertinenza; 72
 area edificabile definizione; 91
 area pubblica; 74
 aree a cortile chiuso; 63; 69
 aree a verde; 30
 aree agricole; 45
 Aree di pertinenza degli edifici; 92
 aree inedificate; 46
 aree pertinenziali esterne; 47
 aree scoperte; 4; 9; 10; 11
 arredo; 4; 11; 30
 ARREDO URBANO; 11; 30
 art. 1.; 5; 16; 70; 74; 78
 art. B1.; 95
 Artigianato di servizio; 92
 ascensori; 59; 60
 aspetto del territorio comunale; 34
 aspetto esteriore; 14; 30
 assenza; 12; 14; 26; 38; 39
 asseverazione; 13
 assuntore dei lavori; 5; 18; 72; 74; 77; 78
 assuntore delle opere; 5
 Attività compatibili con l'abitazione,
 attività compatibili con la residenza; 92
 attività lavorative; 20
 Attività nocive ed inquinanti; 92
 atto convenzionale; 43
 Autocertificazione; 13; 20
 autoparcheggi; 41
 autorimessa; 62
 autorimesse; 51; 59; 61; 62; 63; 68; 69
 autorizzazione; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 12; 13; 14; 15;
 16; 17; 18; 19; 26; 30; 35; 37; 56; 77
 autorizzazione ambientale; 16; 30
 autorizzazione degli interventi; 4
 autovettura; 62
 avviso di emanazione del provvedimento;
 16
 bacheche; 37; 38; 39
 balconi; 2; 50; 52
 barriera visiva; 48
 barriere architettoniche; 10; 28; 39; 40; 59
 beni sottoposti a vincolo; 81
 bicicletta; 40
 biciclette; 2; 68
 blocco delle attività; 56
 bocche lupaie; 40
 bombole a gas; 59
 box; 51; 61; 62; 63; 68; 69
 cabine elettriche; 42
 calamità naturali; 77
 calibro stradale; 45
 camerette di ispezione; 42
 campi da tennis; 69
 campi di bocce; 69

canali; 36; 37; 73
 cancellata; 43; 48
 cancello; 43
 cantiere; 2; 3; 17; 73; 74; 75; 76
 cantieri; 2; 18; 59; 73; 75
 cantinato; 2; 61
 caratteristiche; 7; 8; 11; 12; 21; 38; 43; 53; 68
 caratteristiche ambientali; 44
 caratteristiche dei suoli; 53
 caratteristiche di box ed autorimesse; 63
 Caratteristiche dimensionali delle unità
 immobiliari; 60
 caratteristiche esteriori; 2; 53
 carichi ingombranti; 59
 cartelli; 11; 37; 38; 47; 48
 cartelli pubblicitari; 11; 37
 caso di cambio di destinazione d'uso; 2;
 64
 catasto; 18; 20
 cause di insalubrità; 20
 cave; 46
 cavedi; 2; 60
 centro storico; 38
 certificati di destinazione urbanistica; 23
 certificato d'uso; 8; 18; 21; 57; 61; 76; 77
 certificazione d'uso; 20
 cespugli; 34; 35; 45; 46
 cessione; 16
 chioschi; 39
 chiusura immediata; 56
 cicli di lavorazione; 20
 ciclo di lavorazione; 9; 10; 24
 ciglio stradale; 45
 classificazione; 6; 7; 16; 34; 35
 coibentazione termica; 55
 collaudo statico; 20
 collegi; 70
 colori; 11; 38; 39; 53; 54; 55; 79
 Commissione Edilizia; 4; 14; 15; 16; 17; 25;
 28; 29; 30; 31; 32; 38; 39; 44; 49; 53; 55; 68
 committente; 18
 complesso edilizio; 55
 completamento delle opere; 17
 comunicazione al Sindaco; 76
 comunicazioni d'inizio lavori; 5
 Concentrazione volumetrica; 92
 concessione; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 12; 14; 15; 16;
 17; 18; 19; 24; 25; 26; 30; 35; 56; 73; 77
 condizione di variazione; 18
 condizioni; 13; 14; 16; 35; 37; 42; 46; 52; 60
 condizioni di lavoro; 20
 condizioni di sicurezza; 73
 condizioni di visibilità; 45
 condutture di scarico; 54
 Conferenza dei Servizi; 23
 Conferenza dei Servizi; 15
 confinanti; 6; 50
 confine di proprietà; 43; 50; 51
 confini; 36; 42; 44; 50; 51; 72
 coni di visibilità; 45; 46; 49
 consegna delle istanze; 13
 contrasto con le norme; 6
 contributo sul costo di costruzione; 9; 10
 controinteressati; 13; 27
 controparti; 22; 25; 26
 controsoffitti; 71
 convenzioni; 16
 convitti; 70
 coperture; 7; 8; 56; 58
 copie degli atti; 33
 cortili; 2; 54; 60
 cortina chiusa; 50
 cortine edilizie; 53
 costo di costruzione; 9; 10
 costruzione; 4; 6; 7; 8; 9; 10; 12; 15; 19; 20;
 50; 58; 74; 93
 costruzioni in arretramento; 51
 costruzioni poste in fregio a strade; 51
 cunicoli; 37; 41

