

**COMUNE DI MULAZZANO**

**REGOLAMENTO**

**EDILIZIO**

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 45 DEL 28.11.2006

# REGOLAMENTO EDILIZIO

INTRODUZIONE pag. 1

## **Titolo I NORME PROCEDURALI**

### **CAPO I**

#### **L'iniziativa**

#### **Sezione I – SOGGETTI**

ART. 1 - Provvedimenti abilitativi e dichiarazione di inizio attività pag. 2

ART. 2 - Autorizzazione paesaggistica pag. 3

ART. 3 - Piani attuativi pag. 3

ART. 4 - Certificati di agibilità pag. 3

#### **Sezione II – CONTENUTI DELL'ISTANZA** pag. 3

ART. 5 - Domanda di permesso di costruire pag. 3

ART. 6 - Domanda di voltura pag. 4

ART. 7 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività pag. 4

ART. 8 - Domanda di autorizzazione paesaggistica pag. 5

ART. 9 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata pag. 6

ART. 10 - Richiesta di certificati di abitabilità ed agibilità pag. 6

#### **Sezione III – DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE**

ART. 11 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze pag. 7

ART. 12 – Permesso di costruire – Denuncia di Inizio Attività pag. 7

ART. 13 - Certificati di agibilità pag. 9

ART. 14 - Autorizzazione paesaggistica pag. 10

ART. 15 - Piani attuativi pag. 10

#### **Sezione IV – AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE**

ART. 16 – Autocertificazione pag. 10

ART. 17 - Asseverazione pag. 10

### **CAPO II**

#### **Le fasi del procedimento amministrativo**

##### **Sezione I –FASE DI AVVIO**

ART. 18 - Presentazione dell'istanza pag. 11

ART. 19 - Responsabilità del procedimento pag. 11

##### **Sezione II – FASE ISTRUTTORIA**

ART. 20 - Denuncia di inizio attività pag. 12

ART. 21 – Permesso di costruire pag. 12

ART. 22 - Autorizzazione paesaggistica pag. 13

ART. 23 - Piani attuativi pag. 14

##### **Sezione III – FASE DECISIONALE**

ART. 24 – Permesso di costruire pag. 14

ART. 25 - Autorizzazione paesaggistica pag. 15

ART. 26 - Piani attuativi pag. 15

##### **Sezione IV – PROVVEDIMENTO FINALE**

ART. 27 - Provvedimento di Permesso di costruire pag. 16

ART. 28 - Rilascio del certificato di agibilità pag. 17

##### **Sezione V – FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA**

ART. 29 - Comunicazione del provvedimento	pag. 18
ART. 30 - Pubblicazione del provvedimento	pag. 19
ART. 31 - Autorizzazione paesaggistica	pag. 19

### **CAPO III**

#### **Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

##### **Sezione I – CONFERENZA DEI SERVIZI**

ART. 32 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	pag. 19
--	---------

##### **Sezione II – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

ART. 33 – Ambito di applicazione	pag. 20
ART. 34 – Definizione di impianti a struttura semplice	pag. 20
ART. 35 – Struttura organizzativa	pag. 20
ART. 36- Procedimento mediante Conferenza di servizi	pag. 21
ART. 37 – Procedimento mediante autocertificazione	pag. 22
ART. 38 – Verifica	pag. 23
ART. 39 – Procedura di collaudo	pag. 23

##### **Sezione III – COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE**

ART. 40 – Parere preventivo	pag. 24
ART. 41 - Indicazioni interpretative	pag. 25

### **CAPO IV**

#### **L'accesso ai documenti**

##### **Sezione I – FONTI NORMATIVE**

ART. 42 - Norme applicabili	pag. 25
-----------------------------	---------

##### **Sezione II – PROCEDIMENTO DI ACCESSO**

ART. 43 - Modalità di accesso ai documenti	pag. 25
--	---------

**Sezione III – RILASCIO COPIE**

ART. 44 - Esame del documento pag. 26

**CAPO V**

**Vigilanza e sanzioni**

**Sezione I – FONTI NORMATIVE**

ART. 45 - Sanzioni edilizie pag. 26

ART. 46 - Sanzioni paesaggistiche pag. 27

**Sezione II – FASI DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO**

ART. 47 - Avvio del procedimento pag. 27

ART. 48 - Fase istruttoria pag. 28

ART. 49 - Fase decisionale pag. 28

ART. 50 - Fase integrativa dell'efficacia pag. 28

ART. 51 - Fase di esecuzione d'ufficio pag. 28

**Titolo II**

**LA COMMISSIONE EDILIZIA**

**CAPO I**

**Composizione e nomina**

**Sezione I – COMPOSIZIONE**

ART. 52 – Composizione pag. 29

**Sezione II – NOMINA E DURATA**

ART. 53 – Nomina e designazione pag. 30

ART. 54 – Scadenza pag. 30

**Sezione III – CASI DI INCOMPATIBILITA'**

ART. 55 – Incompatibilità pag. 30

ART. 56 - Conflitto d’interessi pag. 31

#### **Sezione IV – CASI DI DECADENZA DEI COMMISSARI**

ART. 57 - Incompatibilità sopravvenuta pag. 31

ART. 58 - Assenze ingiustificate pag. 31

### **CAPO II**

#### **Le attribuzioni**

#### **Sezione I – INDIVIDUAZIONE DELLE ATTRIBUZIONI**

ART. 59 - Attribuzioni della Commissione pag. 31

ART. 60 - Pareri obbligatori ex lege pag. 32

ART. 61 - Altri pareri obbligatori pag. 32

#### **Sezione II – CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE**

ART. 62 - Casi di esclusione del parere pag. 32

#### **Sezione III- AMBITO DI VALUTAZIONE**

ART. 63 - Modalità di valutazione della Commissione edilizia. pag. 33

ART. 64 - Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesistica pag. 33

### **CAPO III**

#### **Funzionamento**

#### **Sezione I – MODALITA’ DI CONVOCAZIONE**

ART. 65 – Convocazione pag. 34

#### **Sezione II – VALIDITA’ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI**

ART. 66 - Validità delle sedute e delle decisioni pag. 34

ART. 67 - Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale pag. 35

ART. 68 - Pubblicità delle sedute pag. 35

ART. 69 – Verbalizzazione pag. 35

ART. 70- Sopralluogo pag. 35

### **Sezione III – RAPPORTO CON LE STRUTTURE ORGANIZZATIVE DEL COMUNE**

ART. 71 - Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali pag. . 36

## **Titolo III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO I**

#### **Ambiente urbano**

### **Sezione I – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

ART. 72 – Disciplina del verde su aree pubbliche pag. 36

ART. 73 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico pag. 37

ART. 74 – Insegne e mezzi pubblicitari pag. 37

ART. 75 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole pag. 38

ART. 76 – Passaggi pedonali pag. 38

ART. 77 – Percorsi ciclabili pag. 39

ART. 78 – Spazi porticati pag. 39

ART. 79 – Occupazione degli spazi pubblici pag. 39

ART. 80 – Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili pag. 40

ART. 81 – Disciplina d'uso del sottosuolo pag. 44

ART. 82 – Reti di servizi pubblici pag. 44

ART. 83 – Volumi tecnici ed impiantistici pag. 45

ART. 84 – Intercapedini e griglie di aerazione pag. 45

### **Sezione II – SPAZI PRIVATI**

ART. 85 – Accessi e passi carrabili	pag. 46
ART. 86 – Strade private	pag. 47
ART. 87 – Allacciamento alle reti fognarie	pag. 47
ART. 88 – Allacciamento alle reti impiantistiche	pag. 49
ART. 89 – Recinzioni	pag. 50
ART. 90 – Spazi inedificati	pag. 51
ART.91 – Sistemazioni esterne ai fabbricati	pag. 51
ART. 92 - Toponomastica e segnaletica	pag. 52
ART. 93 – Numeri civici	pag. 52
ART. 94 – Installazione di antenne paraboliche, condizionatori o apparecchiature tecnologiche.	pag. 52

## **CAPO II**

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

#### **Sezione I – INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**

ART. 95 – Decoro delle costruzioni	pag. 54
ART. 96 – Allineamenti	pag. 55
ART. 97 – Spazi conseguenti ad arretramenti	pag. 56
ART. 98 – Prospetti su spazi pubblici	pag. 56
ART. 99 – Ombre portate	pag. 57
ART. 100 – Sporgenze e aggetti	pag. 57
ART. 101 – Portici e gallerie	pag. 58
ART. 102 – Salubrità dei terreni edificabili	pag. 59
ART. 103 – Disciplina del colore	pag. 60
ART. 104 – Disciplina dell'uso dei materiali di finitura	pag. 61



ART. 105 – Disciplina del verde su aree private pag. 61

## **Sezione II – MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI**

ART. 106 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni pag. 63

### **CAPO III**

#### **Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili**

##### **Sezione I – REQUISITI DI CONFORT AMBIENTALE**

ART. 107 – Qualità dell'aria in spazi confinati pag. 64

ART. 108 – Ventilazione naturale pag. 65

ART. 109 - Ventilazione attivata pag. 66

ART. 110 – Illuminazione naturale pag. 66

ART. 111 – Illuminazione artificiale pag. 67

ART. 112 – Controllo del soleggiamento pag. 67

ART. 113 – Comfort igrotermico pag. 68

ART. 114 – Comfort acustico pag. 68

##### **Sezione II – REQUISITI SPAZIALI**

ART.115 – Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari pag. 69

ART.116 – Cortili, cavedi, patii pag. 71

ART.117 – Locali sottotetto pag. 71

ART.118 – Spazi di cantinato e sotterraneo pag. 71

ART.119 – Boxes ed autorimesse pag. 72

##### **Sezione III – REQUISITI FUNZIONALI**

ART.120 – Dotazione di servizi pag. 72

ART.121 – Spazi di cottura pag. 73

ART.122 – Flessibilità distributiva	pag. 73
ART.123 – Flessibilità impiantistica	pag. 73
ART.124 – Accessibilità	pag. 73

**Sezione IV - NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E AL RISPARMIO ENERGETICO.**

ART. 125 – Norme, ambito di applicazione	pag. 73
ART. 126 – Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili	pag. 73
ART. 127 – Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia	pag. 75
ART. 128 – Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore	pag. 75
ART. 129 – Risparmio energetico nel periodo invernale	pag. 76
ART. 130 – Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso Idrosanitario	pag. 76
ART. 131 – Portata delle reti di carico e smaltimento delle acque	pag. 77
ART. 132 – Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi Di acqua potabile.	pag. 78
ART. 133 – Contenimento consumi idrici: installazione dispositivi per la Regolamentazione del flusso delle cassette di scarico	pag. 79
ART. 134 – Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di Scarico con le acque grigie	pag. 79
ART. 135 – Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche	pag. 79

**CAPO IV**

**Realizzazione degli interventi**

**Sezione I – DISCIPLINA DELLE OPERE**

ART. 136 – Requisiti delle costruzioni	pag. 80
--	---------

ART. 137 – Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di Caduta dall’alto	pag. 80
ART. 138 – Richiesta e consegna dei punti fissi	pag. 84
ART. 139 – Inizio dei lavori	pag. 84
ART. 140 – Visite ispettive	pag. 85
ART. 141 – Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili	pag. 85
ART. 142 – Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali	pag. 86
ART. 143 – Sistemazione e bonifica delle aree edificabili	pag. 88
ART. 144 – Scavi	pag. 88
ART. 145 – Demolizioni	pag. 89
ART. 146 – Rinvenimenti	pag. 90
ART. 147 – Manomissione suolo pubblico	pag. 90
ART. 148 – Ultimazione dei lavori	pag. 93

## **Sezione II – TIPOLOGIA DELLE OPERE**

ART. 149 - Disciplina degli interventi	pag. 94
--	---------

## **CAPO V**

### **Modalità di predisposizione dei progetti**

#### **Sezione I – UNIFICAZIONE GRAFICA**

ART. 150 – Modalità di rappresentazione grafica	pag. 94
---	---------

#### **Sezione II – ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI E DEGLI ELEMENTI DI DIMENSIONAMENTO SOGGETTI A VERIFICA TECNICA**

ART. 151 – <i>Documentazione tecnica</i>	pag. 95
--	---------

#### **Sezione III – INDICE DEI CAPITOLI DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DEGLI ALLEGATI DI CALCOLO**

ART. 152 – Relazione illustrativa

pag. 95

**Titolo IV  
NORME FINALI E TRANSITORIE**

**CAPO I**

**Durata del Regolamento edilizio**

ART. 153 – Modifiche al regolamento edilizio.

pag. 96

ART. 154 - Testi coordinati

pag. 96

**CAPO II**

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

ART. 155 - Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.

pag. 96

## **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune, anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.
2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali e consortili secondo le rispettive materie, alle leggi dello Stato e della Regione Lombardia vigenti.
3. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.
4. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
5. Il presente regolamento edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente regolamento edilizio.

