



COMUNE DI SAN PAOLO

Piazza Aldo Moro 27

25020 – San Paolo (BS) - tel. 030/9970001 – 9970759 – fax 030/9970871
codice fiscale 01456960176 – partita IVA 00627690985

REGOLAMENTO EDILIZIO

ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE	N. 15 DEL 18.04.2000
APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE	N. 11 DEL 13.05.2002
PUBBLICATO SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LOMBARDIA	N. 23 DEL 05.06.2002
INTEGRAZIONE AL CAPO I SEZ. 2 “SPAZI PRIVATI” PER DEROGA RECINZINI	N. 33 DEL 22.11.2004
VARIANTE AL REGOLAMENTO PER INCREMENTO DEI MEMBRI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	N. 36 DEL 28.12.2004
APPROVAZIONE DEFINITIVA INTEGRAZIONE CAPO I SEZ. 2 “SPAZI PRIVATI” PER DEROGA RECINZIONI	N. 4 DEL 30.03.2005
APPROVAZIONE MODIFICA AL TITOLO III CAPO 2 IN TEMA DI COLORI DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO.	N. 15 DEL 10.07.2006
ADOZIONE VARIANTE RIGUARDANTE LA PARTE DELLE RECINZIONI	N. 10 DEL 22.07.2009
APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE RIGUARDANTE LA PARTE DELLE RECINZIONI	N. 17 DEL 29.09.2009

Il Sindaco
Fausto Gardoni

Il Progettista
Geom. Giuseppe Zipponi

Il Segretario
Dott. Luigi Lanfredi

INDICE

Titolo I NORME PROCEDURALI

CAPO I L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

- 1) concessione edilizia;
- 2) autorizzazione edilizia;
- 3) denuncia di inizio attività;
- 4) autorizzazione paesaggistica;
- 5) piani attuativi;
- 6) abitabilità e agibilità.

Sezione II - Contenuti dell'istanza

Sezione III - Documenti, elaborati da allegare alle istanze

Sezione IV - Autocertificazione e asseverazione

CAPO II Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Sezione II - Fase istruttoria

Sezione III - Fase decisionale

Sezione IV - Provvedimento finale

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

CAPO III Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei Servizi

Sezione II - Sportello unico

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

CAPO IV L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

Sezione II - Procedimento d'accesso

Sezione III - Rilascio di copie

CAPO V
Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Titolo II
LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I
Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

Sezione II - Nomina e durata

Sezione III - Casi di incompatibilità

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

CAPO II
Attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Sezione III - Ambito di valutazione

CAPO III
Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Titolo III

DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I

Ambiente urbano

- Sezione I -** Spazi pubblici o a uso pubblico
Disciplina del verde, decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico, insegne e mezzi pubblicitari, chioschi, passaggi pedonali, piste ciclabili, spazi porticati, occupazione degli spazi pubblici, disciplina d'uso del sottosuolo, reti di servizi pubblici, volumi tecnici impiantistici, intercapedini e griglie di aereazione.
- Sezione II -** Spazi privati
Accessi e passi carrabili, strade private, allacciamento alle reti fognarie, allacciamenti alle reti impiantistiche, recinzioni, spazi inedificati, sistemazioni esterne ai fabbricati, toponomastica e segnaletica, numeri civici.

CAPO II

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

- Sezione I -** Inserimento ambientale delle costruzioni
Decoro delle costruzioni, allineamenti, spazi conseguenti ad arretramenti, prospetti su spazi pubblici, ombre portate, sporgenze e aggetti, portici e gallerie, salubrità dei terreni edificabili, disciplina del colore, disciplina dell'uso dei materiali di finitura, disciplina del verde.
- Sezione II -** Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

- Sezione I -** Requisiti di comfort ambientale
Qualità dell'aria in spazi confinati, ventilazione naturale, ventilazione attivata, illuminazione naturale, illuminazione artificiale, controllo del soleggiamento, comfort igrotermico, comfort acustico.
- Sezione II -** Requisiti spaziali

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari, cortili, cavedi, patii, locali sottotetto, spazi di cantinato e sotterraneo, box e autorimesse.

Sezione III - Requisiti funzionali

Dotazione di servizi, spazi di cottura, flessibilità distributiva, flessibilità impiantistica, accessibilità.

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Requisiti delle costruzioni, richiesta e consegna di punti fissi, inizio dei lavori, disciplina del cantiere, occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie, sicurezza del cantiere, scavi e demolizioni, conferimento dei materiali di risulta, rinvenimenti, ultimazione dei lavori, disciplina delle varianti, interventi non ultimati.

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I - Unificazione grafica

Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Titolo IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

Durata del Regolamento edilizio

CAPO II

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

Allegato A

Recupero, modifiche, integrazioni, ricostruzioni del patrimonio edilizio esistente e nuove edificazioni - contenuti e definizioni dei singoli interventi

Allegato B

Rassegna dei principali atti normativi

Titolo I

NORME PROCEDURALI

CAPO I L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

I soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia, dichiarazione di inizio attività) nonché di atti relativi a procedimenti connessi o a subprocedimenti (autorizzazione paesaggistica, abitabilità, agibilità), sono i seguenti :

1) Concessione edilizia:

- proprietario (art. 4, L. 28/01/77, n. 10)
- condominio per quanto concerne i beni comuni
- singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino) salvo che si tratti di interventi manutentivi.
- rappresentante volontario laddove nominato
- rappresentante legale
- titolare di diritto di superficie
- usufruttuario
- enfiteuta
- titolare di diritto di servitù
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 03/05/82, n. 203)
- concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione
- beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù
- il concessionario di miniere
- locatario (anche con contratto di leasing), ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali.

I soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo.

Sono soggetti a concessione edilizia i seguenti interventi (come definiti nell'allegato A):

- **nuova edificazione;**
- **ricostruzione edilizia;**
- **ampliamento e sovrizzo;**
- **ristrutturazione edilizia.**

2) Autorizzazione edilizia

(cfr. con la disciplina prevista per la concessione edilizia)

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia i seguenti interventi (come definiti nell'allegato A):

- **manutenzione straordinaria;**

- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione;
- pertinenze;
- occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
- reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- box e autorimesse pertinenziali come definiti dal presente Regolamento Edilizio;
- opere e interventi di natura edilizia e urbanistica relativi allo smaltimento dei liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate (art. 2 D.L. 30/81 convertito in Legge 62/82);
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori anche esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 7 Legge 13/89);
- recinzioni, muri di cinta, cancellate e accessi carrai;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.

3) D.I.A. (cfr. con la disciplina prevista per la concessione edilizia)

Gli stessi soggetti hanno titolo a presentare richiesta di concessione edilizia.

Ai sensi della L.R. 19/11/99 n. 22 la D.I.A. si può applicare a tutti gli interventi edilizi definiti dall'allegato "A" della deliberazione di Giunta Regionale n. 6/38573 del 25/09/98 avente ad oggetto "criteri ed indirizzi generali per la predisposizione dei Regolamenti Edilizi comunale" che trovasi allegato sotto la lettera "A" del presente regolamento.

4) Autorizzazione paesaggistica:

Proprietario, possessore o detentore (art. 7, L. 29/06/1939, n. 1497)

5) Piani attuativi:

Per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta dev'essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari. Fanno eccezione le proposte di piano di recupero, per le quali è sufficiente una quota di proprietà pari a 3/4 del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, comma 1, L. 05/08/78, n. 457).

6) Abitabilità e agibilità:

(cfr. con la disciplina prevista per la concessione edilizia)

La dizione di cui all'art. 4 del D.P.R. 22/04/94, n. 425, è intesa in senso estensivo, riferita sia a tutti coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo, sia al certificato di agibilità, ciò anche a seguito dell'avvenuta abolizione del comma 10 dell'art. 4 della legge 493/93 che regolava il rilascio della licenza di agibilità.

Sezione II - Contenuti dell'istanza

La domanda di provvedimento edilizio e la denuncia di inizio di attività si presentano esclusivamente all'Ufficio Tecnico rispettivamente per:

a) concessioni

- b) autorizzazioni e denunce di inizio attività
- c) concessioni in sanatoria

Se nella documentazione presentata non vi è corrispondenza tra quanto indicato sui moduli a stampa e gli elaborati grafici prodotti, ovvero sussistono irregolarità o incompletezze documentali, l'Ufficio Tecnico indica i difetti riscontrati e può respingere la domanda perché incompleta.

Qualora in sede di presentazione o successivamente durante l'istruttoria venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni richieste per la denuncia di inizio attività, il richiedente può dichiarare di presentare la stessa come istanza di autorizzazione.

Al fine di facilitare la notifica dei provvedimenti il soggetto richiedente, qualora sia residente in altro Comune, può eleggere domicilio nel territorio o presso il tecnico progettista.

Sezione III - Documenti, elaborati da allegare alle istanze

Fatti salvi i disposti della L. 127/97, dell'istituto dell'autocertificazione di cui alla L. 15/68, si precisa che i documenti e gli elaborati da allegare all'istanza, fatto salvo quanto specificato al Titolo III, Capo I, in merito alle specifiche tecniche progettuali e gli elaborati previsti dalle leggi vigenti, sono esposti qui di seguito sia per la DIA autorizzazione e concessione edilizia, vincolo idrogeologico e paesaggistico.

Il progetto di opere edilizie, a corredo della domanda redatta su moduli predisposti dall'Ufficio Tecnico, è composto dai seguenti elementi:

A. documentazione relativa alla certificazione dello stato di fatto:

- dati anagrafici, codice fiscale e recapito del richiedente/i, del progettista e dell'impresa costruttrice (quest'ultima in caso di D.I.A.);
- principali parametri relativi all'edificabilità dell'immobile (esatta ubicazione dell'area, zona omogenea, destinazione funzionale, volumetria/superficie edificabile, eventuali vincoli ambientali e paesistici, necessità di asservimento);
- estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, con colorazione dell'immobile interessato;
- copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva;
- estratto degli atti di fabbrica relativi all'immobile, per gli interventi sull'esistente;
- planimetria indicante lo stato delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile;

B. documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:

- planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica (ad es. in strisce panoramiche);
- rilievo quotato degli edifici esistenti, con piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore
- all'1:100 (in scala 1:50 per interventi di restauro e ristrutturazione in zona A) con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani;

C. documentazione concernente il progetto, relativamente a:

- corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie con riguardo a:
 - tavola generale contenente: planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:500); prospetti e/o sezioni

relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:500);

- piante, prospetti, sezioni, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta del piano terreno con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza;
- scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di PRG per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi;
- eventuale verifica delle destinazioni d'uso;
- eventuale modello ISTAT/I/201.

- requisiti igienico-sanitari documentati tramite:

- planimetrie in scala opportuna contenenti la verifica dimensionale dei locali interni e dei rapporti aeroilluminanti;
- planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura
- relazione tecnico-sanitaria, per gli edifici produttivi con destinazione nota, che contenga: il genere di attività al quale la costruzione deve servire, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti, depositati ed eliminati, i flussi di traffico commerciale, nonché i provvedimenti atti ad eliminare i rumori, gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni nocive e i rifiuti tossico-nocivi. Tale relazione può essere redatta su appositi modelli distribuiti dal Comune o dall'Azienda Sanitaria.

- requisiti in materia di abbattimento di barriere architettoniche:

- piante e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate;
- requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada e alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto;
- requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina;
- relazione tecnica descrittiva;
- ulteriore documentazione a corredo consistente nei seguenti elementi:
 - calcolo delle superfici e dei volumi controfirmato dal progettista, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Al progetto di Concessione, qualora riguardanti i seguenti punti, devono comunque essere allegate:

- schema della rete fognaria e indicazione dei punti di immissione;
- perizia idrogeologica, laddove prevista dalle leggi vigenti, redatta da professionista abilitato (iscritto all'Albo) sulla base di appropriata indagine geotecnica e geognostica nonché sulla base di puntuali prove penetrometriche;
-
- dichiarazione/schemi di calcolo sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legislazione vigente (anche prima dell'inizio dei lavori)
- dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente.

In relazione all'evolversi delle leggi in materia e della strumentazione urbanistica nonché a particolari necessità che si dovessero manifestare, la documentazione da produrre a corredo delle domande di Concessione/Aut./D.I.A. verrà integrata o modificata su provvedimento dell'Ufficio tecnico.

L'elenco dei documenti e degli elaborati sopraindicati da allegare alle istanze, sarà utilizzato per la richiesta, da parte del Comune, delle integrazioni documentali di cui al comma 2 dell'art. 4 della L. 493/93.

Per la documentazione a corredo dei piani attuativi vale la Deliberazione della Giunta Regionale n. 6/29534 del 25/07/97 in B.U.R.L. del 25/08/97.

Relativamente ai soli Piani di Recupero, laddove non siano previsti impegni particolari oltre alla eventuale monetizzazione di aree a standard, la convenzione urbanistica non deve essere trascritta.

Sezione IV - Autocertificazione e asseverazione

Si ricorre all'istituto dell'autocertificazione per quanto concerne, in particolare, il titolo abilitativo, la rappresentanza di persone giuridiche o quant'altro risulti da atti pubblici.