 danno ambientale; 37
 decorazioni; 11; 55
 decori; 55
 decoro; 11; 30; 31; 37; 38; 46; 47; 49; 54; 59;
 63; 76
 decoro cittadino; 11; 30; 46; 49; 70
 definizioni regolamentari; 91
 deflusso; 37; 46
 deflusso delle acque; 37; 46
 demolizione; 4; 12; 26; 27; 37; 70; 75; 76; 89
 demolizioni; 12; 30; 75
 depositi; 20; 58; 59; 70
 depositi di rottami; 2; 70
 deposito delle biciclette; 68
 deroghe; 17; 38; 68
 descrizione dei materiali; 7; 8; 9; 11
 destinazione d'uso; 4; 19; 20; 21; 30; 35; 62;
 70
 destinazioni d'uso; 4; 7; 8; 9; 12; 19; 24; 56;
 61
 dichiarazione asseverata; 72; 78
 dichiarazione di conformità; 21
 Dichiarazione d'inizio attività; 6; 7; 8; 10
 dichiarazione urbanistica; 23; 24
 dichiarazioni di conformità dell'immobile;
 77
 dichiarazioni di inizio attività; 4; 6; 13
 difformità; 15; 20; 26; 27

- diniego; 16; 32
 direttore dei lavori; 5; 27; 72
 direttore dell'impresa; 5
 direzionale; 98
 disciplina del verde; 2; 54
 disimpegni e corridoi; 60
 dislivello; 40; 51
 distacchi delle costruzioni; 51
 distacchi tra gli edifici; 51
 distanze; 10; 35; 42; 45; 49; 50; 63; 64
 distanze dai confini; 69
 distintivi urbani; 4
 documentazione fotografica a colori; 6; 7; 8; 34
 documentazione integrativa; 16; 34; 80
 Documenti; 6
 domanda di concessione o autorizzazione; 4; 5
 dotazioni di spazi a parcheggio; 19
 dotazioni minime di spazi a parcheggio; 19
 Durata del Regolamento edilizio; 82
- edicole; 39
 edificazioni a confine; 50
 edifici accessori; 51; 63; 68; 69
 Edifici Bifamigliari; 93
 Edifici Unifamiliari; 93
 Edificio; 93
 effetti del Regolamento Edilizio; 82
 elaborati; 5; 6; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 18; 24; 26; 53; 73; 79
 elaborati da allegare alle istanze; 6
 elaborati e documenti per domande di piani esecutivi; 11
 elaborati grafici che compongono la pratica; 16
 Elementi caratterizzanti la costruzione; 93
 elementi difformi; 14
 eliminazione della barriere architettoniche; 7; 8; 9
 emanazione del provvedimento finale; 14; 15; 16
 emissione di suoni, fumi, gas e degli effluenti liquidi; 9; 10
 esame dei progetti edilizi; 28
 esame delle domande; 13
 esame preventivo; 24
 esecuzione d'ufficio in danno; 46
 esercizio dell'attività; 20
 esito della verifica; 24; 25
- fabbricati confinanti; 54
 fabbricati esistenti lasciati in disuso; 19
- Fabbricato; 93
 fabbricato da demolire; 12
 Fabbricato residenziale; 93
 facciata; 38; 39; 43; 48; 52; 54; 55; 57
 facciate; 30; 50; 51; 53; 54; 55; 56; 60
 fasce di rispetto; 49
 ferrovie; 50
 fidejussioni; 77
 fine dei lavori; 77
 fognatura; 10; 12; 44; 73
 fondazioni; 52
 fori di drenaggio; 47
 forma urbana; 34
 formazione di trincee; 35
 fossi; 36; 37
 fregi; 55
 frontespizi; 11; 54
 frontisti; 6
 fruibilità; 2; 57; 58
 fulmini; 55
 Funzioni ricettive turistico alberghiere; 93
- gallerie;** 2; 52
 gelosie; 52
 giardini; 4; 9; 11
 gradini; 59
 gradoni; 45; 47; 51
 griglie d'aerazione; 40
- igienico-sanitaria; 16
 illuminazione; 2; 11; 38; 48; 55; 56; 57; 58; 60; 61; 69
 illuminazione artificiale; 2; 57; 58
 immissione sullo spazio pubblico; 42
 Immobili soggetti a tutela; 94
 immobili vincolati; 26
 impegnativa unilaterale; 10
 Impianti e complessi produttivi; 94
 impianti sportivi ad uso privato; 2; 69
 impianti tecnologici; 4; 7; 9; 55; 94
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI; 84
 impianto elettrico; 55
 in danno dell'inadempiente; 12; 18; 37; 75; 77
 inabitabili; 19
 incendi; 2; 55; 58
 incidenti; 30; 77
 incompatibilità; 29
 incroci; 45; 46
 indicatori; 47; 48
 indicazione delle finiture; 7
 indicazioni interpretative; 25
 industriali dismesse; 19