**TITOLO I**  
**Norme procedurali**

**CAPO I**

**L'iniziativa**

**Sezione I - SOGGETTI**

**ART. 1 - Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività**

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati, ai sensi della L.R. 12/2005 ai seguenti titoli abilitativi:

- a) Permesso di costruire (art. 33)
- b) Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. (art. 41)

Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, in alternativa e per gli stessi interventi edilizi, di inoltrare al Comune Denuncia di Inizio Attività, fatta eccezione per gli interventi in zona agricola, disciplinati dall'art. 59 e 60 della L.R. 12/2005.

Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (permesso di costruire e denunce di inizio attività), i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 C.C.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;

- r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

#### **ART. 2 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art.151 del D.Lgs 29.10.1999 n. 490, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. In conformità a quanto disposto dall'art.25 del Regio Decreto 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs. 29.10.1999 n. 490, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.151 del Decreto stesso è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

#### **ART. 3 - Piani attuativi**

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

#### **ART. 4 - Certificati di agibilità**

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

### **Sezione II – CONTENUTI DELL'ISTANZA**

#### **ART. 5 - Domanda di Permesso di costruire**

1. La domanda di permesso di costruire, indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica

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

#### **ART. 6 - Domanda di voltura**

1. Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il permesso di costruire o la Denuncia di inizio attività siano intestati agli stessi.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire.

#### **ART. 7 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività**

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente apposita dichiarazione, (preferibilmente adottando modulistica già predisposta dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
  - a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;



- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione :
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
  - f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
  - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, (sia generali che particolari) e al vigente regolamento edilizio, e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, (sia generali che particolari); dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

#### **ART. 8 - Domanda di autorizzazione paesaggistica**

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 151 del Decreto Lgs. 29.10.1999 n. 490, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - e) specificazione della natura del vincolo apposto ai sensi del Decreto Lgs. 29.10.1999 n. 490;
  - f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro dei parchi regionali;
  - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 151 del D.Lgs. 490/99 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
  - h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ;
  - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

#### **ART. 9 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata**

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite della competente struttura organizzativa, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:
  - a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
  - f) luogo e data di presentazione della domanda, nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

#### **ART. 10 - Richiesta di certificati di agibilità**

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

### **Sezione III – DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE**

#### **ART. 11 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze**

1. Alle istanze di permesso di costruire, alle denunce di inizio attività, alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicata nei successivi articoli del presente regolamento.
2. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

#### **ART. 12 – Permesso di costruire - Denuncia Inizio Attività**

1. A corredo delle domande devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, a seconda della tipologia d'intervento :
  - Atto di Proprietà o dichiarazione dell'avente titolo;  
Dichiarazione di assenso della Proprietà nel caso in cui il richiedente sia soggetto diverso dal proprietario;
  - N. 3 serie complete del progetto per le istanze di permesso di costruire
  - N. 2 serie complete del progetto per le denunce di Inizio Attività.

Una serie completa del progetto deve comprendere:

- **DOCUMENTAZIONE GENERALE**

- a) Estratto di mappa catastale e P.R.G. vigente, tipo di frazionamento aggiornato tale da individuare il lotto interessato ( scala 1:2000);
- b) Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con indicazione delle dimensioni del lotto e delle quote planimetriche (se necessarie), delle costruzioni esistenti nella stessa proprietà e nelle proprietà confinanti con le relative altezze e distanze; inoltre andranno indicate le pareti finestrate prospettanti i confini di proprietà.
- c) Conteggi planivolumetrici analitici con verifica urbanistica;
- d) Planimetrie quotate di progetto e, in caso di interventi su immobili esistenti, dello stato attuale e comparato, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle canne fumarie, di esalazione, di areazione e per ogni locale la destinazione d'uso, la superficie utile ed il rapporto aero-illuminante;
- e) Prospetti e sezioni dello stato di progetto e, in caso di interventi su immobili esistenti, dello stato attuale e comparato, in scala non inferiore a 1:100, quotate con riferimento alla quota 0.00 con l'indicazione dei materiali e dei colori, nonché eventuali particolari decorativi (scala 1:10 e/o 1:20);
- f) Schema di fognatura (scala 1:200) e punti di recapito, nonché sistemazione e destinazione delle aree interne al lotto e domanda di autorizzazione allo scarico. In assenza di fognatura comunale specificare il tipo di recapito e autorizzazioni, se previste;
- g) Indicazione degli accessi carrai e pedonali e progetto della recinzione, se prevista;
- h) Progetto di adattabilità per il superamento barriere architettoniche, ai sensi della Legge 13/89, Legge Regionale n. 6/89 e D.M. 236/89 e/o dichiarazione e relazione asseverata da tecnico abilitato;
- i) Progetto impianti, ai sensi della Legge 46/90 e DPR 447/91, o dichiarazione sostitutiva;

- j) Dichiarazione di cui al DPR 412/93, art. 5 punto 10 all. 5, sul tipo di generatore di calore utilizzato;
- k) Documentazione fotografica per interventi su edifici esistenti con modifiche dei prospetti;
- l) Dichiarazione in merito agli obblighi di cui al D.Lgs. 494/96;
- m) Per tutti gli interventi, in caso di concessione onerosa, allegare al progetto – per le nuove costruzioni – la tabella ex DM 10.05.1977 debitamente compilata e sottoscritta, ovvero computo metrico estimativo nel caso di interventi di ristrutturazione nel caso in cui gli oneri vengano applicati alla superficie/volume virtuale ai sensi della L.R. 44/78;
- n) Visto edilizio agli effetti della Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività soggette al controllo elencate nel D.M. 16.02.1982 e successive modifiche ed integrazioni;
- o) Documentazione, in duplice copia, relativa al contenimento del consumo energetico, sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni, ai sensi della Legge 10.01.1991 n. 10 e relativi D.M. o dichiarazione di cui all'art. 28 della legge stessa;
- p) Modello ISTAT debitamente compilato e firmato (solo per nuove costruzioni e ampliamenti);
- q) Richiesta di deroga al Regolamento Locale d'igiene (se necessaria);
- r) Calcolo oneri concessori (per interventi presentati ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 12/2005);

- **PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Oltre a quanto sopra, specificare, se già note :

- a) Indicazione dei processi di lavorazione, l'elenco delle sostanze utilizzate, nonché il numero degli addetti;
- b) Descrizione della natura degli scarichi (siano essi liquidi, gassosi, solidi od aeriformi) e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste;
- c) Specifica di come si intende procedere alla depurazione degli scarichi stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento fumi e di depurazione che si intendono installare;
- d) Assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievo idrico;

Si dovrà dimostrare l'ottemperanza alle norme di legge vigenti in materia.

- **PER EDIFICI SITI IN CENTRO STORICO – ZONA B3**

Valgono tutte le indicazioni di carattere generale ed inoltre:

- a) nelle piante, sezioni, prospetti, evidenziare i principali elementi architettonico-strutturali, nonché i materiali e le finiture esistenti e di progetto;
- b) per le tinteggiature e rivestimenti: allegare una campionatura del colore o del rivestimento proposto. Specificare la tecnica e i colori per le facciate, cornici, zoccolature, serramenti, canali, parti in ferro (solo ove previsto).

- **PER GLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA**

Valgono tutte le indicazioni di carattere generale ed inoltre il progetto dovrà rispettare quanto disposto dalla Legge Regionale 12/2005 :

- a) requisiti di cui all'art. 60, comma 1 della L.R. 12/2005;
- b) atto d'impegno al mantenimento della destinazione agricola di cui all'art. 60, comma 2 lett. a) della L.R. 12/2005;
- c) atto d'impegno di vincolo "non edificandi", nei modi e quantità previsti dalla legge.

• **PER GLI EDIFICI IN FASCIA DI RISPETTO**

Valgono tutte le indicazioni di carattere generale ma con allegato nulla osta dell'Ente interessato.

• **PARERI PREVENTIVI – PLANIVOLUMETRICI**

La documentazione cartografica dovrà essere convenientemente esplicitativa in modo da valutare puntualmente il futuro intervento. Tale parere potrà essere allegato alla richiesta di concessione edilizia.

**Tutti i documenti, (domande, disegni,) dovranno essere datati e firmati dall'avente titolo. I tecnici dovranno apporre anche il timbro e l'indicazione del numero d'iscrizione all'Albo professionale**

**ART. 13 - Certificati di agibilità**

1. A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a) Comunicazione fine lavori;
  - b) Dichiarazione redatta dal direttore lavori ai sensi dell'art.4 del D.P.R.425/94 attestante la regolare esecuzione, la conformità al progetto presentato, la salubrità degli ambienti e la prosciugatura delle murature;
  - c) Dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, sollevamento, antincendio, etc. (art.9 L.46/90);
  - d) Copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
  - e) Collaudo strutture in cemento armato o a struttura metallica (L.1086/71);o dichiarazione sostitutiva del direttore lavori che le opere non rientrano nei dettami previsti dall'art.4 della L. 1086/71
  - f) Certificato di prevenzione incendi di cui alla normativa vigente (L.966/65) secondo le procedure e le modalità di cui al DPR n. 37 del 12.01.1998 e al DM 04.05.1998 oppure ricevuta, rilasciata dal Comando Provinciale di Lodi, dell'avvenuta presentazione della dichiarazione di cui all'art. 3 comma 5 del DPR 37/98 ove attesti la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato ed il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio, ovvero dichiarazione di attività non soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco sottoscritta dall'avente titolo;
  - g) dichiarazione di conformità alle opere realizzate con riferimento al contenimento energetico di cui alla Legge 10/91;

- h) certificato di conformità delle opere antisismiche di cui alla Legge 64/74 (ove previsto);

Il Dirigente o il Responsabile del Servizio, può disporre di avvalersi della procedura prevista dalla Circolare Regione Lombardia n. 49 del 01.12.1994 (prot.n.317090/G e n.76520/S) con richiesta al Dipartimento di Prevenzione dell'ASL di parere circa i requisiti di sicurezza ed igienico-sanitari riguardo le costruzioni per il rilascio del certificato di agibilità.

#### **ART. 14 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997.

#### **ART. 15 - Piani attuativi**

1. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario;

### **Sezione IV – AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE**

#### **ART. 16 – Autocertificazione**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n.15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del DPR 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2, 3, della legge 15 maggio 1997 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

#### **ART. 17 - Asseverazione**

1. Nelle ipotesi nelle quali l'Amministrazione comunale dovrebbe verificare la sussistenza di dati di fatto o i requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, dovrà sempre essere asseverata:

- a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
- b) la superficie delle aree da edificare;
- c) la volumetria di fabbricati esistenti;
- d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
- e) i distacchi dagli edifici;
- f) l'altezza dei fabbricati

## **CAPO II**

### **Le fasi del procedimento amministrativo**

#### **Sezione I – FASE DI AVVIO**

##### **ART. 18 - Presentazione dell'istanza**

1. L'istanza di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, di D.I.A., redatta in carta semplice, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore di apertura dell'ufficio abilitato a riceverla, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, alla struttura competente corredata dei documenti di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza .
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

##### **ART. 19 - Responsabilità del procedimento**

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

#### **Sezione II – FASE ISTRUTTORIA**

**ART. 20 - Denuncia di inizio attività**

1. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/2005, il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge medesima per la legittimità della D.I.A.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

**ART. 21 – Permesso di costruire**

1. Lo sportello Unico per l'edilizia comunica entro 10 giorni al richiedente, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
2. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico per l'edilizia, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art. 32 comma 5 della L.R. 12/2005, sempre che gli stessi non siano stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione dettagliata, con qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
3. il responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 2, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 2.
4. il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
5. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art. 32 comma 5 della L.R. 12/2005, il competente ufficio comunale convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli artt. 14 – 14bis – 14ter – 14quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro



15 giorni dalla proposta di cui al comma 2, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 5. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicate nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio.

7. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo si intende formato il silenzio – rifiuto.
8. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito della deliberazione consiliare di cui all'art. 40 L.R. 12/2005;
9. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti, del provvedimento conclusivo del procedimento di permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere che il dirigente o il responsabile dell'ufficio, si pronunci entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.
10. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi 15 giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di 60 giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio – rifiuto.

#### **ART. 22 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al precedente art. 15, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
  - verifica la presenza del titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
  - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - predisporre, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.

3. La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
4. La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

#### **ART. 23 - Piani attuativi**

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art. 15 del presente regolamento.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette la proposta di piano all'organo competente, unitamente alla relazione istruttoria.

### **Sezione III – FASE DECISIONALE**

#### **ART. 24 – Permesso di costruire**

1. Nei termini previsti dalla normativa vigente e richiamati all'art. 21 del presente regolamento, il Responsabile del procedimento emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di permesso di costruire. Dell'avvenuta emanazione del provvedimento di permesso di costruire si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art.29, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni dalla data di notifica del predetto provvedimento, la quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento del permesso di costruire, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo.

2. La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.
3. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di permesso di costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
4. Il provvedimento conclusivo del procedimento di permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

#### **ART. 25 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

#### **ART. 26 - Piani attuativi**

1. I piani attuativi, se conformi allo strumento urbanistico generale sono adottati con deliberazione della Giunta comunale, entro 90 giorni dalla presentazione al comune del piano o sua variante.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse, possa prenderne visione; nei successivi 10 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
3. entro 30 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la Giunta Comunale approva il piano attuativo decidendo al contempo sulle eventuali osservazioni presentate.
4. I piani attuativi in variante allo strumento urbanistico generale nei casi di cui all'art. 2 comma 2 della L.R. 23.06.1997 n. 23, fino all'approvazione del Piano del Governo del Territorio, vengono approvati con le modalità previste dalla L.R. medesima.

## **Sezione IV – PROVVEDIMENTO FINALE**

### **ART. 27 - Provvedimento di Permesso di costruire**

1. Il provvedimento finale deve contenere:

- la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento. Agli allegati dovrà essere apposto il timbro recante la dicitura "permesso di costruire n..... del ....." a firma del Responsabile del Servizio competente.
- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, foglio e mappale). Nell'ipotesi di "Cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;
- data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, paesistico, monumentale, etc.);
- data del parere della Commissione Edilizia;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni.
- data e sottoscrizione da parte del Responsabile del Servizio competente ad emettere il provvedimento finale, ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 127/97 e successive modifiche ed integrazioni;
- il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dal comma 2 - art. 15 del DPR 06/06/2001 N° 380, come modificato dal D.Lgs. 27/12/2002 n° 301.

2. Il permesso di costruire dovrà comunque menzionare i seguenti obblighi :

- a. non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio regionale competente ai sensi delle leggi 1086/71 e 64/74 (per i comuni ricadenti in zona sismica).
- b. non iniziare lavori se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali.
- c. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
- d. Il titolare del permesso di costruire deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori al fine di consentire il necessario controllo.

3. Il mancato inizio delle opere nei termini prescritti comporta decadenza del

permesso di costruire, e in tal caso la relativa domanda s'intende come non presentata.

4. Eventuali provvedimenti di proroga possono essere concessi solo con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico – costruttive (comma 2 art. 15 del DPR 06/06/2001 N° 380, come modificato dal D.Lgs. 27/12/2002 n° 301).
5. Il permesso di costruire è trasferibile agli aventi causa, ed essendo atto dovuto, la voltura è emessa direttamente dal Responsabile del Servizio competente senza alcuna ulteriore incombenza previa istanza dell'interessato con allegato la dimostrazione dell'avente titolo giuridico.

#### **ART. 28 - Rilascio del certificato di agibilità**

Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934 n.1265, possano essere utilizzati, è necessario il certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e negli impianti negli stessi installati.

1. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività è tenuto a presentare allo sportello unico, la domanda di rilascio di certificato di agibilità, corredata di tutta la documentazione elencata all'art. 13 del presente regolamento. La mancata presentazione della domanda di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77 a € 464. (comma 3 – art. 24 del DPR 06/06/2001 N° 380, come modificato dal D.Lgs. 27/12/2002 n° 301).

La domanda di certificato di agibilità deve indicare:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
2. Entro 10 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo 13, lo sportello unico comunica al richiedente, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1999, n. 241.

3. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo 13, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente, previa verifica della documentazione allegata all'istanza ed eventuale ispezione dell'edificio rilascia il certificato di agibilità. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l' agibilità.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato parere dell'ASL competente. In caso di auto-dichiarazione, il termine per la formazione del silenzio – assenso è di 60 giorni.
5. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 3 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

## **Sezione V – FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA**

### **ART. 29 - Comunicazione del provvedimento**

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di permesso di costruire, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma dell'art. 43 della L.R. 12/2005.
3. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver provveduto al pagamento del contributo di costruzione.
4. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del DPR 06/06/2001 N° 380, come modificato dal D.Lgs. 27/12/2002 n° 301).
5. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applicano gli artt.36-37 – 38 – 43 – 44 della L.R. 12/2005;

Se il provvedimento finale è di reiezione, lo stesso dovrà essere adeguatamente motivato con l'esatta indicazione delle norme di Legge, di regolamento o di N.T.A a cui si è fatto riferimento per il diniego.

### **ART. 30 - Pubblicazione del provvedimento**

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

**ART. 31 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

**CAPO III**

**Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

**Sezione I - Conferenza di servizi**

**ART. 32 - Conferenza di servizi tra amministrazioni diverse**

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

**Sezione II – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

**ART. 33 – Ambito di applicazione**

1. La disciplina di cui al paragrafo 1 della presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi

di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

#### **ART. 34 – Definizione di impianti a struttura semplice**

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con DGR n. 6/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:
  - a) non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
  - b) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
  - c) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (DPR. 24 maggio 1988, n. 203; DPCM 21 luglio 1989);
  - d) non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (DPR 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
  - e) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).
2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 37.

#### **ART. 35 – Struttura organizzativa**

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio dei permessi di costruire e/o autorizzazioni comunali.
2. Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

#### **ART. 36- Procedimento mediante Conferenza di servizi**

1. Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art. 35, la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.



2. Per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni prorogabile di novanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.
3. Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.
4. Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 come successivamente modificata e integrata.
5. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.
6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza di servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.
7. Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

#### **ART. 37 – Procedimento mediante autocertificazione**

1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione da parte dell'impresa, di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta del Permesso di costruire, corredata da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali,

in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.

2. La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio del permesso di costruire.
3. Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.
4. Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.
5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.
6. Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 38, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del Permesso di costruire, ove necessario, ai sensi della normativa vigente.
7. Il procedimento, ivi compreso il rilascio del Permesso di costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.
8. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è co-

munque subordinata al rilascio del Permesso di costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente.

### **ART. 38 – Verifica**

1. La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 37, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.
2. La verifica riguarda inoltre:
  - a) la prevenzione degli incendi;
  - b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
  - c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
  - d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
  - e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
  - f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
  - g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
  - h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
  - i) le industrie qualificate come insalubri;
  - j) le misure di contenimento energetico.
3. Il decorso del termine di cui al precedente art. 37, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

### **ART. 39 – Procedura di collaudo**

1. Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.
2. Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 35 la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 35. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.
3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli ap-

parati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.

4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 35, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

### **Sezione III – COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE**

#### **ART. 40 – Parere preventivo**

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
  - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
  - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
  - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
  - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.R.G. e alle norme del regolamento edilizio.
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare.
3. La Commissione edilizia, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

#### **ART. 41 - Indicazioni interpretative**

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina

urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.

2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

## **CAPO IV**

### **L'accesso ai documenti**

#### **Sezione I – FONTI NORMATIVE**

##### **ART. 42 - Norme applicabili**

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.

#### **Sezione II – PROCEDIMENTO D'ACCESSO**

##### **ART. 43 - Modalità di accesso ai documenti**

1. Essendo il Comune di MULAZZANO dotato di "Regolamento dei diritti di accesso dei cittadini alle informazioni ed agli atti e documenti amministrativi" approvato con delibere Consiglio Comunale n. 11 del 06.04.1993 per il procedimento di accesso ai documenti di natura urbanistico - edilizia si rimanda al succitato Regolamento e ad eventuali successivi aggiornamenti e/o modificazioni;

#### **Sezione III – RILASCIO DI COPIE**

##### **ART. 44 – Esame del documento**

1. Vale quanto citato nel precedente art. 43.

## **CAPO V**

### **Vigilanza e sanzioni**

#### **Sezione I – FONTI NORMATIVE**

##### **ART. 45 - Sanzioni edilizie**

1. La normativa vigente in materia di vigilanza e sanzioni è quella prevista dal Titolo IV – Capo I e Capo II del DPR 06/06/2001 N° 380, come modificato dal D.Lgs. 27/12/2002 n° 301 e nello specifico agli articoli di seguito indicati:
  - Art. 27 – vigilanza sull’attività urbanistica ed edilizia
  - Art. 30 – lottizzazione abusiva
    - 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. 31 – interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.
    - demolizione
    - acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell’abuso non provveda alla demolizione
  - Art. 32 - determinazione delle variazioni essenziali.
  - Art. 33 - interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità.
    - demolizione o rimozione;
    - sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione (uso residenziale) o del valore venale dell’immobile (uso diverso dalla residenza), nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione;
    - restituzione in pristino e sanzione pecuniaria nel caso in cui le opere siano eseguite su immobili vincolati;
  - Art.34 – interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire
    - demolizione o rimozione;
    - sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione (uso residenziale) o del valore venale dell’immobile (uso diverso dalla residenza), nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione;
  - Art.35 - interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o Enti pubblici
    - Demolizione e ripristino dello stato dei luoghi
  - Art. 37 – interventi eseguiti in assenza o in difformità della Denuncia di Inizio Attività e accertamento di conformità
    - Sanzione pecuniaria pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile
    - Restituzione in pristino e sanzione pecuniaria
    - Restituzione in pristino o sanzione pecuniaria per interventi in zona A
  - Art.42 - ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione
    - a) Aumento del contributo in misura del 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;

- b) Aumento del contributo in misura del 20%, quando superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) Aumento del contributo in misura pari al 40%, quando superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

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

#### **ART.46 - Sanzioni paesaggistiche**

- 1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 164 del Decreto Lgs. 29.10.1999 n. 490.
- 2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

### **Sezione II – FASI DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO**

#### **ART. 47 - Avvio del procedimento**

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

#### **ART. 48 - Fase istruttoria**

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

#### **ART. 49 - Fase decisionale**

- 1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:

- a) generalità del trasgressore;
- b) tipo di illecito accertato;
- c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
- d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
- e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
- f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell' illecito.

#### **ART. 50 - Fase integrativa dell'efficacia**

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

#### **ART. 51 - Fase di esecuzione d'ufficio**

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 del DPR 06/06/2001 N° 380, come modificato dal D.Lgs. 27/12/2002 n° 301.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

### **Titolo II La Commissione edilizia**

#### **CAPO I Composizione e nomina**

#### **Sezione I - COMPOSIZIONE**

#### **ART. 52 – Composizione**

La Commissione Edilizia è chiamata ad assistere l'Amministrazione Comunale nell'esercizio delle attribuzioni ad essa demandate dalle leggi e dai regolamenti generali e speciali.