Si ricorre all'istituto dell'asseverazione per quanto concerne la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché le indicazioni dei dati di fatto (superficie dell'area da edificare, volumetria di fabbricati esistenti, distanze di edifici esistenti dal confine ecc.). L'asseverazione riguarderà inoltre la conformità alle normative sanitarie del presente Regolamento e del Regolamento Locale di Igiene (R.L.I.).

Per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi ed agricoli che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi o smaltimenti/spandimenti ed esalazioni, l'asseverazione dovrà fare specifico riferimento al rispetto delle relative norme vigenti in materia.

Il ricorso all'asseverazione (asseverazione significa attestazione chiara ed esplicita da parte dell'interessato e/o del progettista della sussistenza dei dati di fatto dedotti o della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto) è sempre ammesso anche in casi ulteriori rispetto alla D.I.A..

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

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

L'Amministrazione Comunale compatibilmente all'organizzazione degli uffici comunali ed al fine di consentire il più possibile l'accelerazione dell'iter istruttorio, si riserva, anche in sede di presentazione dell'istanza di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia o paesaggistica o di D.I.A. o di comunicazione ex art. 26, L. 47/85, ecc., di procedere ad una prima verifica della completezza della documentazione allegata.

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

Tutte le pratiche edilizie dovranno essere registrate secondo un'unica numerazione. Potranno essere adottati protocolli distinti per le istanze relative ad atti abilitativi di natura edilizia e per quelle dirette all'approvazione di piani attuativi.

A seguito della presentazione dell'istanza potrà essere rilasciata ricevuta con l'indicazione del protocollo d'ingresso, dei tempi di scadenza e del Responsabile del procedimento cui i soggetti interessati potranno rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia, nonché presentare eventuali memorie.

Sezione II - Fase istruttoria

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

Si ricorda che la procedura di D.I.A. non è esperibile quando:

- riguardi opere da eseguirsi su immobili vincolati con specifico provvedimento amministrativo assunto secondo le procedure di cui alla legge 1497/39 o 1089/39. Nei casi di beni vincolati con specifico provvedimento assunto secondo le procedure di cui alla legge 1497/39 la procedura di D.I.A. è comunque esperibile per le opere escluse dal regime autorizzatorio di natura paesistica in base all'art. 1, comma 8, L. 431/85 (opere interne, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi o l'esteriore aspetto degli edifici nonché per gli interventi finalizzati all'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per opere edilizie o altre opere civili e che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio).
- riguardi opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dai Regolamenti edilizi vigenti;
- non sia accompagnata dalla relazione asseverata dal progettista abilitato oppure la relazione provenga da professionista non abilitato.

2) Per quanto riguarda la comunicazione ex art. 26, L. 47/85, nei casi in cui tale procedura non sia stata superata da quella di D.I.A., si precisa che non essendo previsto un provvedimento finale, in quanto la "comunicazione" abilita alla esecuzione degli interventi previsti, l'istruttoria sarà rivolta all'accertamento dei requisiti previsti dall'art. 26, L. 47/85.

3) Per il rilascio dell'autorizzazione edilizia o di concessione edilizia, in tale fase vengono, dapprima, esaminati, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'istanza presentata, i documenti e gli elaborati presentati in allegato all'istanza stessa al fine di determinare se, in base alla documentazione prodotta, l'Ufficio è in grado di esprimere un motivato parere sull'ammissibilità della domanda.

Nel rispetto dei disposti normativi riguardanti la tempistica dei procedimenti edilizi (vedi art. 4, L. 493/93, come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 662/96, art. 7, L. 94/82, nonché art. 7, L.R. 23/97 per quanto concerne i piani attuativi) i termini per l'istruttoria e per richiedere l'integrazione e/o la regolarizzazione dei documenti e/o degli elaborati presentati, qualora indispensabili alla valutazione della domanda, sono i seguenti :

- 30 giorni per l'istruttoria; il termine può essere interrotto una sola volta, entro 15 giorni dalla

domanda, per la richiesta di integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro tale termine il responsabile del procedimento deve richiedere il parere della Commissione Edilizia ed in caso di mancato parere entro il termine predetto, emana una proposta di provvedimento.

- 15 giorni per la consegna della documentazione integrativa da parte del richiedente dell'istanza.
- 15 giorni dalla scadenza dei termini per l'istruttoria per il rilascio del provvedimento.

L'integrazione documentale può avvenire solo con riguardo ai documenti e agli elaborati da allegare necessariamente all'istanza ed indicati analiticamente al precedente Capo I, Sezione III e, comunque, qualora effettivamente indispensabili alla valutazione della domanda.

Ai sensi dell'art. 4 della legge 493/93, come sostituito dal comma 60 dell'art. 2 della legge 662/96, se nel termine di 30 giorni dalla presentazione della domanda la Commissione edilizia non si dovesse esprimere, si prescinde dal suo parere ma il responsabile del procedimento deve redigere una relazione scritta al soggetto competente ad emanare la concessione edilizia, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, va convocata, laddove necessario, la Commissione Edilizia, secondo le procedure specificatamente previste nella II Sezione.

Ottenuto il parere della Commissione Edilizia il Responsabile del procedimento, dopo avere eventualmente richiesto l'integrazione documentale ancora mancante, predisporrà una relazione sintetica ma motivata per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

La relazione dovrà contenere:

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

La relazione deve concludersi con la formulazione di una "motivata proposta" al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale. Qualora il responsabile del procedimento rivesta anche la funzione di responsabile della competente struttura organizzativa la valutazione sarà contenuta implicitamente nel provvedimento finale.

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

4) Per quanto riguarda il procedimento istruttorio connesso al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica si richiama la Circolare attuativa della L.R. 18/97 di cui alla D.G.R.L. 6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42. Vale comunque la disciplina prevista per la concessione edilizia.

5) Per quanto riguarda i Piani attuativi il Responsabile del procedimento dovrà attenersi alle disposizioni dell'art. 7, L.R. 23/97 nonché alla Circolare attuativa della legge stessa pubblicata sul B.U.R.L. n. 28 dell'11/07/97, IV° suppl. straordinario.

Sezione III - Fase decisionale

1) Concessione edilizia e autorizzazione edilizia

Tale fase scatta una volta esaurita (con la redazione della relazione scritta contenente la motivata proposta del provvedimento finale e con il calcolo dei contributi di concessione, laddove richiesti) la fase istruttoria e si sostanzia nell'emanazione dell'atto finale del procedimento, sottoscritto, nei casi indicati nel succitato art. 6, comma 2 della L. 127/97, dal Responsabile della competente struttura organizzativa.

Contestualmente all'emanazione dell'atto finale del procedimento è previsto che il soggetto competente all'emanazione dell'atto finale:

- a) in caso di reiezione comunichi il provvedimento negativo a chi aveva formulato istanza di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia;
- b) in caso di provvedimento positivo, rediga e notifichi quanto contenuto previsto dall'art. 7 della L.R. 60/77 (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e relative modalità di pagamento, data del provvedimento, prescrizioni). Tutte le somme dovute per il provvedimento (oneri di urbanizzazione costo di costruzione, diretti di segreteria, bolli, ecc..) devono essere riassunte in un unico importo con un unico adempimento da parte del concessionario senza che lo stesso debba provvedere direttamente a comunicare agli uffici comunali l'avvenuto pagamento.

2) Autorizzazione ambientale

Per quanto riguarda la fase decisionale si richiama la Circolare attuativa della L.R. 18/97 di cui alla D.G.R.L. 6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42, in particolare Sezione I, Capitolo III.

3) Piani attuativi

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

Sezione IV - Provvedimento finale

1) Concessione edilizia o autorizzazione edilizia

Il provvedimento conterrà i seguenti elementi essenziali:

- generalità del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (Via e numero civico). Nell'ipotesi di "Cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;
- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento. Verrà utilizzata la definizione dell'intervento non in base alla dizione utilizzata dal richiedente, bensì secondo la classificazione utilizzata dal responsabile del procedimento nella sua relazione finale.

- ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- menzione della proposta del Responsabile del procedimento;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- data e numero del provvedimento;
- firma da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale. Tale firma potrà essere apposta solamente sull'esemplare che rimane agli atti del Comune mentre sull'originale e su eventuali ulteriori copie verrà riportata da dizione "firmato il responsabile ...".
- classificazione dell'intervento ai fini dell'applicazione dell' IVA.
- prescrizioni di carattere generale e particolare.

Sono ammessi:

- il rilascio di "proroga" alla concessione edilizia, in caso di "fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione" (art. 4, comma 4, legge 10/77) che dovranno essere opportunamente documentati e dimostrati;

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

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

2) Autorizzazione paesaggistica

Valgono le procedure di cui alla L.R. 18/97 e alla relativa Circolare attuativa di cui alla D.G.R.L n.6/30194 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, III suppl. straordinario al n. 42, in particolare Cap. III e fac-simili contenuti nell'allegato D della deliberazione stessa. Si precisa che, qualora di competenza comunale, l'autorizzazione paesaggistica dovrà essere redatta formalmente sullo stesso documento della concessione o autorizzazione edilizia. Ciò pur mantenendo piena autonomia sostanziale

3) Piani attuativi

Il provvedimento dovrà contenere i disposti dalla legislazione statale e regionale vigenti (art. 7 della L.R. 60/77, art. 7 della L.R. 23/97 e relative circolari applicative).

4) Procedimento per il rilascio di abitabilità

Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è quello delineato dall'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 nonché dalle presenti norme.

Alla domanda per il rilascio del certificato di abitabilità (definito anche certificato d'uso), oltre alla documentazione prevista dalla legge nonché da altre disposizioni e/o regolamentari, potrà essere allegato (obbligatoriamente per gli edifici pubblici) un "libretto d'uso e di manutenzione" dell'immobile e della singola unità immobiliare relativamente, in particolare, al funzionamento degli impianti termici ed elettrici da consegnare all'utente dell'immobile nuovo od oggetto di intervento di recupero.

Sezione V- Fase integrativa dell'efficacia

L'atto finale andrà notificato o inviato con raccomandata con avviso di ritorno al soggetto che ha presentato l'istanza al domicilio indicato (sia questo effettivo che elettivo) e, per conoscenza, al progettista.

L'atto abilitativo acquista efficacia, laddove sottoscritto dal responsabile della struttura organizzativa.

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

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei Servizi

a) Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

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

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

b) Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano i disposti dell'art. 14 della L. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sezione II - Sportello unico

Si applicano le disposizioni contenute nel Titolo II, Capo IV (artt. da 23 a 27), del DLGS 31 marzo 1998, n. 112, concernenti lo Sportello Unico per le attività produttive, nonché nel Regolamento di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Il cittadino può richiedere, prima di presentare un progetto completo, un "parere preventivo"; in tal caso:

- a) tale parere è da ritenersi non vincolante per l'Amministrazione Comunale

- b) laddove l'interessato si sia attenuto alle eventuali indicazioni progettuali della Commissione sarà comunque necessario un successivo parere della Commissione Edilizia nell'ambito del procedimento abilitativo
- c) la documentazione necessaria per tale parere preventivo riguarderà almeno
- una planimetria scala non inferiore a 1:500
 - piante e schizzi prospettici in scala non inferiore a 1:200.

In proposito si precisa che nel caso in cui si rispettino le indicazioni fornite in sede di parere preventivo, la Commissione Edilizia dovrà tenerne conto nel successivo parere da emanare nell'ambito del procedimento abilitativo, evitando, per quanto possibile, appesantimenti procedurali.

Con apposita istanza il cittadino può chiedere all'Amministrazione Comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, sulla base dell'esperienza maturata relativamente al PRG, alle NTA ed al presente regolamento.

L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, dovrà rispondere ai suddetti quesiti entro 60 giorni dalla richiesta.

CAPO IV

L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

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

Sezione II - Procedimento di accesso

In proposito, oltre a quanto disposto nei commi 3, 4 e 5 dell'art. 25 della L. 241/90, concernenti la tempistica per l'accesso e le conseguenze giurisdizionali del rifiuto, del differimento o delle limitazioni all'esercizio del diritto di accesso, si fa presente che con nota circolare del 22 luglio 1997, in G.U. del 20 ottobre 1997, n. 249, è stata pubblicata, in attuazione dell'art. 8 del DLGS n. 39, apposita modulistica, concernente le schede e le modalità per comunicare al Ministero dell'Ambiente entro il 30 settembre di ogni anno, i dati relativi alle richieste di accesso, nonché una relazione sugli adempimenti posti in essere.

Ciò premesso si richiama quanto già stabilito dal Comune in sede di Regolamento generale sull'accesso.

Sezione III - Rilascio di copie

Per la documentazione urbanistico-edilizia e la relativa riproduzione, la procedura per il rilascio di copie è regolamentata dal Regolamento comunale vigente.