- ingressi veicolari; 10
 inizio dei lavori; 72
 inizio lavori; 17
 inquinamento; 9; 10; 20; 24; 48; 56
 inquinamento fonico; 57
 insediamenti commerciali; 2; 64
 insegne; 37; 38; 42
 integrazione cromatica; 54
 integrazione dei documenti; 73
 integrazione documentale; 14
 integrazioni; 13; 14; 50
 intercapedini; 50; 71
 interesse storico; 38
 interruzione dei lavori; 3; 76
 interventi assenti; 15
INTERVENTI DIVERSI; 11
 interventi non ultimati; 17; 77
 Interventi per opere interne; 94
 interventi successivi al primo; 55
 interventi urgenti; 19; 77
 intervento sostitutivo; 12; 48; 76
 ispezioni; 53; 54
 istanza; 5; 6; 9; 10; 12; 13; 14; 15; 16; 18; 21;
 25; 35; 50
 istituti di cura; 70
 istruttoria; 13; 14; 15; 22; 25; 27; 28; 30; 33

 lapidi; 47
 larghezza minima delle strade; 43
 latrine; 54
 lavorazioni nocive e inquinanti; 95
 libretto d'uso e di manutenzione; 21
 licenza; 18; 19; 20; 21
 licenza d'uso; 19; 20
 linee aeree; 42
 liquami; 55
 Locale (o vano) abitabile; 95
 locali tecnologici; 41
 lottizzazioni di terreni; 26
 luce naturale; 56; 57; 60

 macerie; 12; 47
 mancata rimozione; 18
 Mansarda; 95
 Manufatti complementari; 95
 manufatti decorativi; 49
 manufatti interrati ispezionabili; 44
 manufatti provvisori; 4; 18
MANUTENZIONE ORDINARIA; 6; 56; 83
 manutenzione periodica; 37; 46
 manutenzione straordinaria; 4; 6; 7; 12; 84
 marciapiede; 38; 39; 40; 43; 44; 51; 52; 62
 marciapiedi; 37; 38; 39; 40
 materiale pubblicitario; 47

 materiali di finitura; 21; 37; 44; 53
 materiali di risulta; 3; 76
 materiali tossici; 76
 misure di tutela; 76
 modifica; 4; 30; 37
 Modificazione o trasformazione; 95
 modificazione urbanistica; 19
**MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL
 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**; 89
 montacarichi; 21; 60
 monumento naturale; 35
 mostre; 37; 38
 movimentazione delle merci; 75
 muri di cinta; 46
 muri di sostegno; 47
 mutamenti della destinazione d'uso; 20
 mutamento alle destinazioni originarie;
 20
 mutamento delle destinazione d'uso; 19