I membri di diritto della Commissione Edilizia sono:



- Il Presidente, scelto dalla Giunta Comunale fra i membri elettivi, che la convoca e la presiede. In sua assenza, a tale compiti provvede il vice presidente, anch'esso scelto dalla Giunta Comunale.
- Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato (art. 12 lettera "g" L. 13.05.1961 n. 469), che però non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta;
- Responsabile del dipartimento dell'A.S.L., o suo delegato, che però non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta;
- due esperti in materia di tutela paesistico-ambientali, esclusivamente ai fini dell'esercizio delle funzioni subdelegate nella medesima materia, uno dei quali abilitato alla progettazione edilizia;

I membri elettivi della Commissione Edilizia sono:

- Un architetto o ingegnere iscritto al rispettivo Ordine Professionale;
- Un geometra con specifica conoscenza del settore delle costruzioni;
- Un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche, eventualmente scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili (Art. 13, comma 3 L.R. 20/02/89 n° 6);
- Una persona di provata e riconosciuta competenza nel settore edilizio o urbanistico o legale o ecologico.
- Una persona di provata e riconosciuta competenza nel settore della sicurezza ed igiene ambientale.

Con riguardo agli esperti ambientali va rilevato che è prevista la loro partecipazione in qualità di commissari della Commissione solo a quelle relative all'esame delle domande di autorizzazione paesaggistica ex art. 7 L. 1497/39: pertanto la loro presenza non concorrerà alla formazione del numero legale.

Il Tecnico Comunale partecipa alla commissione edilizia non in qualità di membro, ma con funzioni di segretario al fine di fornire alla commissione le necessarie informazioni sull'iter burocratico delle pratiche edilizie nonché sulla conformità dei progetti con gli strumenti di pianificazione urbanistica.

Per l'esame di particolari progetti il Presidente, di sua iniziativa od a richiesta della Commissione, può invitare a sedute della commissione stessa persone di specifica competenza che non potranno essere presenti né all'espressione del parere né al voto.

## **Sezione II – NOMINA E DURATA**

### **ART. 53 – Nomina e designazione**

1. La nomina dei membri della Commissione Edilizia è di competenza della Giunta comunale alla luce dei disposti del TUEL, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.
2. La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 57 e 58 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.

3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

#### **ART. 54 – Scadenza**

1. La Commissione Edilizia dura in carica quanto l'Amministrazione comunale che l'ha nominata.
2. Allo scadere dell'Amministrazione comunale che l'ha nominata la Commissione decadrà dall'incarico, ma continuerà a svolgere le sue funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione, nei limiti della Legge n.444/94, in attesa della nomina della nuova Commissione.

### **Sezione III – CASI DI INCOMPATIBILITA'**

#### **ART. 55 – Incompatibilità**

1. La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile:
  - essere incaricato della stesura del P.R.G. o di varianti generali del P.R.G. o averli elaborati nei precedenti due anni;
  - essere dipendente dell'Amministrazione comunale ad esclusione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o suo delegato.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

#### **ART. 56 - Conflitto d'interessi**

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.
3. L'assenza dell'interessato dovrà risultare dal verbale di seduta

### **Sezione IV – CASI DI DECADENZA DEI COMMISSARI**

#### **ART. 57 - Incompatibilità sopravvenuta**

1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 55 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

#### **ART. 58 - Assenze ingiustificate**

1. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di due riunioni consecutive della Commissione edilizia.

## **CAPO II** **Le attribuzioni**

### **Sezione I – INDIVIDUAZIONE DELLE ATTRIBUZIONI**

#### **ART. 59 - Attribuzioni della Commissione**

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi art. 60 e 61.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, concordato ai sensi dell'art. 40 del presente regolamento, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

#### **ART. 60 - Pareri obbligatori**

1. Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:
  - a) rilascio della permesso di costruire, anche in variante, unicamente per gli interventi previsti all'art. 27 della L.R. 12/2005, lett. c), d), e), f);
  - b) rilascio di permesso di costruire in sanatoria;
  - c) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71;
  - d) parere ex art. 32, L.47/85 come disposto dall'art 4, comma 2 L.R. 18/97;
  - e) autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla L.R. 18/97.

### **ART. 61 - Altri pareri obbligatori**

1. Il parere della Commissione edilizia è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
  - a) strumenti urbanistici generali, attuativi (anche di iniziativa privata) e loro varianti;

### **Sezione II – CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE**

#### **ART. 62 - Casi di esclusione del parere**

1. Il parere della Commissione edilizia è escluso nel procedimento di Denuncia di inizio attività art. 41 – 42 della L.R. 12/2005;
2. Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi degli artt. 60 e 61 o richiesto ai sensi dell'art 59 comma 2 del presente Regolamento.
3. Per interventi assoggettati a permesso di costruire il parere della Commissione edilizia è escluso nelle seguenti ipotesi:
  - a) ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
  - b) realizzazione di recinzioni non di pertinenza non ricadenti in zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 490/99;
  - c) proroga del permesso di costruire;
  - d) voltura del permesso di costruire;
  - e) diniego del permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
  - d) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego del permesso di costruire;
  - e) varianti in corso d'opera.
4. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

### **Sezione III- AMBITO DI VALUTAZIONE**

#### **ART. 63 - Modalità di valutazione della Commissione edilizia.**

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 60 e 61 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.

2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
3. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
  - l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
  - il rapporto con il contesto;
  - la qualità progettuale;
  - la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
4. In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

#### **ART. 64 - Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesistica**

1. La Commissione edilizia, integrata con i due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale nonché agli altri atti di natura paesistica ( ad. es. Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici oppure Piano Territoriale di Coordinamento di parco con contenuti paesistici, se esistente).

### **CAPO III** **Funzionamento**

#### **Sezione I – MODALITA' DI CONVOCAZIONE**

#### **ART. 65 – Convocazione**

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese (se vi sono pratiche da esaminare) e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente o suo delegato. La convocazione avviene con nota scritta a mezzo posta o con nota da inviarsi tramite fax.
3. Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 7 e dall'art. 15 della L. 1497/39, la struttura comunale competente deve porre a disposizione

degli esperti in materia di tutela paesistico – ambientale, tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

4. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.
5. L'ordine del giorno verrà presentato all'inizio della seduta.

## **Sezione II – VALIDITA' DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI**

### **ART. 66 - Validità delle sedute e delle decisioni**

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente (o del vice Presidente), nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
2. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale
3. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
4. In caso di pareri contrari o astensioni, gli stessi dovranno essere motivati e verbalizzati durante la seduta.

### **ART. 67 - Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale**

1. La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione edilizia.
2. Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione edilizia.
3. La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.
4. Qualora la Commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.

#### **ART. 68 - Pubblicità delle sedute**

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

#### **ART. 69 – Verbalizzazione**

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal tecnico comunale ovvero da un suo delegato. Il segretario non ha diritto di voto.
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
3. Le valutazioni degli esperti in materia paesistico - ambientale devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 67.
4. Su una copia delle tavole grafiche nonché sugli allegati sottoposti al parere della Commissione, deve essere apposto un timbro che identifichi la seduta in cui sono stati visionati e le firme del presidente e di almeno uno dei membri presenti.

#### **ART. 70- Sopralluogo**

1. E' data facoltà alla Commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al Titolo II, Capo II, Sezione I del presente regolamento. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

### **Sezione III – RAPPORTO CON LE STRUTTURE ORGANIZZATIVE DEL COMUNE**

#### **ART. 71 - Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali**

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.

### **Titolo III DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA**

**CAPO I**  
**Ambiente Urbano**

**Sezione I – SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

**ART. 72 - Disciplina del verde su aree pubbliche**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
5. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
6. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
7. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
8. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
9. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde sono soggetti a tutela e controllo da parte del personale dell'ufficio Tecnico. La



scelta e la collocazione delle essenze sarà regolamentata da apposito regolamento per la disciplina del verde.

**ART. 73 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.**

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi direttamente prospettanti su spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, si può tollerare la presenza di frontespizi ciechi, purchè intonacati e tinteggiati alla stregua delle facciate principali.

**ART.74 - Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento comunale sulla pubblicità e pubbliche affissioni.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, e quanto previsto dalle norme contenute nel D.M. 236/89 e D.P.R. 503796
3. L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata nel rispetto del regolamento integrativo ai criteri della L.R. 17/2000 e relativo regolamento di attuazione e L.R. 21/12/2004 n. 38;
4. Salve le norme del regolamento sulla pubblicità e pubbliche affissioni, il collocamento dei cartelli, insegne e delle iscrizioni di qualunque, anche luminose, ed in genere di ogni opera a carattere permanente o temporaneo è subordinato ad autorizzazione comunale e potrà essere vietato a tutela dell'estetica cittadina e per il rispetto all'arte ed alla storicità dei luoghi.
5. Alla richiesta di autorizzazione dovranno essere allegati: planimetria con individuazione dell'area ove va installata l'insegna, cartello pubblicitario, targa ecc., oltre che elaborato grafico riportante tutte le caratteristiche dell'insegna, (cartello pubblicitario ecc) con indicazione delle dimensioni, diciture, materiali e quant'altro necessario a descrivere esattamente la tipologia dell'intervento. In caso di insegna luminosa, alla richiesta va allegata dichiarazione dell'installatore nella quale si attesta la conformità ai criteri della L.R. 17/2000 (e relativo regolamento di attuazione) e della L.R. 21/12/2004 n. 38;

### **ART. 75 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione e quelle contenute nel D.M. 236/89 e D.P.R. 503/96;
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di autorizzazione rilasciata previo parere della Commissione Edilizia trattandosi di opere assimilabili ad arredo urbano.

### **ART. 76 - Passaggi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono essere sempre illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale anti-sdruciolevole, compatto ed omogeneo così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm.2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
6. particolare attenzione dovrà essere prestata negli attraversamenti pedonali semaforizzati, così come previsti dal D.M. 236/89 e D.P.R. 503/96.

### **ART. 77 - Percorsi ciclabili**

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad uno solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale anti-sdruciolevole, compatto ed omogeneo.

### **ART. 78 - Spazi porticati**

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **ART. 79 - Occupazione degli spazi pubblici**

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

#### **ART. 80 - Disciplina degli strumenti di integrazione per disabili**

1. Gli spazi verdi suggeriscono un approccio alla progettazione orientato a stimolare tutti i sensi dell'uomo, attraverso una strutturazione dell'ambiente ed un'organizzare degli indizi, che questo può trasmettere ai suoi fruitori. Questo tipo di progettazione, che si può definire progettazione plurisensoriale, apparentemente mirata ad assolvere alle esigenze di una particolare utenza, come quella dei non vedenti, che utilizzano i sensi residui per orientarsi e muoversi nello spazio, risulta poi a beneficio di tutti i cittadini: agendo sui

corrimano, sulle texture delle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, si possono agevolare la fruizione tattile e visiva e, così, favorire l'orientamento. Anche l'indizio termico, realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, può indicare il passaggio da un luogo deputato a una funzione a un altro; così come le essenze odorose possono far memorizzare i luoghi e favorire il loro riconoscimento. L'indizio acustico dell'acqua di una fontana può suggerire la presenza di un luogo tranquillo deputato alla sosta ed al riposo; così come i pergolati, i porticati e altri elementi dalla differente volumetria, in alternanza agli spazi aperti, oltre ad articolare i percorsi e a renderli più gradevoli, contribuiscono alla creazione di ambienti acusticamente diversificati.

2. Per aree verdi si intendono sia le sistemazioni urbane (giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini), che quelle extraurbane (parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici), ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura. Un riferimento esplicito ai parchi pubblici ed alle aree verdi attrezzate è contenuto nella circolare del Min. LL.PP. n. 1030 del 1983, riguardante gli "Orientamenti relativi alle facilitazioni per la circolazione e la sosta dei veicoli delle persone invalide", dove viene evidenziato che "almeno i principali percorsi pedonali vengano previsti in modo da avere uno o più punti di contatto con strade o spazi carrabili, ancorché a circolazione limitata".