CAPO V

Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Al fine di favorire la ricognizione della complessa normativa in materia, si enucleano le norme attualmente operanti in materia di vigilanza e sanzioni:

- art. 4, legge 28 febbraio 1985, n. 47
- art. 7, L. 47/85 (assenza di concessione edilizia)
- demolizione;
- acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- art. 7, L. 47/85 (totale difformità dalla concessione edilizia)
- demolizione;
- acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- art. 7, L. 47/85 (variazioni essenziali)
- demolizione
- acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- art. 9, L. 47/85 (interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dalla concessione)
- demolizione o rimozione;
- sanzione pecuniaria fissata dall'art. 9, L. 47/85, nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione;
- restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dall'art. 9, L. 47/85, nel caso in cui le opere siano eseguite su immobili vincolati;
- art. 10, legge 47/85 (assenza o difformità dall'autorizzazione)
 - sanzione pecuniaria fissata dall'art. 10, L. 47/85;
 - restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dal medesimo art. 10 per gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzati su immobili vincolati;
- art. 11, L. 47/85 (annullamento della concessione)
- rimozione dei vizi procedurali o restituzione in pristino;
- sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'Ufficio tecnico erariale, qualora non siano possibili la rimozione dei vizi procedurali o la restituzione in pristino;
- art. 12, L. 47/85 (parziale difformità dalla concessione)
 - demolizione;
 - sanzione pecuniaria fissata dallo stesso art. 12, nel caso in cui non sia possibile la demolizione;
- art. 14, L. 47/85 (assenza di concessione, totale o parziale difformità dalla concessione per opere realizzate su suoli del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici)
- demolizione e ripristino dello stato dei luoghi
- art. 18, L. 47/85 (lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione)
 - sospensione cautelare della lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione;
 - acquisizione al patrimonio disponibile comunale e demolizione delle opere ove non intervenga la revoca dell'ordinanza di sospensione

entro 90 giorni;

- art. 4, comma 17, D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23 dicembre 1996, n. 662 (assenza o difformità dalla D.I.A.)
- sanzione pecuniaria fissata dal medesimo art. 4. Nel caso in cui la denuncia sia effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione, la sanzione si applica nella misura minima
- Per le sanzioni paesaggistiche vedi art. 15, L. 1497/39, esplicitate in D.G.R.L. 25 luglio 1997, n. 6/30194, pubblicata in B.U.R.L. 17 ottobre 1997, 3° suppl. straordinario al n. 42 "Deleghe della regione agli Enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della L.R. 9 giugno 1997, n. 18".

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

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

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Nel richiamare quanto già illustrato al Capo II del presente Titolo, in merito ai principi contenuti nella legge 241/90, che regolano le varie fasi dei procedimenti amministrativi e che, di conseguenza, sono applicabili anche al procedimento sanzionatorio, si ritiene opportuno precisare che anche tale procedimento è scandito come segue:

- fase di avvio: consistente nella comunicazione all'interessato, ai sensi della Legge 241/90, dell'avvio del procedimento, con indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabili del procedimento e, se del caso, dell'assunzione dell'atto finale. A detta struttura si rivolgerà l'interessato ai fini dell'accesso agli atti o della presentazione di memorie. Anche nel caso in esame possono essere individuabili controinteressati, cui comunicare l'avvio del procedimento;
- fase istruttoria: è la fase in cui, valutando gli atti di accertamento dell'infrazione, si determina il tipo di sanzione da applicare, acquisendo, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazione;
- fase decisionale: consiste nell'irrogazione del provvedimento sanzionatorio, i cui contenuti essenziali sono l'indicazione del trasgressore, del tipo di illecito accertato, del tipo di sanzione corrispondente all'illecito, delle motivazioni, la data e la sottoscrizione, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso. Gli atti sanzionatori, in forza dell'art. 2, comma 12 della legge n. 191 del 16 giugno 1998 (c.d. Bassanini ter), sono a firma del Dirigente della competente struttura comunale;
- fase integrativa dell'efficacia: consiste nella notifica al soggetto interessato del provvedimento sanzionatorio: dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento;

- fase di esecuzione d'ufficio: è una fase eventuale e si verifica nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente alla sanzione irrogata dal Comune e consiste nell'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune, che si rivarrà sul trasgressore per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni di legge vigenti in materia. Per l'esecuzione coattiva della sanzione di cui all'art. 7, L. 47/85, si procede mediante acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio comunale secondo la specifica procedura prevista dalla norma stessa.

LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I

Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

I membri di diritto della Commissione edilizia sono:

1) Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato (art.12, lett. g, L. 13/05/1961, n.469), che, però, non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta.

2) E' facoltà dell'Amministrazione Comunale nominare un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

Gli altri membri della Commissione Edilizia sono :

3) Il Sindaco o l'Assessore o Consigliere comunale da lui delegato e che funge da Presidente della Commissione Edilizia;

4) Cinque membri di cui:

- due esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale ai fini dell'esercizio delle funzioni sub-delegate nella medesima materia (art. 5 L.R. 18/97), uno dei quali dovrà essere eabilitato alla progettazione edilizia;
- almeno un laureato (Architetto, Ingegnere civile, Geologo).

I cinque membri (compresi gli esperti ambientali) dovranno essere prescelti dietro presentazione di apposito curriculum nel quale dovranno essere indicate le specifiche professionalità tecniche.

Con riguardo agli esperti ambientali va rilevato che la loro partecipazione in qualità di commissari alle sedute della Commissione riguarda sia l'esame delle domande di autorizzazione paesaggistica ex art. 7, L. 1497/39 sia le domande di concessione e autorizzazione edilizia e dunque la loro presenza concorrerà comunque alla formazione del numero legale.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico partecipa alle sedute della Commissione Edilizia non in qualità di commissario, bensì in veste di segretario ed al fine di fornire alla Commissione il parere tecnico e le necessarie informazioni sull'iter burocratico delle pratiche edilizie nonché sulla conformità dei

progetti con gli strumenti di pianificazione urbanistica.

Sezione II - Nomina e durata

Sull'organo competente alla nomina dei membri della Commissione Edilizia valgono le norme statutarie del Comune. Alla luce dei disposti della L. 142/90 la nomina dei commissari è di competenza della Giunta Comunale.

La durata della Commissione Edilizia è pari al mandato amministrativo; allo scadere dello stesso, la Commissione decadrà dall'incarico ma continuerà a svolgere le sue funzioni nei limiti della legge n. 444/94, in attesa della nomina della nuova Commissione.

I componenti sono rieleggibili una sola volta per un periodo massimo di due mandati pieni dopo i quali non sarà ammessa l'immediata rieleggibilità. **I componenti in carica alla data di adozione del presente Regolamento Edilizio mantengono il loro incarico fino allo scadere del mandato amministrativo.**

Sezione III - Casi di incompatibilità

Sulla base del principio generale del conflitto di interessi, i casi di incompatibilità con la carica di commissario sono i seguenti:

- Dipendenti comunali
- Tecnici/costruttori/immobiliaristi aventi sede nel Comune.

I commissari dovranno astenersi dalla discussione e dal voto relativamente a pratiche di loro interesse e/o relative a parenti fino al quarto grado o per le quali esista un qualsiasi interesse economico (progettazione, realizzazione e vendita); l'astensione dovrà essere debitamente verbalizzata.

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Si ha la decadenza dei commissari per incompatibilità sopravvenute nonché quelle relative all'assenza ingiustificata del commissario ad un numero di sedute della Commissione Edilizia superiore a tre; in tal caso si precisa che il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto resta in carica per il restante periodo di durata della Commissione Edilizia.

CAPO II **Attribuzioni**

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Il parere della Commissione Edilizia non è richiesto per:

- opere oggetto di denuncia di inizio attività;
- opere oggetto di autorizzazione edilizia;

Il Responsabile del procedimento, qualora lo ritenga opportuno, ha comunque facoltà di richiedere il parere della Commissione edilizia.

In ottemperanza all'art. 4 della legge 493/94 come modificato dall'articolo 2, comma 60, legge 662/96 si precisa che il parere della Commissione Edilizia non è dovuto per opere soggette a concessione edilizia riguardanti :

- per la proroga della concessione edilizia,

- per voltura,
- per varianti a concessioni edilizie relative ad opere interne, se consentite dallo strumento urbanistico,
- nei casi in cui il diniego di concessione edilizia sia da motivarsi esclusivamente per ragioni giuridiche connesse, (ad esempio, al titolo, alla inidoneità giuridico-urbanistica dell'area, alla mancanza di assenso del condominio per interventi su aree comuni)
- nei casi di carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di concessione.

In base alla vigente legislazione, altri casi di parere obbligatorio della Commissione edilizia sono:

- autorizzazione e sanzioni paesistico-ambientali, di cui alla L.R. 18/97;
- parere ex art. 32, L. 47/85 come disposto dall' art. 4, comma 2, L.R. 18/97.
- annullamento d'ufficio di concessione edilizia;
- applicazione delle misure di salvaguardia esclusi i casi di cui alla presente sezione I per i quali non sia richiesto il parere per la concessione edilizia stessa;

Sezione II - Casi di esclusione del parere

In via ricognitiva si introduce una breve rassegna normativa di procedure abilitative per le quali non è richiesto obbligatoriamente dalla legge il parere della Commissione Edilizia:

- 1) DIA ex art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni dalla L. 4 dicembre 1993 n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23 dicembre 1996, n. 662;
- 2) autorizzazione edilizia ex art. 48, L. 5 agosto 1978, n. 457;

Sezione III - Ambito di valutazione

Considerato che la semplice conformità del progetto alla strumentazione urbanistica comunale non rientra tra le attribuzioni della Commissione Edilizia, bensì nell'ambito delle funzioni della struttura burocratica comunale (Ufficio Tecnico), l'ambito di espressione della Commissione Edilizia, indipendentemente dagli aspetti paesistici, laddove l'intervento interessi aree ambientalmente vincolate, dovrà vertere sulla "qualità progettuale", valutando in particolare:

- a) l'impatto estetico visuale dell'intervento o "decoro";
 - b) il rapporto con il contesto;
 - c) la qualità progettuale;
 - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
- Eventuali dinieghi e/o prescrizioni andranno congruamente motivati.

CAPO III **Funzionamento**

Sezione I - Modalità di convocazione

I commissari dovranno essere convocati entro 3 giorni prima della data della Commissione Edilizia tramite avviso scritto .

Prima della seduta i Commissari potranno visionare i progetti all'ordine del giorno.

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

La validità della seduta della Commissione Edilizia si avrà a maggioranza semplice dei membri nominati, mentre il voto su ogni singola pratica si avrà a maggioranza semplice dei presenti.

Per ogni pratica andrà redatto apposito verbale, scritto su un unico registro, nel quale andranno riportati il voto con le eventuali motivazioni e prescrizioni; ogni commissario avrà diritto ad esprimere ed a verbalizzare in merito. Al termine della seduta il registro andrà sottoscritto da tutti i presenti.

Va tuttavia precisato che in materia paesistico-ambientale, valgono i disposti dell'art. 5, comma 2, della L.R. 18/97 (illustrati nella deliberazione di Giunta Regionale sui criteri per l'esercizio della subdelega, n. 6/30194 del 25 luglio 1997, in BURL del 17 ottobre 1997, III Suppl. Straord. al n. 42) assolutamente non derogabili e quindi, in tal caso, per la validità della seduta dovranno essere conteggiati anche gli esperti ambientali almeno uno dei quali dovrà essere presente.

Durante la Commissione Edilizia è sempre esclusa la presenza di terzi estranei; tuttavia il Presidente, previa richiesta scritta, potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto ma non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

La presenza del progettista dovrà essere debitamente verbalizzata.

Qualora ritenuti utili per l'espressione del parere, la Commissione Edilizia potrà eseguire sopralluoghi nei cantieri e nelle aree oggetto di richiesta d'intervento. I sopralluoghi saranno sempre ammessi qualora ne faccia richiesta 1/3 dei Commissari.

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Oltre alla possibilità di visionare le pratiche prima delle sedute il Commissario potrà richiedere con semplice richiesta scritta all'Ufficio Tecnico:

di visionare le pratiche precedenti e/o collegate a quelle presenti nell'ordine del giorno

di visionare atti e/o carteggi intercorrenti tra gli uffici comunali ed il richiedente

di ottenere copia (previo opportuno pagamento secondo i disposti comunali) di documenti e/o

elaborati che richiedano particolare attenzione e/o tempi di consultazione non compatibili con gli orari degli uffici.

DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I

Ambiente urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

La presente sezione definisce e disciplina la formazione, la conservazione e la modificazione degli spazi pubblici intesi come parti di un disegno unitario del tessuto urbano e non parti di risulta rispetto all'edificazione. Fanno parte di tali spazi anche gli spazi ad uso pubblico privati.

La sezione indica le condizioni di uso e di occupazione anche temporanea di tali spazi.

Disciplina del verde:

L'inserimento di alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico deve essere attuato rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza di irrigazione naturale dell'apparato radicale. La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o alle edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge

vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti. Anche gli spazi a prato sono assoggettati alle disposizioni della presente norma.

Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico:

Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità. I progetti delle opere dovranno definire le superfici di calpestio opportunamente sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

I materiali e le modalità costruttive delle sistemazioni dovranno essere definiti dai progetti edilizi anche tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

Con riferimento alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, dovranno essere individuate le tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, dell'usura e della manutenibilità.

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

Insegne e mezzi pubblicitari:

Fatte salve le prescrizioni del Codice della strada l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria, è disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi.