 naturalistica; 47
NORME FINALI E TRANSITORIE; 82
 notificazione; 22
 nulla osta; 12; 16; 20; 28; 73; 74
 numerazione civica; 48
 numero civico; 16; 48
NUOVA COSTRUZIONE; 9; 10; 41; 42; 61;
 62; 63; 68; 72
NUOVA EDIFICAZIONE; 89
 nuove costruzioni; 4; 10; 30; 49; 52; 53; 60
 nuove disposizioni regolamentari; 17

 occupazione del suolo pubblico; 41
 occupazione di spazi e aree pubbliche; 18
 occupazione temporanea; 41; 74
 ombre; 2; 52
 oneri di urbanizzazione; 9; 10; 15
 opere di sottomurazione; 75
 opere ed interventi diversi; 4; 94
 opere interne; 14; 60
 opere mancanti; 17
 opere minori; 4; 10; 30; 94
 opere provvisori; 3; 74; 75; 76; 78
 opere pubbliche; 4; 17; 75
 ordinanza; 14; 77
 orologi elettrici; 48
 ospedali; 70

 parcheggi; 2; 19; 61; 62; 64; 95
 parcheggi multipiano; 62
 parcheggi pubblici e privati; 19
 parcheggio meccanico; 2; 64
 parere; 14; 15; 16; 20; 23; 24; 25; 30; 31; 32;
 35; 44; 68

- parere della Commissione edilizia; 30
 parere negativo; 15; 31
 pareri; 15; 16; 24; 28
 parte interrata; 50
 parti di costruzione non ultimate; 17
 particolare costruttivo; 10
 parziale o totale difformità; 26
 passaggi carrabili; 36
 passaggi pedonali; 39; 40
 passaggi pedonali pubblici; 39
 passi carrabili; 10; 40; 42
 passi carrai; 40; 62
 passi perduti; 36
 passo carraio; 42; 43
 patii; 2; 60
 patrimonio a verde; 35
 pensiline di protezione; 46
 pericolo; 35; 42; 53; 58; 71; 78
 pericolo imminente; 35; 78
 persiane; 52
 pertinenze; 4; 59; 69
 piani attuativi; 5; 13; 15; 16; 30; 40; 45; 53
 piani esecutivi; 4; 11; 16; 26; 36; 40; 44; 49
 piano di recupero; 5
 piantumazione; 35; 36
 piattaforma; 42
 piscine; 69; 70
 piste ciclabili; 40
 piste di accesso; 61
 planimetria; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 34
 plastici; 38; 39; 80
 pluralità di proprietari; 55
 polvere; 12
 polveri; 75
 ponti di servizio; 75
 ponti mobili; 75
 porticati; 41; 52
portici; 2; 52
 portone; 43
 posti auto; 19
 posto macchina; 62
 potatura; 47
 prato armato; 36
 prefabbricati; 63
 pre-progetto; 24
 prescrizioni; 5; 10; 11; 13; 15; 16; 21; 23; 24;
 25; 32; 38; 39; 40; 43; 44; 45; 46; 53; 55; 59;
 78
 presentazione delle istanze; 5; 11; 55; 73;
 78
 prevenzione incendi; 16
 prima pioggia; 44
 procedimento; 13; 14; 15; 16; 21; 23; 27
 Procedimento per il rilascio di abitabilità
 e/o agibilità; 19
 processi verbali delle adunanze; 32
 professionista; 20
 progettista; 5; 13; 14; 15; 58; 59; 72
 proposta di provvedimento; 15
 proprietari; 5; 40; 46; 54
 proprietario; 5; 6; 12; 17; 19; 20; 24; 36; 37;
 40; 48; 54; 58; 72; 74; 76; 77; 78
 proroghe; 17
 prospetti; 7; 10; 47; 50; 79
 protezione del verde; 35
 provvedimento finale; 16; 49
 provvedimento negativo; 16
 pubblica illuminazione; 48
 pubblica incolumità; 35; 46; 74; 75; 77; 78
 pubblica via; 36; 38; 70
 pubbliche affissioni; 75
 pubblico passaggio; 41
 pubblico transito; 41; 43; 75
 pulizia; 12; 47
 punti fissi; 45; 46; 72; 76
 qualità dell'aria; 2; 55; 56
 qualità estetico morfologiche; 31
 qualità progettuale; 31
 quantità minima di superfici a
 parcheggio; 61
 quinte architettoniche; 49
 rampe; 59; 62; 75
 Rapporto di copertura; 96
 recinzione; 43; 44; 45; 72; 74; 75
RECINZIONI; 10; 42; 44; 45; 46; 74; 75
 recinzioni provvisorie; 3; 75
 regolamento del verde; 34
 Regolamento locale d'Igiene Edilizia; 6; 7;
 9; 10
 relazione asseverata; 4; 14
 remissione in pristino; 18
 requisiti degli alloggi; 57
 requisiti estetici; 2; 53
 responsabile del procedimento edilizio; 23
 responsabile di cantiere; 5; 74
 responsabilità; 6; 18
 restauri; 30; 75
 restauro; 4; 7; 12; 26; 52; 58; 86
 restauro conservativo; 4
Restauro e risanamento conservativo;
 86
 restituzione in pristino; 26
 rete di smaltimento; 44
 reti dei servizi pubblici; 42
 reti infrastrutturali; 41