Per garantire l'accesso a queste aree, occorre avere:

- posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
- ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano, però, l'ingresso ai motocicli;
- percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione.

Lo sviluppo dei percorsi, inoltre, deve essere studiato in modo tale, da consentire la scelta tra diverse opzioni, rispetto alla lunghezza del tragitto e deve dare la possibilità di effettuare, in determinati punti, delle scorciatoie;

- aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;
- servizi igienici accessibili;
- punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, che diano indicazioni precise sui percorsi di visita, che ognuno possa scegliere in funzione delle proprie esigenze personali e/o energie residue, su ciò che si trova lungo il tragitto e sulla collocazione dei servizi; elementi di arredo fruibili da tutti.

I percorsi possono essere distinti in funzione delle loro caratteristiche di accessibilità in:

- facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
- moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l'8%. La superficie della pavimentazione è

compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;

- accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), con uno sviluppo longitudinale inclinato con pendenze contenute tra il 6% e l'8% (dove la superficie della pavimentazione è poco compatta o sono presenti alcuni ostacoli sul percorso), e altri parti del percorso con pendenze tra l'8% e il 12% (dove la superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli sulla superficie del camminamento).

Una caratteristica importante, oltre alla pendenza longitudinale, dei sentieri naturali e dei percorsi nelle aree verdi, atta a garantire l'accessibilità, è rappresentata dal tipo di pavimentazione. Infatti fondi sconnessi, fangosi, sabbiosi, o composti da materiali incoerenti in genere (brecciolino o ghiaietto) risultano difficilmente praticabili dai disabili motori, oltre che dai passeggini e in certa misura anche dalle biciclette. La superficie del percorso deve, pertanto, essere compatta e possedere caratteristiche di durevolezza e resistenza alle intemperie e all'usura. L'adeguamento del percorso consiste spesso in operazioni molto semplici di rullaggio e compattazione del fondo.

Le aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, rivestono una grande importanza per gli anziani, oltre che per i disabili motori e sensoriali: pertanto devono essere confortevoli e devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portari-fiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc.

L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m.

Per quanto attiene alle attrezzature sportive integrabili nei parchi urbani, risponde ai criteri di una corretta impostazione progettuale un particolare tipo di percorso ginnico-sportivo denominato "Percorso vita". Una tipologia di questo tipo, prevede una serie di esercizi appositamente studiati da esperti psicomotricisti, eseguibili da tutti in piena libertà. Comprende esercizi di abilità e coordinamento neuromuscolare, esercizi di respirazione e recupero, di articolabilità, allungamento e rafforzamento muscolare. Il percorso è articolato in diverse "stazioni", che prevedono tracciati slalom, rampe, bersagli da colpire con palle in gommapiuma, canestri con sonagli (individuabili anche dai non vedenti), ed altre attrezzature che possono essere fruite in modo diverso da ciascuno.

3. I giochi per i bambini, in un parco urbano, devono essere adeguati alle esigenze di un'utenza ampliata e contribuire a formare ed educare gli stessi ad una cultura della partecipazione e dell'integrazione, potendo riconoscere, da subito, nel momento del gioco, la diversità degli altri come una risorsa.

Dal punto di vista della struttura tali aree devono avere i richiesti requisiti di accessibilità a proposito delle aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza; cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc.). Devono essere attentamente considerati i materiali delle pavimentazioni, perché abbiano solidità, antisdrucciolevolezza e siano sicuri per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico; terre o ghiaie compattate e stabilizzate, ecc.). In

prossimità dei giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose. Le aree gioco devono prevedere una organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività: per il gioco con la sabbia, per saltare, per giochi con l'acqua, per lo sport e per il giardinaggio. Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità. Attraverso alcune aggiunte e opportuni accorgimenti, infatti, si possono realizzare giochi che, a differenza di quelli attualmente in commercio e diffusi nei parchi urbani, sono fruibili da tutti i bambini, disabili e non. Tenendo, inoltre, conto delle disabilità sensoriali, spesso trascurate, di non vedenti/ipovedenti, non udenti/ipoudenti, si possono integrare ai giochi fontane d'acqua, suoni, piante odorose ed altri elementi naturali, che sollecitano le sensibilità tattili, acustiche ed olfattive di ogni bambino.

I "giochi dei sensi", per esempio, rispondono a questi requisiti: frutto di una ricerca in cui sono stati affrontati il tema del rispetto dei bambini, dell'ambiente e le problematiche relative alla disabilità psichica, motoria e sensoriale.

Questo parco dei "giochi" ideale è un luogo dove si può esprimere lo spirito di competitività, di condivisione, di comunicazione e di divertimento.

4. Nelle aree a verde, compatibilmente con l'ambiente naturale, inseriti in edifici o in strutture all'uopo installate, devono essere previsti servizi igienici accessibili anche a persone disabili. Per consentire l'uso degli apparecchi, lo spazio interno deve essere opportunamente dimensionato sulla base degli spazi di manovra necessari per l'accostamento trasversale o laterale alla tazza W.C. e l'accostamento al lavabo (nel rispetto dei parametri minimi previsti dal D.M. n. 236/89).

- pi:
- Le strutture dei servizi igienici nelle aree verdi possono essere di due tipi:
    - strutture di arredo urbano;
    - strutture fisse.

Nelle aree verdi devono essere previsti una serie di oggetti di arredo che presentino caratteristiche di accessibilità come:

- sistemi di seduta;
- appoggi ischiatici;
- fontanelle per bere;
- cestini portarifiuti;
- fioriere rialzate;
- portabiciclette;

I campi da gioco devono essere strutturati in modo da permettere ai bambini disabili una utilizzazione autonoma degli spazi e delle attrezzature fisse.

Lo scopo è quello di favorire lo sviluppo motorio sensoriale delle loro capacità residue ed un loro inserimento sociale.

I percorsi pedonali devono avere una larghezza minima di 150 cm con pendenze max 5% e una pavimentazione antiscivolo.

Le vasche di sabbia devono essere poste ad un'altezza di 50-70 cm dal calpestio, prevedendo il sottostante spazio libero.

Le cassette o simili devono avere gli accessi larghi almeno 80cm.

I percorsi per le attività motorie devono essere costituiti da brevi rampe con pendenza non superiori all'8% protette con un parapetto e dotate di corrimano.

5. La progettazione del piano orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi o percorsi pedonali a livello e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con disabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso. Bisogna, inoltre, considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), in bicicletta, con autovettura, come passeggero su mezzi di trasporto pubblico.

Si applicano a questo proposito le norme dettate dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.

#### **ART. 81- Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999<sup>1</sup>, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblici.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
3. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

---

<sup>1</sup> Direttiva avente ad oggetto : "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici" pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 dell'11.03.1999

5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per l'esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
- 6 Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte, secondo le prescrizioni riportate nell'apposita autorizzazione comunale.

#### **ART. 82 - Reti di servizi pubblici**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le reti dei servizi pubblici devono essere interrato; nel caso in cui questo non sia possibile per cause di forza maggiore, l'ufficio tecnico potrà autorizzare la realizzazione esterna, secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

#### **ART. 83 - Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento di permesso di costruire o Denuncia di Inizio attività.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
5. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o interrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui all'Art. 126 comma 5, fatto salvo per le zone di interesse storico - monumentale (zone A).



6. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, captatori in copertura ecc.) sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.

#### **ART. 84- Intercapedini e griglie di aerazione.**

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

### **Sezione II –SPAZI PRIVATI**

#### **ART. 85 - Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 3,00 e non superiore a m. 4,50; in ogni caso le dimensioni devono essere rispondenti alle norme in materia di prevenzione incendi. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere di dimensioni e posizione tali che le operazioni di apertura e chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata. Sono fatte salve le deroghe previste dall'art. 46 del DPR 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni in attuazione al nuovo Codice della Strada.

4. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.
5. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai di accesso ad un'unica proprietà, la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.
6. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque in apposite griglie di raccolta e convogliate nella fognatura comunale o in acque superficiali.
7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia, nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi devono essere adeguati alla presente norma.
8. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

#### **ART. 86 - Strade private**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

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

#### **ART. 87- Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità di seguito indicate.
2. Gli scarichi idrici di rifiuto, derivanti da fabbricati, si distinguono in relazione all'origine in:
  - acque meteoriche (acque bianche);
  - acque luride civili (nere);
  - acque di processo industriale.

Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e tramite percorsi separati e distinti, in relazione alla loro origine, e devono essere conferiti al recapito finale ammissibile a norma delle Leggi vigenti nonché alle disposizioni regionali ed a quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene.

E' ammessa l'unificazione delle diverse reti immediatamente a monte del recapito finale, ferma restando la possibilità di ispezione e prelievo campione delle singole reti.

#### **Acque meteoriche (acque bianche)**

Le acque meteoriche possono recapitare in fognatura, ma è preferibile adottare soluzioni per lo smaltimento delle stesse sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo per sub-irrigazione; pertanto si dovrà optare per l'immissione delle stesse nella pubblica fognatura solo quando quanto venga dimostrata l'impossibilità di dispersione al suolo delle stesse. E' inoltre ammesso il loro recapito in acque superficiali, previa autorizzazione allo scarico dell'Ente regolatore del corso idrico superficiale interessato della roggia

#### **Acque di prima pioggia e acque di lavaggio**

Lo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne ai sensi dell'art. 39 comma 3, del D.lgs. 11 maggio 1999 n. 152, è normato dal Regolamento Regionale 24.03.2006 n. 4.

La formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e lo scarico delle acque di prima pioggia sono soggette alle disposizioni del predetto Regolamento Regionale qualora tali acque provengano:

- a) da superfici scolanti di estensione superiore a 2.000 mq. calcolata escludendo le coperture e le aree a verde, costituenti pertinenze di edifici ed installazioni in cui si svolgono le seguenti attività:
  - 1) industria petrolifera;
  - 2) industrie chimiche;

- 3) trattamento e rivestimento dei metalli;
  - 4) concia e tintura delle pelli e del cuoio;
  - 5) produzione della pasta carta, della carta e del cartone;
  - 6) produzione di pneumatici;
  - 7) aziende tessili che eseguono stampa, tintura e fissaggio delle fibre tessili;
  - 8) produzione di calcestruzzo;
  - 9) aree intermodali;
  - 10) autofficine;
  - 11) carrozzerie;
- b) dalle superfici scolanti costituenti pertinenza di edifici ed installazioni in cui sono svolte attività di deposito di rifiuti, centro di raccolta e di trasformazione degli stessi, deposito di rottami e deposito di veicoli destinati alla rottamazione;
- c) dalle superfici scolanti destinate al carico e alla distribuzione dei carburanti ed operazioni connesse e complementari nei punti di vendita delle stazioni di servizio per autoveicoli;
- d) dalle superfici scolanti specificatamente o anche saltuariamente destinate al deposito, al carico, allo scarico, al travaso e alla movimentazione in genere delle sostanze di cui alle tabelle 3/A dell'allegato 5 del D.lgs. 152/1999;

Le acque di lavaggio delle superfici suindicate sono soggette alle disposizioni stabilite dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 4.

La formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e lo scarico delle acque di seconda pioggia sono soggetti alle disposizioni del predetto Regolamento regionale qualora provengano da superfici scolanti indicate alla lettera a) e b) del presente articolo e l'Autorità competente\*\* accerti l'inquinamento di tali acque da sostanze asportate o in soluzione, derivante dal percolamento delle acque meteoriche tra materie prime, prodotti intermedi e finiti, rifiuti o quant'altro accatastato o depositato sulle superfici stessa.

Tutte le superfici scolanti di cui all'art. 3 del Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 4, devono essere impermeabili.

Le acque di prima pioggia e le acque di lavaggio che siano da recapitare in corpo d'acqua superficiale ovvero sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, devono essere avviate ad apposite vasche di raccolta a perfetta tenuta (vasche di prima pioggia), dimensionate in modo da trattenere completamente non meno di 50 mc. per ettaro di superficie scolante.