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

provvedimenti autorizzativi e nel rispetto del Regolamento comunale sulle forme pubblicitarie.

L'aggetto sul suolo pubblico di tende solari, insegne e simili, è vietato su strade prive di marciapiedi o spazi di passaggio pedonale. Dovrà essere posizionato ad un'altezza non inferiore a 2.20 dal marciapiede o passaggio pedonale e non potrà oltrepassare il limite di 40 cm dal ciglio del marciapiede o passaggio pedonale verso l'interno.

Chioschi:

L'installazione di chioschi o edicole a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della strada, è soggetta a provvedimenti autorizzativi coerentemente con gli indirizzi eventualmente in merito delineati dal Comune e comunque per strutture non superiori a mq. 20 coperti.

Passaggi pedonali:

Tutte le vie di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi

(aventi larghezza minima ml. 1,20) e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità delle norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

I progetti delle opere, in assenza di definizioni di legge, disciplineranno il dislivello massimo rispetto al piano carrabile e la pendenza massima nonché la configurazione dei raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale.

A tali disposizioni dovranno uniformarsi i proprietari delle unità immobiliari che fronteggiano tali spazi. Tali proprietari dovranno sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

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

A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, realizzati, progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti simili.

Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative, commerciali e che comunque prevedano l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salva l'applicazione della relativa tassa.

Piste ciclabili:

La realizzazione di percorsi ciclabili è incentivata attraverso l'individuazione di percorsi alternativi al transito veicolare in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.

Le dimensioni e il calibro di tali percorsi, dovranno essere individuati in relazione al traffico previsto in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso e comunque non potranno avere una larghezza inferiore a ml. 2,00.

Spazi porticati:

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico (non soggetti al calcolo volumetrico) è così disciplinata :

- altezza minima ml. 2,50

- larghezza minima ml. 1,50

- tipologia di finitura e materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani ed in coerenza con l'edificazione prevista.

In ogni caso dovrà essere incentivata la continuità di tali percorsi coperti evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati ed avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

Nel caso di spazi privati come portici e gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.

Occupazione degli spazi pubblici:

L'occupazione temporanea degli spazi pubblici è regolata dalle leggi vigenti. Il Comune determina le modalità per il rilascio della concessione e le modalità per la corresponsione dei tributi secondo apposito regolamento.

Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali. Le relative tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente amovibili;
- b) i manufatti devono rispettare le disposizioni relative alle distanze dai fabbricati;
- c) i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della denuncia di inizio attività o dal rilascio dell'autorizzazione edilizia.

In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza la prescritta autorizzazione edilizia, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.

I manufatti, i chioschi e le edicole permanenti, destinate al commercio, devono

possedere le caratteristiche ed i profili progettuali di cui sopra; qualora gli stessi vengano installati su aree e spazi privi di potenzialità edificatoria non costituiscono oggetto di provvedimento edilizio ma sono installati secondo le modalità previste dai provvedimenti che autorizzano l'uso del suolo e la realizzazione del manufatto in relazione alle attività da esercitarsi.

Disciplina d'uso del sottosuolo:

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, in mancanza di specifiche norme rivolte a valorizzarne il dato di complementarietà con gli spazi di superficie, deve essere definito dai progetti edilizi.

In sede di rilascio dei provvedimenti il Comune potrà suggerire e/o imporre criteri tecnici da osservarsi per la esecuzione di manufatti ed eventualmente definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo cui si uniformeranno i privati e i soggetti pubblici e/o di servizio pubblico interessati.

Ogni nuovo intervento dovrà essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non dovrà costituire elemento di possibile limitazione futura.

Tra gli interventi disciplinati dalle norme al riguardo si intendono inclusi la

realizzazione di sottoservizi impiantistici, la realizzazione di locali tecnici relativi a servizi pubblici, la realizzazione di sottopassaggi o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità e la realizzazione di reti di trasporti pubblici.

Reti di servizi pubblici:

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

In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione e le tombinature dovranno inserirsi nel disegno e nei materiali delle superfici di pavimentazione.

Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici. Non saranno comunque ammesse nuove linee aeree telefoniche e/o elettriche che dovranno pertanto essere completamente interrate; le linee aeree esistenti potranno essere solo completate.

Volumi tecnici impiantistici:

La realizzazione di volumi tecnici impiantistici fuori o entro terra come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, deve armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi. I lotti in questione dovranno essere piantumati e dotati di siepi sempreverdi lungo tutto il perimetro.

Intercapedini e griglie di aereazione:

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

In sede autorizzativa dei progetti edilizi, specifiche prescrizioni ne disciplineranno gli aspetti morfologici in relazione a larghezza netta, larghezza massima, altezza libera interna.

In ogni caso la realizzazione delle stesse è a totale carico dei proprietari previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Sezione II - Spazi privati

La sezione definisce e disciplina gli elementi di relazione fra gli spazi privati e gli spazi pubblici affinché non siano compromessi gli elementi unitari del tessuto urbano.

Accessi e passi carrabili:

Gli accessi agli spazi pubblici devono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale, individuati con segnali di divieto di sosta e dovranno avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare previsto soprattutto nel caso di accessi tramite rampe a spazi interrati. Se la costruzione fronteggia più spazi

pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili (non ammesso per le nuove costruzioni), sarà consentito quando giustificato da comprovate esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari dovrà essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Rimangono ferme le disposizioni dettate dal Codice della Strada.

I nuovi cancelli carrai, limitatamente alle strade di maggior traffico appositamente individuare con apposita deliberazione della Giunta Comunale, dovranno essere dotati di impianto telecomandato per l'apertura a distanza o, in alternativa, essere arretrati dal confine con la strada di almeno due metri.

Strade private:

La realizzazione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dall'ordinamento vigente.

Nella realizzazione gli enti proprietari devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle caratteristiche dimensionali e delle finiture previste per gli altri spazi pubblici urbani.

Ne curano inoltre la manutenzione periodica e l'efficienza.

Allacciamento alle reti fognarie:

All'interno dei lotti le reti delle acque bianche dovranno essere realizzate distinte da quelle delle acque nere; tale distinzione, obbligatoria negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, dovrà essere approntata anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

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

Le acque nere prima dell'immissione in fognatura dovranno confluire in fosse biologiche opportunamente dimensionate e calcolate. Sul marciapiede stradale e comunque prima dell'immissione delle reti di acqua bianca e nera in fognatura e/o corpi superficiali, dovranno essere posizionati appositi pozzetti ispezionabili dall'autorità comunale.

Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, sarà ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti.

Nelle zone non servite da fognatura comunale sarà ammessa la dispersione sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L. n.62/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Nel caso di scarichi derivanti da impianti produttivi, le concentrazioni massime ammissibili di sostanze inquinanti dovranno rispettare i disposti legislativi vigenti in materia; tutte le reti di scarico dovranno essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un

accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50. Analogo dispositivo dovrà essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

Allacciamento alle altre reti impiantistiche:

La norma disciplina, in accordo con il programma di sviluppo delle reti, le modalità di allacciamento, e la esecuzione dei manufatti interrati ispezionabili.

A tal fine si raccomanda di istituire un coordinamento tra gli enti concessionari al fine di unificare le scelte tecnologiche operative.

Tale programma in relazione agli sviluppi futuri delle reti potrà indicare ove necessario la predisposizione di cunicoli integrati multifunzionali che costituiranno opere di urbanizzazione primaria.

In particolare tutti gli edifici in zona urbanizzata, oltre la fognatura bianca e nera, dovranno essere dotati di canalizzazioni interne per i servizi idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di telecomunicazione e dovranno essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e/o regolamento comunale.

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

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovrà ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si avvarranno di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici, nella zona A saranno vietate le installazioni di antenne paraboliche **e attrezzature per impianti di condizionamento** all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse dovranno essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

Recinzioni:

La realizzazione di recinzioni è soggetta alle norme per il decoro urbano e in quanto tale dovrà uniformarsi a criteri di omogeneità nelle singole zone o comparti edificabili/edificati.

Si stabiliscono i seguenti criteri dimensionali:

- altezza massima ml. 2,00 e materiali adottabili per le differenti tipologie costituite da:

- in zona A con muratura intonacata o mattoni;

- nelle altre zone recinzioni miste parzialmente in muratura (max 60 cm.) con sovrastanti reti o cancellate in metallo; nelle zone produttive D potranno essere realizzate totalmente in muratura salvo verso le pubbliche vie.

Sono sempre escluse le recinzioni in cemento a vista e/o con pannelli prefabbricati.

Nelle zone E agricole le recinzioni di norma sono vietate salvo quelle

realizzate con vegetazione autoctona e da quelle di tipo stagionale tranne che nei seguenti casi :

- ove fossero indispensabili per gli allevamenti di animali,
- a protezione degli insediamenti, limitatamente all' ambito di pertinenza dell' edificio e fino a un massimo di 10 volte la superficie coperta dell' edificio,
- dovranno essere realizzate con rete metallica e piantini di ferro mascherata con siepe e altezza non superiore a 1.50 metri,
- dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e ai percorsi, strade e sentieri pubblici utilizzati dal pubblico.

Spazi inedificati- edifici in disuso:

Le aree inedificate non potranno essere lasciate nello stato di abbandono ma dovranno essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi dovranno essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici dovranno essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, onde non determinare gravi situazione di ordine igienico-sanitaria, dovranno essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico potrà, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità, durata e aspetto decoroso.

Le stesse disposizioni si applicano alle cave.

Sistemazioni esterne ai fabbricati:

Le sistemazioni esterne ai fabbricati si intendono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiranno vincolo ai fini della ultimazione delle opere. Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile anche in relazione ai fattori di esposizione all'irraggiamento solare.

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

Le superfici a verde dovranno seguire le disposizioni previste per gli spazi pubblici con riferimento alle essenze e alle tipologie di piantumazioni da adottarsi in modo preferenziale.

Toponomastica e segnaletica:

L'apposizione di targhe della toponomastica urbana, piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche di idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradali cartelli indicatori relativi al transito veicolare e pedonale, orologi ed avvisatori stradali, condutture ed apparecchi di illuminazione pubblica, lapidi commemorative, ecc.. potrà essere effettuata su parti di edifici o recinzioni di proprietà.

Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova apposizione potrà essere effettuata solo previo una verifica di compatibilità con quanto precedentemente apposto.

Il Comune, previo avviso di 10 gg. agli interessati, ha sempre la facoltà di apporre quanto sopraesposto.

Anche i privati, laddove ammesso, potranno apporre quanto sopra ma prima di iniziare qualsiasi lavoro dovranno darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescriveranno nel più breve tempo possibile le cautele del caso in quanto tali installazioni non dovranno costituire barriera visiva di disturbo dei traffico o essere pericolose per i pedoni.

Numeri civici:

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici verranno posati esclusivamente a cura dell'Amministrazione comunale, utilizzando materiale resistente secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione potrà applicare indicatori provvisori.

Il numero civico dovrà essere collocato a fianco della porta/cancello di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e dovrà essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, saranno a spese dell'Amministrazione Comunale.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituirà all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

All'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, potrà essere apposta (in forma gratuita) una targa che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato, il nome del progettista e dell'impresa esecutrice.

L'Amministrazione comunale potrà altresì apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche interne (alloggi, uffici, esercizi commerciali e simili) non visibili dalla pubblica via.

CAPO II

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

La sezione definisce e disciplina la progettazione dei nuovi interventi e la modificazione delle edificazioni private intese come parti determinanti nella composizione del tessuto urbano.

Decoro delle costruzioni:

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

Le nuove costruzioni dovranno pertanto essere rispettose delle condizioni climatiche e degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Per gli edifici esistenti i proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità e di decoro, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione e il Comune potrà ordinare il rinnovo dell'intonaco e/o delle tinteggiature qualora si ritenga che le condizioni di conservazione siano tali da deturpare l'aspetto dell'involucro edilizio. In caso di inadempienza si procederà ai sensi delle leggi vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia.

Allineamenti:

La norma trova ragione nella volontà del P.R.G. di costituire e mantenere lungo le strade degli edifici con fronti unitari.

Al fine di pervenire ad un effettiva unitarietà nella cortina edilizia, salvo le disposizioni di cui al P.R.G. e del Codice della strada, sono sempre ammessi allineamenti, anche parziali, con uno degli edifici confinanti.

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

Spazi conseguenti ad arretramenti:

La edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti dovrà comportare una attenta definizione progettuale degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano come pavimentazioni in allineamento, cortine verdi, ecc...

Prospetti su spazi pubblici:

A confine degli spazi pubblici gli edifici dovranno essere realizzati con materiali decorosi, resistenti all'urto e/o provvisti di idonea zoccolatura protettiva (ad esclusione della zona A).

All'interno dei lotti il disegno degli aggetti dovrà conformarsi a quella tipico di zona con possibilità di balconi sia chiusi che aperti con l'incentivazione di fioriere fisse che non sono soggette al calcolo delle distanze. I portici e le logge dovranno essere progettati in coerenza con l'edificio e potranno essere chiusi anche su tre lati.