revisione periodica; 2; 54
 richiedente; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 15; 21; 22; 24; 28;
 52; 64
 richiesta dei certificati d'uso; 5
 richiesta di proroga; 17
RICOSTRUZIONE EDILIZIA; 89
 ricostruzioni; 4
 ricostruzioni prospettiche; 80
 ridotta mobilità; 59
 rifiuti; 47; 55; 84
 rifornimento di carburante; 70
 rilascio delle copie; 26
 rilievo; 7; 8; 9; 12; 27
 rimozione; 12; 26
 rioccupazione di edifici; 19
 riparazioni; 54
 ripostigli; 54
 risanamenti di edifici; 30
 risanamento conservativo; 4; 8; 26; 52; 58;
 60; 86
 rischio imminente; 19
 riscontro d'aria; 56; 60
RISTRUTTURAZIONE; 8; 12; 19; 26; 36; 41;
 58; 60; 61
Ristrutturazione edilizia; 87
 ristrutturazioni; 4; 30
 ristrutturazioni di fabbricati esistenti; 4
 risolto architettonico; 54
 riuso; 52; 56; 57; 61
 riuso di terreni; 52
 rumore; 57
 rumori; 75

 sagome planimetriche; 56
salubrità; 2; 52; 56; 71
 sanzione; 26; 27
 sanzioni; 20; 26; 27; 30; 35; 36; 37
 sbarre; 43
 scala; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 24; 34; 59
 scale; 59; 75
 scassi; 35; 40
 scavi; 35; 75
 scavo; 35; 75; 76
 schermature verdi; 36
 schermi a verde; 45; 46
 scorrimento delle acque; 37
 scuole; 70
 segnalazione; 6; 19; 77; 78
 segnaletica; 4; 47
 servitù; 5; 12; 16
 Servizi per la produzione; 96
 servizi pubblici; 2; 3; 30; 42; 74
 sezioni; 7; 8; 10; 11; 12; 34; 35
 sfalcio; 47

 sicurezza dei lavoratori; 73
 sicurezza della circolazione; 45
 sicurezza stradale; 11
 siepi; 36; 45; 46; 63; 69
 Sindaco; 4; 5; 6; 17; 19; 20; 21; 24; 25; 27; 28;
 31; 34; 35; 46; 48; 53; 54; 55; 56; 57; 73; 76;
 77
 sistemazione del suolo; 4; 74
 sistemazioni esterne; 47; 77
 sistemi di schermatura; 57
 situazioni anti igieniche; 35
 slargo; 43
 smusso; 45
 Soggetto competente all'emanazione del
 provvedimento finale; 4; 7; 11; 17; 19; 20;
 23; 24; 35; 37; 48; 55; 68; 70; 74
 soleggiamento; 2; 35; 57
 soppalchi; 60
 sopraelevazione; 76
Sopralzo; 89
 sospensione dei lavori; 6; 14; 74
 sottomurazioni; 76
 sottopassaggi; 41
 sottoservizi impiantistici; 37
 sottosuolo; 4; 40; 41; 44; 46; 74; 75; 76
 sottotetto; 2; 60
 spazi a verde; 36; 40
 Spazi di abitazione; 96
 spazi di circolazione; 2; 58; 59
 spazi di cottura; 2; 71
 spazi di sotterraneo; 61
 spazi esterni; 37
 spazi parcheggio; 61; 62
 spazi privati destinati alla circolazione;
 58
 spazi prospicienti il suolo pubblico; 49
 spazi pubblici; 8; 10; 11; 12; 30; 34; 37; 38;
 39; 40; 41; 42; 43; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52;
 53; 54; 55; 62; 63; 68; 69; 72; 74; 75; 76
 spazio a verde; 34
 Spazio commerciale; 96
 spazio recintato; 43
 spazio verde; 34
 spogliatoi separati; 71
 sponde; 37
 sporgenze; 2; 52; 58
 sportello unico; 23
 stabilità; 12; 34; 39; 46
 staccionata in legno; 45
 staccionate; 46
 Standard; 97
 stazionamento dei veicoli; 98
 stazioni di decompressione del gas; 42
 stazioni di pompaggio; 42