Alle acque meteoriche di dilavamento deve essere destinata un'apposita rete di raccolta e convogliamento, munita, nel caso di recapito in corpo idrico superficiale, di un sistema di alimentazione delle vasche di prima pioggia che le escluda automaticamente a riempimento avvenuto. La rete deve essere dimensionata sulla base degli eventi atmosferici di breve durata e di elevata intensità caratteristici di ogni zona, e comunque quanto meno assu-

---

\*\* Ai sensi della L.R. 26/2003, l'autorità competente al rilascio di autorizzazione allo scarico per le acque di prima pioggia e di lavaggio delle superfici di cui all'art. 3 del Reg. Regionale 24.03.2006 n. 4, è:

- a) il comune, nel caso di recapito nella rete fognaria;
- b) la provincia, nel caso di recapito in corpo idrico superficiale o sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo.

mendo che l'evento si verifichi in 15 minuti e che il coefficiente di afflusso alla rete pari ad 1 per la superficie scolante e a 0,30 per quelle permeabili di qualsiasi tipo ad esse contigue, escludendo dal computo le superfici incolte e quelle di uso agricolo.

Le acque di prima pioggia e di lavaggio devono essere sottoposte ai trattamenti necessari ad assicurare il rispetto dei valori limite prescritti dall'art. 7 del Regolamento Regionale 24.03.2006 n. 4.

Le acque di prima pioggia e di lavaggio devono essere recapitate in ordine preferenziale:

- a) nella rete fognaria e nella condotta adibita al trasporto delle acque nere e miste, nel rispetto delle norme tecniche, delle prescrizioni regolamentari e dei valori limite di emissione adottati dal gestore del servizio idrico e approvati dall'Autorità d'Ambito di cui all'art. 48, comma 1, della L.R. 26/2003;
- b) in corpo d'acqua superficiale, nel rispetto del valore limite di emissione della tabella 3 dell'allegato 5 al D.lgs. 152/99;
- c) nelle zone non direttamente servite da rete fognaria e non ubicate in prossimità di corpi d'acqua superficiali, e solo qualora l'Autorità d'Ambito competenti accerti l'impossibilità tecnica o l'eccessiva onerosità di utilizzare tali recapiti, sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, fermo restando il divieto per tale tipo di recapito di cui al punto 2.1 dell'allegato 5 al D.lgs. 152/99 e nel rispetto dei valori di emissione della tabella 4 del medesimo allegato;

Alle acque di prima pioggia e di lavaggio provenienti dalle superfici scolanti, di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del Regolamento Regionale 24.03.2006 n. 4, si applicano le disposizioni di cui all'art. 34, commi 1 e 2 del Dlgs. 152/1999 e il rispetto dei valori limiti di emissione è accertato su campioni prelevati all'uscita del relativo impianto di trattamento.

Per lo scarico delle acque di prima pioggia e di lavaggio deve essere presentata domanda:

- a) al comune, nel caso di recapito nella rete fognaria;
- b) alla provincia, nel caso di recapito in corpo idrico superficiale o sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo.

Qualora contestualmente agli scarichi delle acque di prima pioggia e di lavaggio debbano essere autorizzati anche gli scarichi delle acque reflue, la domanda deve riferirsi alla situazione complessiva di scarico.

#### **Acque civili (nere):**

E' obbligatorio l'allaccio in pubblica fognatura. Se la zona è priva di pubblica fognatura, l'unico recapito consentito è lo strato superficiale del sottosuolo, mediante fossa Imhof + sub-irrigazione, con attenzione in particolare alle fasce di rispetto di pozzi privati o pubblici esistenti nelle vicinanze (delibera C.I.T.A.I. 4.2.77);

Non sono ammesse nuove lottizzazioni in zone non servite da pubblica fognatura.

La disciplina e il regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie sono normati dal Regolamento regionale 24.03.2006 n. 3.

### **Acque di processo industriale:**

Se l'insediamento è posto in zona servita da pubblica fognatura vi è l'obbligo dell'allaccio alla pubblica fognatura previa richiesta al Comune e del rispetto dei limiti di cui all'allegato 5, parte terza 3 del Dlgs.vo 152/2006.

Se l'insediamento è posto in zona non servita da pubblica fognatura, ma esiste un corso d'acqua superficiale che abbia una portata significativa per tutto l'anno, lo scarico può essere effettuato, previa autorizzazione allo scarico rilasciata dalla Provincia.

Gli scarichi di acque reflue industriali in acque superficiali devono rispettare i valori – limite di emissione fissati ai sensi dell'art. 101, commi 1 e 2 del Dlgs 3 aprile 2006 n. 152;

E' consentito lo scarico sul suolo o negli strati superficiali per gli scarichi di acque reflue urbane ed industriali per i quali sia accertata l'impossibilità tecnica o l'eccessiva onerosità, a fronte dei benefici ambientali conseguibili, a recapitare in corpi idrici superficiali, purchè gli stessi siano conformi ai criteri ed ai valori – limite di emissione fissati dalla Regione ai sensi dell'art. 101, comma 2 del Dlgs 3 aprile 2006 n. 152. Sino all'emanazione di nuove norme regionali si applicano i valori – limite di emissione della tab. 4 dell'allegato 5 della terza parte del decreto predetto. \* (art. 103 lettera c) del Dlgs 3 aprile 2006 n. 152).

Gli scarichi devono essere resi accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente per il controllo nel punto assunto a riferimento per il campionamento, che salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 4 del Dlgs 3 aprile 2006 n. 152, va effettuato immediatamente a monte della immissione nel recapito in tutti gli impluvi naturali, le acque superficiali e sotterranee, interne e marine, le fognature, sul suolo e nel sottosuolo; \*\*

L'autorizzazione allo scarico deve essere richiesta:

- al Comune, per gli scarichi in pubblica fognatura;
- alla Provincia nel caso di scarichi in corso d'acqua superficiale, sul suolo o sugli strati superficiali. Inoltre, per scarichi in acque superficiali deve essere richiesta autorizzazione anche al curatore della roggia.

### **ART. 88 - Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

---

\* art. 103 lettera c) del Dlgs 3 aprile 2006 n. 152.

\*\* art. 101 punto 3 del Dlgs 3 aprile 2006 n. 152.

2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, è preferibile che nei nuovi interventi edilizi venga previsto un contatore individuale per ogni singola unità abitativa, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 152/2006.

#### **ART. 89- Recinzioni**

1. In tutte le zone, le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici, saranno del tipo aperto, cioè caratterizzate da parti chiuse in misura non superiore al 60%, valutate sul fronte della recinzione a partire da terra, ed aventi altezza massima di mt. 2,00.
2. Nelle zone residenziali con costruzioni di tipo aperto o semiaperto, quando queste sorgono con distacco dai confini, l'area libera deve essere decorosamente sistemata a cortile o a giardino.
3. In tutte le zone possono essere consentite recinzioni interne (fra diverse proprietà) di tipo cieco, con altezza massima di ml. 2,50. In tale caso la recinzione divisoria cieca dovrà arretrarsi dal filo strada o da spazi pubblici o ad uso pubblico, per una lunghezza di mt. 10,00. In tali tratti dovranno essere realizzate recinzioni con le caratteristiche indicate al punto 1. Nelle zone residenziali sono escluse recinzioni composte da elementi prefabbricati.
4. L'altezza massima dei muri divisorii o di recinzione è misurata a partire dal livello dei marciapiedi o, in mancanza di questo, dal colmo stradale.
5. I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.
6. Le recinzioni tra le proprietà possono essere anche realizzate con rete e siepe o solo siepe nel rispetto delle distanze previste dal codice civile.
7. Eccezioni sono ammesse per edifici di particolare interesse o per i caratteri ambientali del contesto.
8. In ogni caso il disegno, la configurazione geometrica e l'allineamento dovrà unificarsi alle strutture edilizie e/o recinzioni limitrofe.
9. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
10. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà;
11. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per

essi stabilite;

12. I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta, fuori dalla sede stradale, di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso.
13. Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzione in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

#### **ART. 90- Spazi ineditati**

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

#### **ART. 91- Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali vincolati ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.



4. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste. L'impianto deve rispettare i criteri previsti dalla L.R. 17/2000 e L.R. 38/2004.
5. Dovranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche così come definiti nell'art. 131 del presente Regolamento edilizio.

#### **ART. 92 - Toponomastica e segnaletica.**

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrelle, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto ai vincoli del D. Lgs. 29.10.1999 n. 490 .
2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative. I monumenti, le lapidi e le epigrafi, esposte su facciate di case, anche private, a ricordo di personaggi o di eventi storici non potranno essere rimosse senza preventiva autorizzazione dell'Organo comunale competente, da esprimersi con apposita deliberazione.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

#### **ART. 93 - Numeri civici**

1. A costruzione ultimata e comunque prima che il fabbricato sia occupato, il proprietario deve presentare al comune apposita domanda per ottenere l'indicazione del numero civico secondo le modalità previste dal vigente regolamento anagrafico.
2. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
3. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
4. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
5. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

## **ART. 94 – Installazione di antenne paraboliche, condizionatori o apparecchiature tecnologiche**

### **A) antenne paraboliche**

1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisivi satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.  
Le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.  
Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio dell'Ufficio tecnico, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada.
3. La presente norma non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei servizi di emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati. da parte degli enti pubblici che comunque dovranno elaborare soluzioni che si integrano il più possibile con l'ambiente circostante,
4. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 80 cm di diametro.
5. Le antenne paraboliche devono avere, possibilmente, una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al dieci per cento della superficie complessiva.
6. Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.
7. Nel caso di installazione già esistenti di antenne paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari le stesse devono essere adeguate entro 3 anni dalla sua entrata in vigore.
8. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in

sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.

9. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà applicata la sanzione amministrativa di 100 Euro per ogni unità immobiliare servita dalla suddetta installazione. La sanzione pecuniaria è reiterabile, in caso di recidiva la sanzione amministrativa viene raddoppiata.

#### **B) condizionatori o apparecchiature tecnologiche**

1. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.  
E' preferibile l'installazione di apparecchiature insonorizzate.
2. Nelle nuove costruzioni sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.  
Nelle costruzioni esistenti i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via .  
Quando non sia possibile soddisfare questo requisito, dovranno valutarsi con l'ufficio competente le soluzioni più adeguate.
3. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa di 100 Euro per ogni unità immobiliare servita dalla suddetta installazione. La sanzione pecuniaria è reiterabile, in caso di recidiva la sanzione amministrativa viene raddoppiata.

## **CAPO II**

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

#### **Sezione I – INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**

##### **ART. 95 - Decoro delle costruzioni**

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e

devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e materiali da impiegarsi. I colori dovranno rispettare le coloriture previste nel "piano del colore" comunale.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

#### **ART. 96 – Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

2. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

#### **ART. 97 - Spazi conseguenti ad arretramenti**

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

#### **ART. 98 - Prospetti su spazi pubblici**

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella la formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi

pedonali.

6. I parapetti <sup>2</sup>di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a mt. 1,10 per tutti i piani;
8. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per tutti i piani
9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.11.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m. 1,10;
13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
14. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

#### **ART. 99 - Ombre portate**

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

#### **ART. 100 - Sporgenze e aggetti**

---

2 art. 3.2.8, Regolamento Locale d'Igiene

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito. Per le tende solari dei piani terreni, ove esista il marciapiede, la sporgenza misurata dal vivo del muro al loro limite estremo, dovrà in ogni caso non superare la larghezza massima del marciapiede ed avere un'altezza dallo stesso non inferiore a mt. 2,40.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.
5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### **ART. 101 - Portici e gallerie**

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali, con gli stessi orari dell'illuminazione pubblica. Si obbliga l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.