Le pareti vetrate a tutta altezza laddove ammesse, trasparenti e/o riflettenti, dovranno essere progettate in modo da non nuocere al traffico stradale né riflettere su spazi e/o edifici pubblici.

Ombre portate:

Le nuove edificazioni non ascritte a vincoli di allineamento e riguardanti edifici residenziali oltre i 4 (quattro) piani dovranno tenere in considerazione il sistema delle ombre portate nei confronti degli edifici al contorno evitando che vengano prodotte significative alterazioni delle condizioni ambientali.

Dovranno essere infatti valutati gli apporti benefici in relazione alle condizioni di soleggiamento così come le condizioni negative in relazione alla creazione di ombre permanenti nei fronti a nord adottando i provvedimenti conseguenti di minimizzazione dell'impatto.

Sporgenze e aggetti:

Non è ammessa la creazione di sporgenze con corpi chiusi aggettanti sullo spazio pubblico; sono invece consentite velette, gronde, balconi, marcapiani e cordolature, fioriere, particolari architettonici, ecc.. fino ad una larghezza di 1/5 della sede stradale e comunque fino ad massimo di ml. 1,20 ed aventi una altezza minima rispetto al piano stradale di ml 3,50; in sede autorizzativa l'altezza dal piano stradale verrà comunque verificata e prescritta in modo tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo.

Portici e gallerie:

La realizzazione di spazi porticati e gallerie ad uso pubblico è sempre ammessa salvo il rispetto, in zona A, delle norme sul rispetto dei prospetti degli edifici e delle cortine storiche. I porticati e le gallerie dovranno avere una altezza minima di ml. 2,50 e una larghezza minima di ml. 1,50.

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

Salubrità dei terreni edificabili:

L'accertamento delle condizioni di salubrità dei terreni è requisito indispensabile per ogni nuova edificazione. Non saranno ammesse edificazioni su aree acquitrinose, utilizzate in precedenza da discariche di materiali putrescibili, o comunque insalubri e/o non bonificate.

All'uopo il Comune potrà dotarsi di appositi studi, ricerche e cartografie tematiche rivolte a facilitare l'accertamento di tale vincolo.

I progetti edilizi dovranno identificare le soluzioni costruttive più idonee a prevenire il contatto diretto delle costruzioni con il suolo attraverso opportuni sbancamenti oppure terrapieni, drenaggi, materiali impermeabili, ecc..

Disciplina del colore:

In allegato al Regolamento ed a maggior precisazione di quanto indicato nelle NTA, il Comune si riserva di redigere Piani del Colore cui uniformare le scelte cromatiche delle nuove edificazioni ovvero cui assoggettare interventi di manutenzione straordinaria o restauro, ponendo particolare attenzione alla conferma delle scelte cromatiche storicamente consolidate nei centri di antica formazione.

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura:

Oltre le disposizioni riguardanti le zone A, il Comune si riserva di emanare norme rivolte ad individuare materiali preferenziali nelle superfici di rivestimento delle nuove edificazioni.

Comunque tutti gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, dovranno risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro

caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire sicurezza ed in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.

Disciplina del verde:

La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi privati in quanto fattore di qualificazione ambientale è assoggettata a specifiche norme. In particolare gli elaborati tecnici relativi alle sistemazioni a verde dovranno indicare le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità oltre che colore e fioritura.

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

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

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

La manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, la collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi, logge, balconi e sporgenze in genere di elementi ornamentali quali statue, fioriere, fiori e piante, non è soggetta ad alcun provvedimento autorizzativo.

Sezione II - Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni

Sono sempre ammessi gli interventi riguardanti la sostituzione di parti ammalorate a seguito di obsolescenza dei materiali impiegati ovvero 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.

Quanto sopra riguarda tutti gli edifici presenti nel Comune ivi inclusi quelli in contrasto con le previsioni di PRG.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Qualità dell'aria negli spazi confinati:

Tutti i locali di nuova costruzione e/o ristrutturazione (salvo quelli non

destinati alla permanenza di persone quali ripostigli, corridoi, cantine, ecc..) devono ricevere abbondante aria direttamente da strade, cortili, giardini, ecc.. Per tutte le unità immobiliari di s.l.p. superiore a mq. 70 o dotate di più di una camera da letto, deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, anche mediante cavedi.

Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria e che quindi saranno oggetto di valutazione in sede di esame degli elaborati progettuali, le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.

Ventilazione naturale:

L'utilizzo della ventilazione naturale è considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili.

Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali; qualora poste in copertura, potranno essere anche inclinate, purché site ad una altezza da pavimento tale da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.

Nelle zone A la conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti e gli stessi non siano al di sotto degli indici di inabitabilità previsti dall'art. 3.2.12 del Regolamento Locale di Igiene.

Ai fini della ventilazione per il raffrescamento delle superfici in regime estivo saranno ammesse, escluse dal calcolo dei volumi e della SLP, intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti, camini di espulsione, ecc... ed ogni altro accorgimento di bioarchitettura.

Ventilazione attivata:

Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.

È ammessa nei seguenti casi:

- in locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- in locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
- in locali bagno di alloggi sino a mq. 70 di s.l.p. e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti; locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotati di wc aerato naturalmente.

Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita previo parere del responsabile del Servizio n. 1

dell'A.S.L..

Illuminazione naturale:

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

L'obiettivo di una ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che esso induce.

La quantità di illuminazione naturale necessaria ad ogni attività deve essere valutata in relazione al dimensionamento delle aperture e al calcolo del fattore di luce diurna secondo il metodo specificato dalle norme regolamentari.

L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.

Il requisito minimo di illuminazione, per i locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento, si ritiene soddisfatto, qualora la superficie finestrata verticale utile, non sia inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile, con possibilità di riduzione a non meno di 1/10 per particolari condizioni climatiche.

Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza del voltino, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra, deve essere incrementata proporzionalmente fino a raggiungere 1/4 di quella del pavimento per la profondità massima pari a 3,5 volte. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana" anche da persone sedute.

Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.

Nel caso di luce zenitale, l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 dell'area del pavimento.

Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a 1/10 della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

Illuminazione artificiale:

In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.

Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

locali destinati ad uffici, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);

i locali non destinati alla permanenza di persone;

gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari;
i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

Controllo del soleggiamento:

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

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.

Comfort igrotermico:

Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno 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.

Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno e l'adozione di sistemi di tipo passivo (verande, soluzioni di bioarchitettura, ecc..) a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione. Il Comune al riguardo potrà definire criteri di particolare merito con riduzioni degli oneri, ecc.. per le soluzioni che optano per tale orientamento.

In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate inverno.

Comfort acustico:

L'inquinamento acustico viene rilevato sia nelle attività collegate al trasporto (viabilità,..) che come prodotto delle attività produttive con impatti negativi sulla salute dei residenti e degli addetti.

Gli edifici, in relazione alla loro specifica collocazione e prossimità con fonti di inquinamento dovute a specifici livelli di rumorosità ambientale, onde favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, saranno progettati, realizzati e mantenuti, secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento acustico.

I progetti dovranno essere adeguati ai sensi del DPC 5.12.1997 Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Sezione II - Requisiti spaziali

La sezione individua i principali elementi di caratterizzazione delle unità immobiliari che si ritiene possano essere importanti ai fini di una qualificazione spaziale.

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari:

Ogni alloggio deve avere una dimensione minima di mq. 30 di s.l.p. per la prima persona più mq. 10 per ogni successiva persona.

All'interno degli alloggi la superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- camere ad un letto	mq 9,00
- camere a due letti comprensive di cabina armadio anche in muratura	mq 14,00
- soggiorno (escluso spazio di cottura)	mq 14,00
- cucina	mq 5,00
- locale studio	mq 7,00
- servizio igienico (con lato minimo di m 1,70 per alloggi con s.l.p. maggiore di mq. 70)	mq 3,50.

Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 2,00 e un lato minimo di m. 1,20.

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

Negli immobili destinati ad uffici, attività commerciali e produttive, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2.00 mq.

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

L'altezza media dei locali che prevedono la permanenza di persone non deve essere minore di 2,70 mt.

L'altezza media può essere ridotta a 2,40 mt. nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie. L'altezza negli altri spazi di servizio (corridoi, disimpegni, ripostigli, ecc..) può essere ridotta a 2,10 mt.

La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non orizzontale non deve essere inferiore a 2,00 mt. (salvo mt. 1,50 per la zona A per il solo recupero dei sottotetti esistenti), fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di interventi che prevedano la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai.

All'interno delle unità immobiliari la realizzazione di soppalchi potrà essere consentita solo se questi non recano pregiudizio alla qualità degli ambienti in cui si inseriscono. Qualora ammessi, i soppalchi dovranno rispettare le seguenti norme:

- le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
- la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 mt.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi

siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

Qualora l'altezza come sopra definita sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.

La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Per gli edifici esistenti nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento locale d'Igiene. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Cortili:

Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.

Cavedi:

I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine degli edifici e sono ammessi solo in caso di adattamento di vecchi edifici.

Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.

In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:

- altezza fino a m. 8: lato minimo 2,50, superficie minima mq 6;
- altezza fino a m. 12: lato minimo 3,00, superficie minima mq 9.

La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.

Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.

Non è mai consentita l'utilizzazione del cavedio per ampliare le superfici utili.

Patii:

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

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

La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto

della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.

Locali sottotetto:

Fermo restando quanto stabilito dalla normativa Regionale vigente e dalle NTA, gli ambienti di sottotetto possono essere assimilati agli spazi previsti per le unità immobiliari se in essi sono rispettati i criteri dimensionali di altezza e superficie stabiliti dalle norme.

La verifica della sussistenza delle condizioni dovrà essere effettuata sullo spazio della intera unità immobiliare e non sui singoli ambienti quando confinati che potranno avere altezze minime inferiori. Quando, ai fini del calcolo della volumetria da recuperare, sia utilizzata un'altezza minima superiore a m. 1,50, è necessario realizzare tavolati o arredi fissi a delimitazione fisica tra il volume abitabile e quello escluso dal calcolo della s.l.p.. Tale delimitazione non è necessaria qualora venga utilizzata l'altezza minima di ml. 1,50 per il calcolo dell'altezza media ponderale secondo la legislazione vigente.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è previsto per gli immobili a sola destinazione residenziale e per gli immobili con destinazione mista, purché la funzione residenziale sia già presente al momento della presentazione della domanda di concessione.

Per la determinazione dell'altezza media ponderale, sono ammessi abbaini, esistenti o da realizzare, in misura e quantità necessarie per assicurare i requisiti minimi di aereoilluminazione. Nelle zone A gli abbaini devono mantenere dimensioni e caratteristiche costruttive compatibili con le tipologie esistenti e, comunque, non possono interessare più di 1/30 della superficie della falda del tetto.

Per ottenere adeguate condizioni di illuminazione e ventilazione sono sempre ammesse le aperture a raso nella copertura. Nelle zone A le aperture non possono interessare più di 1/30 della superficie della falda del tetto.

Gli edifici interessati devono risultare dotati di tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito può essere dichiarato tramite autocertificazione.

Qualora l'intervento nel sottotetto sia finalizzato alla creazione di nuove e autonome unità immobiliari, dovranno essere rispettati i requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

In relazione ai requisiti di comfort il calcolo del K termico di dispersione delle strutture deve essere equiparato al calcolo di tutta la scatola termica ed è suggerita l'adozione di sistemi di copertura ventilati. Ai fini dell'isolamento termico, salvo i diritti dei terzi e nel rispetto delle quote negli edifici in zona A, sono sempre ammesse variazioni dello spessore del pacchetto degli strati di copertura.

Spazi di cantinato e sotterraneo:

I locali seminterrati e sotterranei di norma sono destinati a spazi accessori e di servizio; tuttavia, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti:

- a) altezza ml. 2.40 per spazi accessori e ml. 3.00 per le attività produttive con superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche

- destinazioni;
- b) vespaio areato di m. 0.50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di fonoisolamento contenuti nel vigente Regolamento di igiene;
 - c) aeroilluminazione naturale diretta anche attraverso bocche di lupo o condizionamento e illuminazione artificiale;
 - d) scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi; idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

Box e autorimesse:

Fermo restando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessario che vengano rispettati i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari soprattutto in relazione alla disposizione delle aperture di ventilazione e che abbiano una altezza minima di m. 2,00.

I box e le autorimesse si dividono in:

a) pertinenziali: si intendono i boxes o i posti auto destinati in modo durevole a servizio di unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, negozio, ecc.. Tale destinazione, operata dal proprietario o da altro soggetto avente la disponibilità del bene principale, può concretizzarsi tramite formale atto di vincolo registrato e trascritto ovvero tramite esplicita indicazione in sede di presentazione di progetto edilizio e consente di avvalersi delle agevolazioni previste dalla legge. I box pertinenziali non possono avere una superficie netta superiore a quella minima stabilita dalla Legge o dal P.R.G.. Ai fini della deroga di cui all'art. 17 delle N.T.A. deve intendersi che la superficie di autorimessa pertinenziale (ammessa oltre la volumetria consentita in ragione di 1 m² ogni 10 m³ di costruzione esistente) si aggiunge alla superficie per accessori e deve essere dedotta di eventuali autorimesse già realizzate in deroga dalla volumetria. Le autorimesse pertinenziali concorrono alla determinazione della classe dell'edificio ma sono esentate da contributi relativi a oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

b) non pertinenziali: si intendono i boxes o i posti auto realizzati senza che si instauri un rapporto diretto con specifiche unità immobiliari. Essi non comportano aumento del carico urbanistico pur non concorrendo a soddisfare le dotazioni di legge. Detti boxes o posti auto sono soggetti a contributo concessorio e possono essere commercializzati indipendentemente da altri immobili e senza limiti di dislocazione.