- strade private; 43
 strade pubbliche; 43
 strumento urbanistico; 5; 7; 8; 9; 11; 13; 16;
 19; 24; 30; 36; 37; 39; 40
 strutture a carattere temporaneo; 39
 strutture provvisoriale; 75
 superfici a verde; 47
 superfici minime delle unità ambientali;
 60
 Superfici non residenziali destinate a
 servizi ed accessori; 97
 superfici scoperte; 46
 Superficie commerciale lorda; 97
 Superficie coperta; 97
 Superficie di urbanizzazione primaria; 98
 Superficie di urbanizzazione secondaria;
 98
 Superficie di vendita; 98
 Superficie fondiaria; 97
 Superficie lorda di pavimento; 97
 Superficie minima dell'alloggio; 97
 Superficie parcheggio; 98
 Superficie territoriale; 98
 Superficie utile; 98
- tabella; 2; 61; 64; 73
 targhe; 37; 39; 42; 47; 48
 tavola-verbale; 72
 temperatura; 55; 57; 61
 tende da sole; 37
 tende e protezioni solari; 38
 tendoni solari; 39
 terrapieni; 47
 terrazzamenti; 47
 terreno in pendenza; 45
 Terziario amministrativo; 98
 Terziario commerciale; 98
 titoli di proprietà; 14
 titolo di proprietà; 7; 8; 9; 10
 titolo per la presentazione delle istanze
 abilitative; 5
 tominature; 42
 toponomastica; 47
 tracciamento; 72
 trasformazione distributiva; 71
 tutela paesistico-ambientale; 28
- uffici privati; 61; 68; 98
 Ufficio Tecnico; 13; 14; 26; 28; 43; 49; 51; 68;
 72; 74
- ultimazione dei lavori; 17; 20; 77
 ultimazione delle opere; 17; 47; 77
 unificazione grafica dei documenti; 79
 urbanizzazione primaria; 99
 urbanizzazione secondaria; 99
 uso collettivo; 12; 19; 40; 41; 42; 52; 54; 58; 70
 usura; 37; 59
 utenze private; 40
- validità delle deliberazioni; 32
 validità ed efficacia della concessione
 edilizia; 17
 validità ed efficacia dell'autorizzazione
 edilizia; 17
 valutazione paesaggistica; 15
 varianti; 5; 18; 27; 30; 77
 varianti in corso d'opera; 18; 27; 30
 variazione della destinazione d'uso; 21
 variazioni alla tipologia distributiva; 71
 variazioni essenziali; 26
 vegetazione; 9; 11
 ventilazione; 35; 55; 56; 60; 61
 ventilazione forzata; 56
 verde esistente; 34; 35
 verifiche quantitative planovolumetriche;
 81
 viabilità a fondo cieco; 43
 vibrazioni; 75
 vigilanza; 26; 74; 75
 vincoli; 4; 12; 14; 15; 18; 30; 52
 vincolo archeologico; 76
 vincolo di elettrodotto; 50
 vincolo di fonte; 50
 vincolo di metanodotto; 50
 vincolo d'uso per le superfici parcheggio;
 62
 vincolo idrogeologico; 16
 vincolo volumetrico; 16
 violazione; 14; 20; 74
 violazioni; 6; 7; 37
 visita di verifica; 76
 visite di controllo; 2; 54; 73
 visite straordinarie; 76
 voltura; 17
 volume costruibile; 99
 volume d'aria necessario; 56
 volumetria; 99
 volumi tecnici; 7; 8; 42; 64; 101