Nelle nuove costruzioni, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, le stesse devono avere le seguenti caratteristiche:

a) rampe di accesso antisdrucchiolevoli di idonea pendenza, non superiore al 18% per le nuove edificazioni, con dimensioni minime della carreggiata pari a:

-5,50 ml. nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia

-6,00 ml. in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di 3,50 ml. e massimo di 9,50 ml.;

b) percorsi pedonali larghi almeno 0,60 ml. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
-quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;

-in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;

c) tratti in piano lunghi almeno 5,00 ml. da ricavare nello spazio privato per il collegamento del piano con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.

La dimensione minima dei corselli di distribuzione interna è fissata a:

- 6,00 ml. per l'accesso ai boxes

- 5,50 ml. per l'accesso ai posti macchina.

Nelle nuove costruzioni e in edifici sottoposti a ristrutturazione, sia pubblici che privati con più di tre livelli, residenziali e non, esclusi gli edifici unifamiliari, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi sarà assicurato tramite ascensori accessibili e/o da servorampa.

Sezione III - Requisiti funzionali

La sezione individua i principali elementi di caratterizzazione funzionale delle unità immobiliari in relazione alla fruibilità, accessibilità, arredabilità e flessibilità degli spazi.

Dotazione di servizi:

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

- riscaldamento;

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;

- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate e dei liquami;

- trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

- protezione dagli incendi;

- eventuale aerazione forzata.

La dotazione di servizi all'interno delle unità immobiliari sarà disciplinata in relazione al prevedibile numero di utenti.

E' lasciata facoltà di disporre liberamente il numero e la tipologia di apparecchi per singola unità ambientale purché siano verificati i minimi funzionali per l'uso degli stessi.

Spazi di cottura:

Gli spazi di cottura possono essere collocati all'interno dell'unità immobiliare senza che necessariamente debbano venire confinati. In ogni caso devono essere adottati sistemi di estrazione delle esalazioni con cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori aventi le caratteristiche di cui agli artt. 3.4.37-3.4.38-3.4.72 del R.L.I.

Oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche: pavimenti e pareti arredate con superficie di materiale impermeabile, liscio,

lavabile e resistente; soffitto di materiale traspirante.

Flessibilità distributiva:

In relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari potranno essere indicate soluzioni progettuali atte a consentire sia l'incremento della dotazione minima di servizi sia l'eventuale suddivisione degli spazi.

Flessibilità impiantistica:

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

Accessibilità:

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

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

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

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Requisiti delle costruzioni:

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

privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Richiesta e consegna di punti fissi:

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è tenuto a richiedere al Comune la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro dieci giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra; decorso tale termine il concessionario potrà iniziare i lavori attenendosi alle quote progettuali. Dette operazioni saranno eseguite da personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale e verrà redatto verbale sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.

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

Inizio dei lavori:

I lavori si iniziano allo scadere:

- a) del ventesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio di attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
- b) del termine iniziale indicato nel provvedimento edilizio.

Le sole opere di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti - estranei alla volontà del concessionario - che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.

Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

Disciplina del cantiere:

Fermi restando gli obblighi e le competenze di legge in materia antinfortunistica in capo al Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio, al Comune spetta ugualmente la disciplina delle opere provvisorie affinché non abbiano a turbare il pubblico decoro e la pubblica incolumità.

Al riguardo potrà essere disposto dal Comune il rispetto di norme di armonizzazione con gli elementi di rilievo dei caratteri urbani attraverso teli di rivestimento e strutture di protezione idonee in relazione alle specifiche lavorazioni poste in atto.

I cantieri in proporzione al personale utilizzato dovranno essere dotati di appositi spazi per docce, spogliatoi e pronto intervento. Le costruzioni

provvisorie realizzate nei cantieri edili e destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico-sanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Unità operativa competente dell'ASL e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. È vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

Nei cantieri edili, deve essere affissa, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni di m 0,75 x 1,50 con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori ivi incluso il responsabile del cantiere, del progettista e del direttore dei lavori. Il cartello e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

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

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

Il Dirigente comunale competente quanto dell'ASL, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie:

In relazione alle specifiche necessità delle attività di cantiere potrà essere consentita la occupazione del suolo pubblico da parte dell'area di cantiere purchè non vengano meno le condizioni di sicurezza e agibilità minima degli spazi pubblici interessati.

Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

Il Comune disciplinerà le modalità di accoglimento delle domande coordinandole con le attività previste di enti concessionari delle reti impiantistiche pubbliche qualora tale occupazione interessi spazi attraversati da tali servizi.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.

Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.

Sicurezza del cantiere:

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

Nello svolgimento dell'attività edilizia, indipendentemente dal titolo abilitante prescritto, devono essere adottate tutte le precauzioni atte ad assicurare l'incolumità dei cittadini che operano nel cantiere e che utilizzano gli spazi adiacenti. Segnatamente, l'assuntore ed il direttore dei lavori devono porre particolare cura ove vengano poste in essere le seguenti attività:

- realizzazione di scavi;

- posa di ponteggi, specie se collocati o rivolti su spazi pubblici;

- installazione di gru, insegne e cartelloni pubblicitari;

- utilizzo degli accessi carrabili verso la pubblica via da parte di mezzi di trasporto.

In particolare nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione sui piani di lavoro ancorché ammesso dai piani di sicurezza redatti, dovranno essere messi in atto provvedimenti atti ad evitare cadute accidentali di materiali sul suolo pubblico.

Nel Piano di sicurezza particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore) che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.

Il Dirigente comunale competente quanto l'ASL, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, ordina la sospensione dei lavori e procede alle opportune segnalazioni alle autorità competenti per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

Scavi e demolizioni:

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 .

La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del concessionario o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona e gli edifici circostanti gli scavi.

Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio che riguardante infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo o demolizione e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

Conferimento dei materiali di risulta:

Nelle opere di demolizione dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio e/o nel conferimento in discariche autorizzate le cui bolle di consegna dovranno essere

consultabili in cantiere dal personale comunale, dal personale Arpa e dall'Amministrazione Provinciale.

Rinvenimenti:

A seguito di eventuali rinvenimenti archeologici, storici ed artistici, dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti compresa la comunicazione al Comune.

I lavori - per la parte interessata dai ritrovamenti - dovranno essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate fino al sopralluogo degli enti competenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

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

Visite tecniche e ultimazione dei lavori:

Il titolare della concessione edilizia deve richiedere ai competenti Uffici comunali una prima visita tecnica, quando siano ultimati gli interventi relativi alle strutture portanti ed una a intervento ultimato, per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

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

Il termine di ultimazione, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In

difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Disciplina delle varianti:

Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente, il presente Regolamento indica le tipologie di varianti che modificano il progetto in modo sostanziale e che determinano provvedimenti di demolizione di quanto indebitamente eseguito, quelle che possono essere ritenute ammissibili ma soggette a provvedimento successivo di autorizzazione/concessione in sanatoria, e quelle compatibili che non mutano gli elementi fondamentali del progetto.

Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che - anche singolarmente considerate - comportino:

- mutamento delle destinazioni d'uso;
- aumento della volumetria per gli edifici residenziali superiore ai massimi di legge;
- aumento della superficie per gli edifici non residenziali, superiore ai massimi di legge;
- modifiche dell'altezza dell'edificio, tali da comportare un aumento della stessa superiore a metri 0,50 senza variazione del numero dei piani;
- modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse in misura superiore a ml. 0,50 da altre costruzioni e dai confini;
- modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse, in misura superiore a cm. 10 dalla pubblica via;
- modifica della localizzazione sull'area di pertinenza dell'edificio approvato, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, oltre il valore del 30% rispetto all'originaria localizzazione;
- qualsivoglia intervento edilizio su immobili vincolati comportante mutamento di progetto già approvato con concessione edilizia.

Costituiscono - seppur non preventivamente assentite - variazioni compatibili col progetto inizialmente approvato, i seguenti interventi:

- opere eseguite in parziale difformità dalle concessioni edilizie già rilasciate, ancorché determinanti aumento di volumetria o di superficie, non eccedenti i limiti di cui sopraesposto ovvero aumento delle superfici utili ovvero modifiche della sagoma;

- variazioni concernenti i seguenti elementi progettuali:

modifiche della destinazione d'uso compatibile con le prescrizioni delle NTA;

- modifiche ubicative contenute nei limiti del 30%;
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate, non incidenti sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni stesse;
- variazioni progettuali comportanti incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;
- variazioni progettuali comportanti diversa distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive;
- modifiche volte a ridurre o ad aumentare il numero delle unità immobiliari.

Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

per le misure inferiori o uguali a mt. 5: 1,00%

per le misure oltre mt. 5 e fino a mt. 15: 0,50%

per le misure superiori a mt. 15 : 0,20%.

Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. inferiori al 5%, ferma restando la s.l.p. complessiva.

Interventi non ultimati:

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

Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.

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

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I - Unificazione grafica

Al fine di rendere più facile la identificazione degli elementi del progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, si definiscono alcune modalità unitarie di rappresentazione grafica alle quali i progettisti dovranno uniformarsi :

-demolizioni in colore giallo;

-nuove costruzioni in colore rosso;

-estratti di mappa con identificazione tramite apposita campitura o perimetro colorati degli immobili interessati;

-planimetrie generali dell'aereofotogrammetrico depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale con identificazione tramite apposita campitura o perimetro colorati degli immobili interessati e relativo inserimento quotato delle nuove costruzioni e/o degli ampliamenti;

piante degli edifici in scala 1:100 o 1:200 per i nuovi edifici/ampliamenti e 1:50 per gli interventi di recupero;

-piante degli edifici con linee quotate identificative delle singole fronti esterne e dei singoli locali interni nonché delle singole aperture;

-piante degli edifici con identificate le unità immobiliari e le relative pertinenze (box, scantinati, ecc..) con le destinazioni, le superfici, i R.A.I. di ogni singolo locale;

-prospetti e sezioni degli edifici (scala 1:100 per le nuove costruzioni e 1:50 per il patrimonio edilizio esistente) con quote del terreno, ad ogni solaio compreso quello di copertura, le altezze interne e dei singoli fronti in gronda ed in colmo nonché i singoli materiali di facciata;

Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Indipendentemente dalla sussistenza di vincoli di tutela si fa obbligo nella presentazione dei progetti della redazione di elaborati specifici rivolti a rappresentare l'opera nel contesto di inserimento attraverso :

- planimetrie generali non inferiori a scala 1:200 con l'inserimento di essenze esistenti - da eliminare/sostituire/di nuovo impianto, colture in atto, corsi d'acqua, canali, ecc..;
- planimetrie con l'indicazione degli impianti tecnologici esistenti/in progetto;
- prospetti e sezioni di insieme rappresentativi degli edifici con l'andamento del terreno per tutta la lunghezza del lotto interessato e delle aree immediatamente limitrofe sia riguardanti aree pubbliche che private.

Nel caso di interventi su edifici A1, A2, E3 ed in zone con vincolo 1497/'39 e 431/'85 ai fini di una migliore esemplificazione della natura e dell'impatto degli interventi, potranno essere richiesti dall'Ufficio Tecnico appositi elaborati realizzati tramite rendering, fotomontaggi, ecc..

Titolo IV NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I Durata del Regolamento edilizio

È' abrogato il Regolamento edilizio approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia il 26/07/1988 con deliberazione n. 10930

Non vengono stabiliti termini di durata oltre all'opportunità facoltativa di adeguarlo all'evoluzione legislativa; si stabilisce che il presente Regolamento Edilizio potrà essere rivisto nel caso di approvazione di un nuovo P.R.G. e ciò al fine di rendere tra loro coerenti tali strumenti.

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

Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alla N.T.A. del P.R.G. e viceversa, in quanto le modificazioni ad un atto amministrativo possono essere assunte con la medesima forma e procedure che caratterizzano l'atto originario oggetto di modifiche.

Pertanto laddove risulti necessario apportare modifiche alle N.T.A. del P.R.G. l'unica forma possibile è la Variante di piano così laddove si intenda apportare modifiche al Regolamento edilizio bisognerà espressamente modificare, in tutto o in parte, il Regolamento stesso, secondo del tipo di modifica (parziale o generale) da apportare.

Tali criteri, oltre ad essere coerenti con i principi generali di diritto, rispondono all'esigenza di rendere trasparente l'azione amministrativa ed al fine di consentire ai cittadini un approccio chiaro alla disciplina urbanistico-edilizia di livello locale.

Allegato A

RECUPERO, MODIFICHE, INTEGRAZIONI, RICOSTRUZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE EDIFICAZIONI - CONTENUTI E DEFINIZIONI DEI SINGOLI INTERVENTI

Premessa

1 . RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 1.1. - Manutenzione ordinaria
- 1.2. - Manutenzione straordinaria
- 1.3. - Restauro e risanamento conservativo
- 1.4. - Ristrutturazione edilizia

2. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 2.1. - Sopralzo
- 2.2. - Ampliamento
- 2.3. - Demolizione

3. RICOSTRUZIONE EDILIZIA

4. NUOVA EDIFICAZIONE

RECUPERO, MODIFICHE, INTEGRAZIONI, RICOSTRUZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE EDIFICAZIONI - CONTENUTI E DEFINIZIONI DEI SINGOLI INTERVENTI

Premessa

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

Gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione, per i contenuti tecnico-costruttivi che li caratterizzano, per gli effetti urbanistici che inducono e per le implicazioni procedurali che ne derivano, sono spesso normati sia dalle N.T.A. dei P.R.G. sia dai Regolamenti Edilizi.

Le definizioni dei diversi tipi di intervento trovano più opportuna collocazione nel Regolamento Edilizio poiché esso è lo strumento più idoneo per un efficace collegamento tra prescrizioni edilizie, contenuti tecnici e procedure amministrative. Spetta invece al P.R.G. o agli strumenti urbanistici attuativi individuare e specificare quali tipi di intervento sono ammessi nei diversi edifici o nelle diverse aree

Poiché, come si è detto, in molti casi, tutte o alcune delle suddette definizioni possono essere già contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., è indispensabile assicurare il raccordo tra le due fonti normative al fine di evitare difficoltà applicative.

Le definizioni da includere in questa sezione dovrebbero essere quelle relative alle seguenti tipologie di intervento:

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia

Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- Sopralzo
- Ampliamento
- Demolizione

Interventi di ricostruzione edilizia:

- ricostruzione edilizia

Interventi di nuova edificazione:

- Nuova costruzione

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 nè aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, 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 purchè ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

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

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

Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali.
Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato.
Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Nessuna

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

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

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.

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

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

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

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

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

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione o la

suddivisione di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

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

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

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

- | | | |
|----|---|---|
| A. | FINITURE ESTERNE (<i>intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura</i>). | Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura. |
| B. | ELEMENTI STRUTTURALI (<i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, letto</i>). | Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. |
| C. | MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI. | Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture. |
| D. | TRAMEZZI E APERTURE INTERNE | Realizzazione o eliminazione di aperture interne anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari. |
| E. | FINITURE INTERNE (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>). | 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 (<i>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</i>).	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, purchè congruenti con il carattere degli edifici;

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

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

Restauro

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

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

alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

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

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

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

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

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono

ESTERNI.

consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

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

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con il carattere 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 e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la demolizione delle pareti perimetrali dell'edificio" (Legge 457/78, art.31).

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

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

A. FINITURE ESTERNE (<i>intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura</i>).	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.
B. ELEMENTI STRUTTURALI (<i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto</i>).	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.
C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonchè modiche ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.
D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico,

nonchè l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

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

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

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

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

2. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

2.1 Sopralzo

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

2.2. Ampliamento

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

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente 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 SLP, volume, altezze e distanze preesistenti, secondo modalità eventualmente specificate dallo strumento urbanistico.

4. NUOVA EDIFICAZIONE

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

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;

l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

Allegato B

RASSEGNA DEI PRINCIPALI ATTI NORMATIVI

A. MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

A.I. - Atti normativi statali

A.II. - Atti normativi regionali

B. ABITABILITA', AGIBILITA' E PREVENZIONE INCENDI

C. VINCOLI IN MATERIA DI BENI AMBIENTALI E MONUMENTALI

C.I. - Atti normativi statali

C.II. - Atti normativi regionali

D. NORMATIVA ANTI-SISMICA

E. VINCOLO IDROGEOLOGICO

E.I. - Atti normativi statali

E.II. - Atti normativi regionali

F. VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE

G. TRASPORTI

H. IGIENE E SANITA'

I. CODICE CIVILE

L. COMPETENZE DI GEOMETRI, INGEGNERI E ARCHITETTI

RASSEGNA DEI PRINCIPALI ATTI NORMATIVI

A. MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

A.I. - Atti normativi statali

- 1) legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- 2) legge 18 dicembre 1973, n. 880 sulla “localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica”;
- 3) legge 27 maggio 1975, n. 166 recante “Norme per gli interventi straordinari di emergenza per l’attività edilizia:
 - gli artt. 18 e 19 (che prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti igienico-edilizi) prevedono la disciplina dei servizi igienici installati in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall’esterno e la disciplina delle scale anche senza finestre sull’esterno;
- 4) legge 28 gennaio 1977, n. 10 recante “Norme per l’edificabilità dei suoli”;
- 5) D.M. 10 maggio 1977, n. 801 recante “Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici”;
- 6) art. 81, D.P.R. 26 luglio 1977, n. 616 “Attuazione della delega di cui all’art. 1 della L. 22 luglio 1975, n. 382” come modificato dal D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383;
- 7) legge 3 gennaio 1978, n. 1 recante “Accelerazione delle procedure per l’esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali” (si vedano anche l’art. 41, L.R. 12/09/83, n. 70 e l’art. 2, comma 2, L.R. 23/06/97, n. 23);
- 8) Legge 27 luglio 1978, n. 392 recante “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”;
- 9) Legge 5 agosto 1978, n. 457 “Norme per l’edilizia residenziale”;
- 10) legge 25 marzo 1982, n. 94 recante “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9 concernente norme per l’edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti”:
 - l’art. 6 che dispone l’esonero, per i Comuni fino a 10000 ab., dall’obbligo del PPA, salva diversa determinazione della Regione, ed elenca quegli interventi, sempre possibili, in assenza di PPA;
- 11) legge 17 maggio 1983, n. 217 recante “Legge quadro per il turismo e gli interventi per il potenziamento e la qualificazione dell’offerta turistica”:
 - l’art. 8 delega la Regione a dettare la disciplina del “vincolo di destinazione” delle strutture ricettive;
- 12) D.M. 22 giugno 1983 recante “definizione dei criteri generali tecnici-costruttivi e tipologie per

l'edilizia sovvenzionata, convenzionata e privata, che facilitino l'impiego di fonti di energia rinnovabili o il risparmio e/o recupero di energia;

13) D.M. 6 luglio 1983 recante "Norme sul comportamento al fuoco dei materiali da rimpiegarsi nella costruzione di teatri cinematografici ed altri locali di pubblico spettacolo in genere";

14) legge 28/02/85, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive" con le modifiche e integrazioni di cui alle seguenti leggi:

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

15) legge 24 marzo 1989, n. 122 recante "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393";

16) D.p.r. 30 maggio 1989, n. 223 recante "Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente" :

- Capo VII (dall'art. 38 in poi) relativo agli "adempimenti topografici ed ecografici (art. 42 sulla numerazione civica e art. 43 sugli obblighi dei proprietari di fabbricati);

17) D.M. 25 agosto 1989 recante "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi";

18) legge 28 febbraio 1990, n. 38 "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 28/12/89, n. 415, recante norme urgenti in materia di finanza locale e di rapporti finanziari tra lo Stato e le Regioni, nonché disposizioni varie":

- art. 26 bis parifica gli impianti cimiteriali alle opere di urbanizzazione primaria;

19) D.M. 20 maggio 1990 sulla determinazione del costo di costruzione;

20) legge 8 giugno 1990, n. 142 "Ordinamento delle autonomie locali" con modifiche e successive integrazioni (legge 25/03/93, n. 81; L.11/02/94, n. 109; L. 437/95 di conversione del D.L. 28/08/95, n. 361; L. 15/05/97, n. 127; L. 549/95:

- art. 27 sugli accordi di programma, anche con variazione degli strumenti urbanistici;

21) L. 6 agosto 1990, n. 223 "Disciplina sul sistema radiotelevisivo pubblico e privato", in particolare l'art. 4 sulle Norme urbanistiche;

22) L. 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche ed integrazioni (L. 24/12/93, n. 537; L. 11/07/95, n. 273 di conversione del D.L. 12/05/95, n. 163; L. 15/05/97, n. 127);

23) L. 9 gennaio 1991, n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di

uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”;

24) legge 17 febbraio 1992, n. 179 recante “ Norme per l'edilizia residenziale pubblica”:

- art. 16 sui Programmi integrati di intervento (Si veda anche: Corte Costituzionale 07/10/92, n. 393).

25) Legge 4 dicembre 1993 di conversione del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398 recante “Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia”:

- art. 4 (nel testo sostituito dall'art. 2, comma 60, della L. 23/12/96, n. 662) in tema di procedura per il rilascio della concessione edilizia, nonché sulla disciplina della D.I.A. (Denuncia di inizio attività);
- art. 11 sui “programmi di recupero urbano”;

26) legge 24 dicembre 1993, n. 537 recante “interventi correttivi di finanza pubblica”:

- art. 7 sugli “aggiornamenti ed adeguamenti degli oneri concessori.

27) D.M. 1° dicembre 1994 recante “ Realizzazione dei programmi di recupero urbano ai sensi dell'art. 11, comma 5 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito , con modificazioni, nella L. 4 dicembre 1993, n. 493”;

28) Decreto legislativo 14/08/96, n. 494 di attuazione della Direttiva comunitaria 92/57/CEE: sono stabilite norme in materia di competenza, attività e responsabilità della direzione dei lavori nonché nell'allestimento dei cantieri per la realizzazione di opere edili o di Genio civile:

29) legge 23/12/96, n. 662: l'art. 2, comma 60, che sostituisce l'articolo 4 della legge 04/12/93, n. 493, disciplina:

- il procedimento per il rilascio di concessione edilizia stabilendo anche i relativi termini inderogabili;
- l'elencazione degli interventi sottoposti a denuncia di inizio attività (D.I.A.);
- il procedimento in materia di D.I.A.;
- la responsabilità del Direttore dei lavori e del progettista;

30) legge 15 maggio 1997, n. 127 “Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo”, con le modifiche introdotte dalla L. 191/98:

- art. 6 (che sostituisce l'art. 51, comma 1 della L. 241/90) in tema di competenza al rilascio di autorizzazione e concessione edilizia, nonché in tema di competenza all'emanazione dei provvedimenti di sospensione dei lavori, di abbattimento e riduzione in pristino e i poteri di vigilanza edilizia e di erogazione delle sanzioni amministrative;
- art. 17, commi 1-11, in tema di accordo di programma (art. 4, L. 241/90) nell'ipotesi di

dissenso da parte dell'amministrazione preposta alla tutela ambientale, o monumentale, o alla tutela della salute dei cittadini;

- art. 17, comma 62, in tema di demolizione d'ufficio di manufatti abusivi su spazi pubblici;

- art. 17, comma 90, in tema di autorimesse, a modifica dell'art. 9 della legge n. 122/89);

31) D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 39 recante “ Attuazione Direttiva 90/313/CEE concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente”.

32) D.lgs. 21 marzo 1998, n. 80 “Nuove disposizioni in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nelle amministrazioni pubbliche, di giurisdizione nelle controversie di lavoro e di giurisdizione amministrativa, emanate in attuazione dell'art. 11, comma IV della L. 59/97:

- art. 34 riguardante la giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo in materia urbanistica ed edilizia, ivi comprese le questioni di risarcimento del danno ingiusto;

33) D.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 recante “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del Capo I della L. 59/97 con particolare riguardo agli articoli sul c.d. “sportello unico”;

34) D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 recante “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge 59/97;

35) articolo 2, comma 12, legge n. 191 del 16 giugno 1998 (c.d. Bassanini-ter) che attribuisce al

8) L.R. 23 giugno 1997, n. 23 recante “Nuove norme regionali per lo snellimento e la sburocratizzazione dei piani urbanistici e dei regolamenti edilizi”;

9) Circolare n. 37 del 10 luglio 1997 di attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 (B.U.R.L. 11/07/97, 4° suppl. straord. al n. 28);

10) Deliberazione della Giunta Regionale n. 6/29534 del 1° luglio 1997 “Approvazione dei modelli di schede informative relative alle varianti agli strumenti urbanistici generali, ai piani attuativi in variante degli strumenti urbanistici generali e alle rettifiche dei piani regolatori generali, ed individuazione delle modalità di pubblicazione sul B.U.R.L. della delib. della Giunta Regionale di proposta di modifica d’ufficio aventi efficacia di approvazione definitiva del piano, ai sensi degli artt. 2, 4, 6 e 13 della L.R. n. 23 del 23/06/97” (B.U.R.L. 11/07/97, 4° suppl. straord. al n. 28);

11) L.R. 24 novembre 1997, n. 41 recante “Prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico mediante strumenti urbanistici generali e loro varianti”;

B. ABITABILITA', AGIBILITA' E PREVENZIONE INCENDI

1) R.D. 25 luglio 1904, n. 523 recante “T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse costruzioni”:

- art. 96, lett. f) proibisce qualsiasi costruzione, scavo o smuovimento di terra ad una distanza “minore di quella stabilita dalla disciplina vigente nelle diverse località ed in mancanza di tale disciplina... di metri 10 per le fabbriche e gli scavi”.

2) R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie);

3) D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 contenente “Regolamento di attuazione dell’art. 27 della legge 30 marzo 1971, n. 118 a favore di mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche a trasporti pubblici” (abrogato dall’art. 32 del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503):

a) Titolo III “struttura edilizia generale”:

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

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

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

4) D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577 recante “Approvazione del regolamento concernente

l'espletamento dei servizi di prevenzione e di vigilanza antincendio integrato dal successivo D.P.R. n. 37 del 12 gennaio 1998 inerente il Regolamento relativo ai procedimenti per la prevenzione incendi (pubblicato sulla G.U. del 10 marzo 1998, n. 57), entrato in vigore l'11 maggio 1998.

5) legge 9 gennaio 1989, n. 13 recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";

6) D.M. 14 giugno 1989, n. 236, contenente "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e della eliminazione delle barriere architettoniche";

7) legge 5 marzo 1990, n. 46 recante "Norme per la sicurezza degli impianti" relativi ad edifici adibiti ad uso civile:

- l'art. 11 subordina il rilascio della c.d. licenza d'uso alla produzione della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo degli impianti installati;

- l'art. 13 dispone l'obbligo per l'impresa installatrice di nuovi impianti in edifici muniti di certificato di abitabilità, di depositare progetto, dichiarazione di conformità o certificato di collaudo, entro 30 gg. dalla conclusione dei lavori;

- l'art. 17 fa obbligo ai Comuni e alle Regioni di adeguare i regolamenti alle norme di legge.

8) legge 5 febbraio 1992, n. 104 recante "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate";

- art. 17 riguardante "eliminazione o superamento delle barriere architettoniche";

9) D.p.r. 22 aprile 1994, n. 420 "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto"; occorre fare attenzione che, ai sensi dell'art. 5, sono stati abrogati il I comma dell'art. 221 del T.U.L.S. ed il comma 10 dell'art. 4 della legge 493/93, ma, limitatamente, alla disciplina per il rilascio del certificato di abitabilità; per effetto della legge 662/96 (art. 2, comma 60) l'intero articolo 4 è stato abrogato e quindi non trova più applicazione neppure in tema di licenza di agibilità;

10) D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 riguardante "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici";

11) D.p.r. 13 maggio 1998 recante "Sicurezza degli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico";

C. VINCOLI IN MATERIA DI BENI AMBIENTALI E MONUMENTALI

C.I. - Atti normativi statali

1) legge 1° giugno 1939, n. 1089 che detta disposizioni a tutela del patrimonio ambientale, artistico e architettonico (si veda, anche, la Circolare 11 luglio 1963 relativa alla tutela archeologica):

- l'art. 11 prevede la necessità di preventiva autorizzazione per eseguire interventi sui beni

di interesse storico o artistico, di cui agli artt. 1 e 2; l'autorizzazione è rilasciata dalla competente Sovrintendenza ai beni ambientali e culturali;

- l'art. 21 prevede la facoltà degli Enti predisposti alla tutela del vincolo di dare prescrizioni "dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della presente legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro e ciò indipendentemente dall'applicazione del regolamento edilizio o del PRG.

2) legge 29 giugno 1939, n. 1497, nonché legge 08/08/85 n. 431, che dettano norme a tutela del paesaggio e dell'ambiente:

- l'art. 7 prevede l'obbligo della previa autorizzazione per ogni intervento diretto a modificare l'esteriore aspetto" dei beni, oggetto di tutela, sia specifica che oggettiva, in base alla L. 431/85;

- l'art. 15 prevede che le opere eseguite senza autorizzazione siano demolite a spese dell'interessato, o siano oggetto di una sanzione pecuniaria "equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione";

3) R.D. 3 giugno 1940, n. 1357 contenente il "Regolamento per l'applicazione della legge 29 giugno 1939, n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali:

- art. 15 sulle modalità di presentazione dei progetti per ottenere l'autorizzazione ambientale;

- art. 16, I° comma, sui poteri che spettano al Sindaco di chiedere modifiche ed integrazioni al progetto, detta prescrizioni "sulla vegetazione da introdurre come elementi sussidiari dell'architettura";

- l'art. 16, II° comma, per cui l'autorizzazione vale per un periodo di cinque anni.

4) legge 8 agosto 1985, n. 431 che detta norme in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente (in particolare art. 1, commi 4 e 8 - eccezioni al regime autorizzatorio).

C.II. - Atti normativi regionali

1) L.R. 27 maggio 1985, n. 57 recante "Esercizio delle funzioni regionali in materia di protezione delle bellezze naturali e subdelega ai Comuni", e successive modificazioni e integrazioni;

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

D. NORMATIVA ANTI-SISMICA

1) normativa anti-sismica di cui alla legge 25/11/62 n. 1684 e Decreto ministeriale 03/03/75:

- art. 4 sulle “Norme tecniche di buona costruzione”, valide per tutto il territorio nazionale, anche non dichiarato sismico;

- art. 8, comma 8, legge n. 1684/62, impone ai Comuni di prescrivere nei regolamenti edilizi che le strade e gli intervalli di isolamento non devono avere misure inferiori a quella minima consentita dalle predette norme;

2) legge 02/02/74, n. 64 “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche”;

3) D.M. 03/03/75, stabilisce la distanza minima tra un edificio e il ciglio opposto della strada per gli edifici con più di due piani;

4) D.M. 05/03/84 “Dichiarazione di sismicità di alcune zone della Regione Lombardia”, in provincia di Brescia, Pavia, Bergamo e Cremona, tutte con grado di sismicità S9;

5) D.M. 16/01/96 “Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche”;

E. VINCOLO IDROGEOLOGICO

E.I. - Atti normativi statali

1) R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 recante “ Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani”;

- l’art. 7 prescrive la necessità di uno specifico “atto di autorizzazione”, ogni intervento sui terreni vincolati e, quindi, anche per gli interventi edilizi;

- l’art. 17 dà facoltà ai comuni di introdurre limitazioni all’utilizzazione di “boschi, che per la loro speciale ubicazione, difendono terreni o fabbricati dalla caduta di valanghe, dal rotolamento di sassi, dal sorrenamento e dalla furia dei venti”, nonché quelli ritenuti utili per le condizioni igieniche locali”

2) Regolamento di applicazione di cui al R.D.L. 30/12/23, n. 3267: (in particolare si veda l’art. 21);

3) D.M. 11 marzo 1988 recante “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;

4) legge 18 maggio 1989, n. 183 recante “Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo”:

- art. 17, comma 6/tris, riguardante le misure di salvaguardia, immediatamente vincolanti, emanate dall’Autorità di bacino, in attesa dell’approvazione del Piano di bacino;

5) Legge 6 dicembre 1991, n. 394 recante “Legge quadro sulle aree protette”;

6) Legge 31 gennaio 1994, n. 97 recante “Nuove disposizioni per le zone montane”;

E.II. - Atti normativi regionali

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

F. VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

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

G. TRASPORTI

1) D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 recante “Nuove norme in materia di pulizia, sicurezza e regolarità dell’esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”:

- Titolo III riguardante “Disciplina delle proprietà laterali...”;
- l’art. 40 dispone l’obbligo di recintare il fondo, in prossimità di sede ferroviaria, nei casi di nuovi insediamenti abitativi o industriali, adiacenti alle ferrovie;
- l’art. 49 vieta, lungo i tracciati delle ferrovie, di “costruire, ricostruire o ampliare, edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia”;
- l’art. 50 dispone, lungo i tracciati delle tranvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri, lo stesso divieto per una distanza minore di sei metri dalla più vicina rotaia, e comunque meno di due metri dal ciglio degli stessi o dal piede del rilevato;
- l’art. 53 stabilisce che gli scavi e i canali non devono arrecare pregiudizio alla ferrovia, e devono, comunque, distare almeno tre metri dalla sede ferroviaria;
- l’art. 56 pone lo stesso principio per i depositi a cielo aperto (la distanza minima è di sei metri dalla più vicina rotaia;
- l’art. 54 dispone, per le “fornaci, fucine e fonderie” la distanza di 50 metri dalla più vicina rotaia;

2) Legge 15 dicembre 1990, n. 385 recante “Disposizioni in materia di trasporti”;

3) Legge 30 aprile 1992, n. 285 recante “Nuovo codice della strada” con le successive integrazioni e modificazioni;

4) D.p.r. 16 dicembre 1992, n. n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada” con le modifiche di cui al D.p.r. 26/04/93, n. 147 e D.p.r. 16/09/96, n. 610;

5) D.lgs. 10 settembre 1993, n. 360 recante “ Disposizioni correttive e integrative del codice della strada, approvato con decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285”;

6) legge 18 giugno 1998, n. 194 recante “Interventi nel settore dei trasporti”.

H. IGIENE E SANITA’

1) R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie):

- art. 216 in tema di localizzazione e attivazione di fabbriche insalubri;
- art. 218, II° comma, in tema di condizioni per l’uso delle costruzioni;
- art. 221 che stabilisce l’obbligo dell’autorizzazione all’uso delle costruzioni e la rilevanza

penale dell'uso di costruzioni prive di autorizzazione;

- art. 223 (come modificato dall'art. 27 del D.p.r. 10 giugno 1955, n. 856), che stabilisce l'obbligo del parere dell'USSL per i progetti riguardanti la costruzione di "acquedotti, fognature, ospedali, sanitari, cimiteri, mattatoi e opere igieniche di ogni genere";

2) D.p.r. 19 marzo 1956, n. 303 "Norme generali per l'igiene del lavoro":

- l'art. 6 prevede limiti minimi per l'altezza (3 m.) cubatura (10 mc. per lavoratore) e superficie (2 mq. per lavoratore) dei locali chiusi nelle aziende industriali con più di 5 occupati;

- l'art. 7 detta norme per le "coperture, pavimenti, pareti ed aperture" dei locali chiusi delle aziende sopraindicate;

- l'art. 8 prescrive le condizioni per adibire ad attività lavorativa i locali sotterranei;

3) legge 13 luglio 1966, n. 615 "Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico":

l'art. 20 detta norme, in materia, per gli stabilimenti industriali che "devono, in conformità al regolamento di esecuzione della presente legge, possedere impianti, installazioni o dispositivi tali da contenere...l'emissione di fumi o gas o polveri o esalazioni che, oltre a costituire comunque pericolo per la salute pubblica, possano contribuire all'inquinamento atmosferico";

4) D.M. 5 luglio 1975 contenente istruzioni ministeriali per la compilazione dei regolamenti di igiene relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione;

5) legge 30 aprile 1976, n. 373 recante "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici";

- art. 14 in base al quale la conformità alle norme dell'isolamento termico è condizione per il rilascio della concessione edilizia obbligatoria per i nuovi edifici, a giudizio del Sindaco (ora del soggetto competente) per gli interventi di ristrutturazione;

- art. 17 in tema di documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia e di verifica da parte dell'Amministrazione comunale;

6) Legge 29 maggio 1982, n. 308 recante "Norme per il contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo di fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibile diverso dagli idrocarburi";

- art. 5 in base al quale i nuovi impianti relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia sono soggetti a concessione edilizia gratuita;

7) D.M. 23 novembre 1982 recante "Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione e alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali";

8) D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 "Regolamento di polizia mortuaria";

9) D.P.C.M. 1° marzo 1991 recante “Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitati e nell’ambito esterno”;

10) legge 26 ottobre 1995, n. 447 recante “Legge-quadro sull’inquinamento acustico”:

- art. 6 in cui sono elencate le materie ed i provvedimenti di competenza dei Comuni;
- art. 7 disciplina i piani di risanamento acustico da parte dei Comuni;
- art. 8 contiene norme in tema di impatto acustico, nonché di documentazione, in materia di impatto acustico, da prodursi in sede di procedimento per il rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione all’uso (commi 4, 5 e 6);
- art. 9 in tema di ordinanze contingibili ed urgenti;
- art. 14 in tema di controllo.

I. CODICE CIVILE (Titolo III, sezione VI)

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

L. COMPETENZE DI GEOMETRI, INGEGNERI E ARCHITETTI

GEOMETRI:

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

per le zone sismiche”, in particolare artt. 17-18;

- D.M: 6 dicembre 1993, n. 596 recante “ Regolamento recante la tariffa per le prestazioni professionali dei geometri”, in particolare artt. 6-8.

INGEGNERI E ARCHITETTI:

- R.D. 23 ottobre 1925, n. 2537 recante “ Approvazione del regolamento per le professioni di ingegnere e di architetto”, in particolare artt. 51-56;

- R.D. 16 novembre 1939, n. 2229 recante “ Norme per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato”, in particolare artt. 1-3;

- L. 2 marzo 1949, n. 143 recante “Approvazione della tariffa professionale degli ingegneri ed architetti”, in particolare art. 14;

- L. 5 novembre 1971, n. 1086 recante “ Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica”, in particolare artt. 2-7;

- L. 2 febbraio 1974, n. 64 “ Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche”, in particolare artt. 17-18.

principale giurisprudenza:

Corte di Cassazione	sezione II	n. 736/88
Consiglio di Stato	sezione IV	n. 1208/78
T.A.R. Lombardia	sezione Milano	n. 1269/96