6. La luce deve essere bianca o gialla e di elevata qualità in modo da favorire lo svolgersi della vita sociale, oltre che a garantire condizioni di sicurezza. Il livello di illuminamento minimo deve essere adatto al tipo di attività svolta all'interno del portico o della galleria.
7. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere accorgimenti adeguati per lo smaltimento delle acque piovane al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

#### **ART. 102 - Salubrità dei terreni edificabili**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente<sup>3</sup>. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'Autorità Competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari. Per i terreni ex industriali e/o artigianali si veda quanto riportato all'art. 143 del presente regolamento.
2. In caso di presenza di elettrodotti nel territorio dove si intende costruire, il riferimento normativo è rappresentato dalla Legge Quadro 36/2001 e dal relativo decreto attuativo DPCM 8 luglio 2003 "fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti". In particolare il gestore degli elettrodotti fornisce su richiesta dettagliata l'estensione delle fasce di rispetto.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione<sup>4</sup>.
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso<sup>5</sup>.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo

---

<sup>3</sup> art. 3.2.1, Regolamento Locale d'Igiene

<sup>4</sup> art. 98 del D.P.R. 803/1975

<sup>5</sup> art. 3.2.1 Regolamento Locale d'Igiene



comma del presente articolo.

7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici<sup>6</sup>.
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere (salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale) il piano di calpestio isolato mediante solaio.
10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.)<sup>7</sup>.
11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
12. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
18. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

---

<sup>6</sup> art. 3.2.2 Regolamento Locale d'Igiene

<sup>7</sup> art. 3.2.6 Regolamento Locale d'Igiene

### **ART. 103 - Disciplina del colore**

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

### **ART. 104 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura.**

1. Per le zone territoriali omogenee a), così definite dal D.M. n.1444/1968 e loro eventuali sottozone; per le aree soggette a vincolo ambientale di cui al D.Lgs n. 490/99; per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale individuate ai sensi dell'art.17 della legge 51/75; nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.
2. In relazione a tutti gli interventi definiti nell'Allegato "A" alla D.G.R. n.25.09.1998, n.6/38573, "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n.23 (*Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del Regolamento Edilizio*". *Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei Regolamenti Edilizi comunali*") la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'allegato stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.

### **ART. 105 - Disciplina del verde su aree private.**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i

picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

3. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
4. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
5. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
6. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
7. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
8. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.
9. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
10. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
11. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
12. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve esse-

re evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

13. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti, previa autorizzazione comunale, quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
14. Le alberature rimosse dovranno essere sostituite in uguale numero con essenze autoctone.
15. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.  
(La distanza ottimale, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, visive, di ambienti prospicienti).
16. 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 al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
17. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici, ed inserirli in un elenco che verrà approvato dal Consiglio Comunale.  
Essi saranno soggetti alla massima tutela e quindi l'abbattimento sarà consentito solo previa autorizzazione comunale.

## **Sezione II – MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI**

### **ART. 106 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene<sup>8</sup>.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattiva-

---

<sup>8</sup> art. 3.1.11 Regolamento Locale d'Igiene

zione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

### **CAPO III**

## **REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI**

### **Sezione I – REQUISITI DI CONFORT AMBIENTALE**

#### **ART. 107 - Qualità dell'aria in spazi confinati**

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la

diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio - ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

5. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
  - a) sviluppo di gas tossici;
  - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
  - c) emissione di radiazioni pericolose;
  - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
  - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
  - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
6. Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.
7. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio.
8. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

#### **ART. 108 - Ventilazione naturale**

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate regolamentare l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche all' eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

#### **ART. 109 - Ventilazione attivata**

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

#### **ART. 110 - Illuminazione naturale**

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..

6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno<sup>9</sup>. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8)<sup>10</sup> della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0.60, misurata dal pavimento del locale.
9. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra un'altezza m.1.00 e m.2.00 dal piano del pavimento.
10. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
11. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
12. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.
13. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

#### **ART. 111 - Illuminazione artificiale**

1. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

#### **ART. 112 - Controllo del soleggiamento**

1. 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.

---

<sup>9</sup> art. 3.4.8 Regolamento Locale d'Igiene

<sup>10</sup> art. 3.4.9 – 3.4.10 – 3.4.11 Regolamento Locale d'Igiene



2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°<sup>11</sup>.
5. Valgono inoltre tutte le indicazioni di cui al comma 4 dell'art. 126 del presente regolamento.

### **ART. 113 - Comfort igrotermico**

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non dovranno superare i 20°C., né essere inferiori ai 18° C<sup>12</sup>.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Dovrà in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

---

<sup>11</sup> art. 3.4.7 del Regolamento Locale d'Igiene

<sup>12</sup> La legge 9 gennaio, n. 10 ed il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 412/93, regolamentano i consumi di energia negli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso, nonché mediante il disposto dell'art. 31 della citata legge, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

## **ART. 114 - Comfort acustico**

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore dovranno essere verificati per quanto concerne:
  - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - c) rumori da calpestio;
  - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - e) rumorosità provocata da attività contigue;
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db<sup>13</sup>.
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
5. Dovranno comunque essere rispettati i limiti previsti dal D.P.C.M. 05.12.1997 e del Piano di zonizzazione acustica.
6. oltre a quanto suindicato relativamente al confort acustico degli edifici si ricorda che l'art. 8, comma 4, della legge 447/95 prescrive quanto segue:
  - le domande per il rilascio di permessi di costruire (ovvero D.I.A.), di agibilità e di Nulla Osta all'esercizio per attività per nuovi impianti produttivi, sportivi, ricreativi, commerciali, devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.La documentazione in questione deve contenere:
  - a) la valutazione comparativa tra lo scenario con presenza e quello con assenza delle opere ed attività, per la previsione di impatto acustico;
  - b) la valutazione dell'esposizione dei ricettori nelle aree interessate alla realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere indicate all'art. 8 comma 2 della legge 447/95, per la valutazione previsionale del clima acustico.Inoltre, il comma 3 del medesimo art. 8 della legge 447/95, richiede obbligatoriamente di produrre una valutazione di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali in prossimità di:
  - Strade di tipo A,B,C,D,E,F
  - Discoteche
  - Circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati impianti o macchine rumorosi
  - Impianti sportivi e ricreativi

<sup>13</sup> art. 3.4.48 Regolamento Locale d'Igiene

L'art. 5, comma 3, della L.R. 13/2001, stabilisce che la documentazione di previsione di impatto e di clima debbano essere conformi ai criteri stabiliti dalla Giunta regionale n. VII/8313 dell'8 marzo 2002 e sottoposte a parere ARPA da parte dei progettisti o del soggetto titolare delle opere.

## **Sezione II – REQUISITI SPAZIALI**

### **ART. 115 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente<sup>14</sup>.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono<sup>15</sup>:
  - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
4. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70<sup>16</sup>. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non può essere inferiore a mt. 2,00.
5. L'altezza media interna può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) e c) del precedente comma<sup>16</sup>.
6. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
7. Negli spazi accessori e di servizio, nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito<sup>17</sup>.
8. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 28, per il primo abitante ed a mq.10 per ogni abitante successivo.

---

<sup>14</sup> art. 3.4.1 Regolamento Locale d'Igiene

<sup>15</sup> art. 3.4.3 Regolamento Locale d'Igiene

<sup>16</sup> art. 3.4.6 Regolamento Locale d'Igiene

<sup>17</sup> art. 3.4.6 Regolamento Locale d'Igiene

9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e di mq 14 se per due persone.
10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14, quando confinata.<sup>18</sup>
11. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
12. L'alloggio monolocale deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28 se per una persona e non inferiore a mq 38 se per due persone.<sup>18</sup>
13. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a secondo servizio igienico, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta<sup>18</sup>.
14. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.<sup>19</sup>
15. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4 se disposti in un unico vano<sup>19</sup>.
16. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno (queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80), devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
17. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m.1,80.

#### **ART. 116 - Cortili, cavedi, patii**

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono es-

---

<sup>18</sup> art. 3.4.8 Regolamento Locale d'Igiene

<sup>19</sup> art. 3.4.65 Regolamento Locale d'Igiene

sere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto l'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

#### **ART. 117 - Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali dei sottotetti, senza permanenza fissa di persone, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2.40<sup>20</sup>, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.
3. Per eventuali interventi di recupero dei sottotetti, ai fini abitativi, devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 27.12.2005 n. 20.

#### **ART. 118 - Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
  - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.<sup>21</sup>
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

#### **ART. 119 - Boxes ed autorimesse**

---

<sup>20</sup> art. 3.4.6. Regolamento Locale d'Igiene

<sup>21</sup> art. 3.6.4 e 3.6.5 Regolamento Locale d'Igiene

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
3. L'altezza netta minima interna non può essere inferiore a ml. 2,00;
4. I boxes ed autorimesse possono essere costruiti a confine tra gli spazi privati, senza necessità di convenzionamento con il confinante, solo se aventi altezza massima misurata all'estradosso della copertura, non superiore a mt. 2,50, computata partendo dalla quota del marciapiede stradale o dalla quota media ponderale delle strade adiacenti al lotto. Qualora non esista e non sia previsto il marciapiede sulle strade adiacenti il lotto, l'altezza va computata dalla quota del colmo stradale. In tali casi va mantenuta la distanza di mt. 10,00 da spazi pubblici o od uso pubblico, calcolata perpendicolarmente agli stessi.
5. Non è invece consentita l'edificazione a confine con spazi pubblici o ad uso pubblico.

### **Sezione III – REQUISITI FUNZIONALI**

#### **ART. 120 - Dotazione di servizi**

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

#### **ART. 121 - Spazi di cottura**

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art.115, comma 17 del presente regolamento, devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.<sup>22</sup>

#### **ART. 122 - Flessibilità distributiva**

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

---

<sup>22</sup> art. 3.4.28 e 3.4.29 Regolamento Locale d'Igiene

### **ART. 123 - Flessibilità impiantistica**

1. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

### **ART. 124 – Accessibilità.**

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

## **Sezione IV – NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E AL RISPARMIO ENERGETICO**

### **ART. 125 – Norme, ambito di applicazione**

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione d'uso degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo IV – Parte II del D.P.R. n. 380/2001.

### **ART. 126 – Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili**

1. Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico dovrà essere valutata la possibilità tecnica ed economica di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, (per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria) ricorrendo a fonti rinnovabili di energia o assimilate. È invece obbligatoria la predisposizione degli impianti necessari a consentire l'eventuale successiva installazione di dispositivi che sfruttano fonti energetiche rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici ecc)<sup>23</sup>;
2. Per gli edifici di nuova costruzione o totalmente ristrutturati, qualunque sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo.
3. Gli edifici di nuova costruzione dovranno preferibilmente essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, riposti-

---

<sup>23</sup> D.Lgs. 19/8/2005 n. 192

gli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre ad Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

È inoltre preferibile che nelle nuove costruzioni vengano utilizzati vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, si suggerisce la sostituzione degli stessi al fine di adeguarli ai valori di trasmittanza riportati nel comma 2 dell'art. 129 del presente regolamento edilizio.

Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.

4. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva secondo quanto indicato all'art. 83 comma 5.  
Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
  - a) siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
  - b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore  $\geq 5$  mm;
  - d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
  - e) abbiano una profondità non superiore a 1,00 metri e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale).
  - f) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione.
  - g) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.
  - h) La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
5. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.
6. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunione, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è preferibile l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari.



7. L'eventuale installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.
8. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.  
In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:
  - gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
  - nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.
10. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

**ART. 127 -Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di Energia**

1. Nelle nuove costruzioni, allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

**ART. 128 - Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore**

1. Negli edifici di nuova costruzione, allo scopo di ridurre i consumi energetici è resa obbligatoria l'installazione di opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).

**ART. 129 - Risparmio energetico nel periodo invernale**

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

2. Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:
  - a) Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91, le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- pareti esterne:	0,35 W/m <sup>2</sup> K
- coperture (piane e a falde):	0,30 W/m <sup>2</sup> K
- basamenti su terreno (o cantine):	0,50 W/m <sup>2</sup> K
- basamenti su pilotis:	0,35 W/m <sup>2</sup> K
- pareti e solette verso ambienti interni:	0,70 W/m <sup>2</sup> K
- serramenti (valore medio vetro/telaio):	2,30 W/m <sup>2</sup> K
  - b) Per gli edifici esistenti, qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.
3. Il volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione, non viene considerato ai fini del rispetto dell'indice volumetrico consentito nella zona.

Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

#### **ART. 130 - Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario**

1. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici.

Inoltre, le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.
2. In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:
  - reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
  - impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda,per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 918221 e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalla legge n. 10 del 9/1/1991 e relativi decreti di applicazione.
3. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvig-

gionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento.

Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 m. al di sopra di queste ultime.

Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

4. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni;
  - devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiano) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante).
  - devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate.
  - devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

#### **ART. 131 - Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque**

1. Le reti di scarico delle acque reflue domestiche e fecali e delle acque reflue industriali devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.
2. I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.
3. In tutte le destinazioni lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme e regolamenti vigenti in materia.
4. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/2006 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

5. Nelle zone indicate al comma 4, al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, ecc.

**ART. 132 - Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. Tutti i nuovi edifici dovranno essere dotati di un contatore volumetrico condominiale omologato (art. 146 D.Lgs 03/04/2006 n. 152), ed ogni singolo alloggio dovrà essere dotato di un misuratore di portata che potrà essere collocato nei singoli alloggi, sul pianerottolo comune, in un unico locale condominiale, oppure in qualsiasi altro sito comune.
3. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico dell'intero edificio oppure qualora i condomini che rappresentano almeno un terzo dei millesimi dell'intero condominio, ne facciano richiesta.
4. I progetti di nuova edificazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente devono inoltre prevedere quanto indicato all'art. 6 comma 1 del Regolamento regionale 24.03.2006 n. 2;

**ART. 133 - Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche; adottando, ad esempio, cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
  - la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
  - la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

**ART. 134 - Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico e lavatrici con acque derivate da pozzi ad uso irriguo.**

1. Per le nuove costruzioni, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico e delle lavatrici con acque derivate da pozzi ad uso irriguo.

#### **ART. 135 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è ammesso l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Negli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m<sup>2</sup>, è consigliata la predisposizione di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 m<sup>3</sup> per ogni 30 m<sup>2</sup> di superficie lorda complessiva degli stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
6. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

### **CAPO IV**

#### **Realizzazione degli interventi**

##### **Sezione I – DISCIPLINA DELLE OPERE**

#### **ART. 136 - Requisiti delle costruzioni**

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

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

#### **ART. 137 - Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura, over per intervento sostanziale d'intende ogni intervento che interessa anche la struttura portante
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso;

##### **A) Accesso alla copertura**

Per accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- ▶ l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza  $\geq 0,70$  mt. e altezza  $\geq 1,20$  mt.

In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.

- ▶ l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri dei materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq.

- ▶ l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:

- superficie  $\geq 0,50$  mq.
- se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere  $\geq 0,70$  mt.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 mt. nel rispetto comunque della superficie minima prevista.
- se a sezione circolare il diametro deve essere  $\geq 0,80$  mt.

- ▶ l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

##### **B) Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati <sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Luoghi con altezza superiore a mt. 2,00.

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.

Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti ( es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili ) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

### **C) Accesso sulle coperture di edifici industriali, artigianali, commerciali, agricoli**

Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili certificate per lo sbarco in quota, ecc.) ;  
il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

### **D) Dispositivi di ancoraggio**

I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio. Questi dispositivi richiedono che:

1. siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
2. siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;

3. nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;

4. il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

#### **E) Soluzioni adottate**

Ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, le soluzioni adottate devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire (P.d.C.) che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

#### **F) A lavori ultimati**

A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la dichiarazione di rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

#### **G) Edifici con estese superfici finestrate**

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (es. pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare, nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse, attrezzature mobili e/o eventua-



li procedure contenenti modalità operative previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione e pulizia delle superfici verticali esterne.

#### **H) Informazioni**

In luogo prossimo all' accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es.cinture di sicurezza).

Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi (vedi punto 4)

L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

#### **I) fascicolo dell'opera**

Il fascicolo dell'opera , laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo (vedi punto 2) con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

Copia dei fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori ; deve essere fornita al proprietario e/o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, affittuari, responsabile dell'attività che vi si svolge, ecc.).

Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

### **ART. 138 - Richiesta e consegna dei punti fissi**

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o DIA richiedere con apposita domanda la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.

#### **ART. 139 - Inizio dei lavori**

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio attività accompagnata da una relazione dettagliata a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali) l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno dalla data di presentazione della stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati

#### **ART. 140 – Visite ispettive**

1. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

#### **ART. 141 – Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili**

1. Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui alla legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e la incolumità

dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.

3. Durante lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare, devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
4. In tutti i cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti. Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso di infortunio.
5. Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle Autorità competenti, i tipi progettuali relativi all'intervento in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione, o copia degli stessi; in caso di interventi oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, dovranno essere tenuti a disposizione copia della denuncia debitamente corredata dall'asseverazione da parte del progettista e degli elaborati allegati alla stessa, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo comunale.
6. Il Legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di idonea persona che lo rappresenti quale Responsabile del cantiere. Le generalità del Responsabile del cantiere devono essere comunicate all'Amministrazione Comunale contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.
7. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.
8. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.
9. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile avente dimensioni adeguate, con l'indicazione degli estremi del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, delle generalità del titolare dello stesso, del Direttore dei lavori,

dell'impresa assuntrice dei lavori e del Responsabile del cantiere. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e dei diritti comunali.

10. In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori, fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

#### **ART. 142 – Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali**

1. I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.
2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.
3. Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.
4. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.
5. E' obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benestare e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.
6. Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.
7. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00 e risultare non trasparenti.

8. Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti, e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.
9. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione.
10. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Municipale e a cura e spese del Committente dei lavori.
11. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.
12. Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigente in materia.
13. Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisionali e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.
14. In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

#### **ART. 143 – Sistemazione e bonifica delle aree edificabili**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia

potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottosuolo corrispondente, accertato a seguito di idonee verifiche ed evidenziato in una relazione dettagliata.

2. Precedentemente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.
3. Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, dovrà essere operato un idoneo drenaggio e dovranno essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.
4. Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

#### **ART. 144 - Scavi**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.
3. Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi. In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.
4. Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.
5. Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato alla competente struttura comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.

6. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico
7. Nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.
8. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

#### **Articolo 145 – Demolizioni**

1. Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
2. In tutti i cantieri in cui si proceda alla demolizione a mezzo di palle o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.
3. Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza.
4. Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.
5. I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

#### **ART. 146 – Rinvenimenti.**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia. (Circolare 11 luglio 1963, n.211 –Ministero della Pubblica Istruzione –Attività e tutela archeologica).

#### **ART. 147 – Manomissione suolo pubblico**

1. La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita Autorizzazione rilasciata da Comune. Chiunque, Soggetti Privati o Enti erogatori di pubblici servizi, intenda eseguire interventi che comportano la manomissione del suolo pubblico, fatte salve le norme che regolamentano l'occupazione di suolo pubblico, deve presentare idonea istanza alla competente struttura comunale.

L'istanza, redatta in carta legale, deve contenere:

- le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori;
- l'ubicazione esatta del luogo in cui si intende effettuare l'intervento;

L'istanza deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

- planimetria catastale in scala 1:1000 con individuazione dell'area d'intervento;
  - planimetria generale orientata in scala non inferiore al 1:500 con individuazione delle dimensioni dell'intervento e con la prospettazione dello stato dei luoghi: materiali della pavimentazione del suolo pubblico, presenza di vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e di eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento.
2. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di idonea cauzione, da determinarsi con apposita deliberazione del competente organo comunale sulla base dei costi parametrici dei lavori da effettuare, a garanzia della corretta osservanza di tutte le disposizioni contenute nella stessa e della congrua realizzazione degli interventi di scavo, riempimento e ripristino del suolo pubblico.
  3. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione,



sotto la responsabilità personale del Committente dei lavori, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente. In tali casi, il committente deve comunicare, anche a mezzo fax, alla competente struttura comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori di manomissione del suolo pubblico, l'ubicazione del luogo d'intervento e le motivazioni che sostanziano l'urgenza dell'intervento. Entro cinque giorni lavorativi, dalla data della comunicazione di cui sopra, l'interessato dovrà, inoltre, provvedere alla regolarizzazione dell'intervento urgente, nei modi e nei termini prescritti dai commi precedenti.

Al termine dei lavori di manomissione del suolo pubblico, il titolare dell'Autorizzazione è tenuto ad avvisare tempestivamente l'Amministrazione Comunale, per mezzo di comunicazione scritta.

Entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, deve essere effettuata, alla presenza del Soggetto titolare dell'Autorizzazione o di Suo delegato, verifica ispettiva da parte di personale dell'Amministrazione Comunale, tesa alla verifica della congruità dei lavori di ripristino effettuati.

In caso di esito negativo della verifica, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare al soggetto inadempiente l'esecuzione dei lavori necessari che dovranno essere eseguiti entro dieci giorni, ovvero, potrà ordinarne l'esecuzione d'ufficio con addebito delle spese al soggetto titolare della Autorizzazione. In tale caso, l'Amministrazione Comunale provvederà ad escutere la garanzia prestata, detraendo il costo dell'intervento dall'importo della cauzione.

In caso di esito positivo della verifica, il Titolare dell'Autorizzazione dovrà provvedere a proprie cure e spese alla manutenzione del suolo pubblico manomesso per un periodo di mesi sei dalla data dell'effettuazione della visita ispettiva.

La cauzione prestata a garanzia verrà restituita, previa richiesta dell'interessato, subordinatamente ad esito favorevole di ulteriore controllo da parte di personale del competente servizio comunale. In caso di corretta esecuzione, la garanzia prestata verrà rilasciata nei successivi trenta giorni.

4. Nell'esecuzione di scavi che interessano il suolo pubblico, la pavimentazione o la vegetazione esistente non dovrà essere danneggiata o lesionata oltre il limite dello scavo. La stessa, pertanto, dovrà essere opportunamente tagliata con continuità in modo da delimitare con precisione la sezione dello scavo.
5. Il materiale di risulta dello scavo non dovrà in alcun modo occupare spazio pubblico oltre a quello oggetto di apposita autorizzazione all'occupazione e dovrà essere tempestivamente conferito presso le discariche autorizzate.
6. I riempimenti, da effettuarsi con i materiali prescritti nell'Autorizzazione, dovranno essere eseguiti immediatamente dopo l'effettuazione dei lavori, in modo da limitare gli inconvenienti per il pubblico transito.

Dovrà essere cura del Soggetto titolare dell'Autorizzazione, ripristinare immediatamente eventuali cedimenti e conservare il piano del suolo pubblico manomesso, uniforme e privo di dislivelli.

In caso di manomissione di strade o di accessi a edifici pubblici, potranno essere prescritti orari e modalità di esecuzione dei lavori, anche in ordine alla differimento degli interventi, in ragione di assicurare il transito veicolare e pedonale.

Per interventi interessanti le strade di maggiore intensità di traffico, potrà essere prescritto l'utilizzazione di tecniche "spingitubo".

Immediatamente dopo il riempimento dovrà essere eseguito il ripristino del suolo pubblico danneggiato, con le modalità esecutive e i materiali determinati nell'Autorizzazione.

I lavori di ripristino dovranno essere preceduti dalla messa in quota di tutti i chiusini, le saracinesche, le caditoie, i cordoli dei marciapiedi o delle aiuole e gli eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento, siano essi di proprietà pubblica o privata.

I lavori di ripristino dovranno comprendere anche l'eventuale segnaletica orizzontale e verticale danneggiata, da eseguirsi con i materiali e le modalità prescritte dall'Amministrazione Comunale, che potrà comunque fare eseguire i lavori da propria impresa incaricata, con addebito dei costi al Soggetto titolare dell'Autorizzazione.

7. Per tutta la durata dell'Autorizzazione e comunque fino all'espletamento positivo del collaudo di cui al comma precedente, il Soggetto titolare dell'Autorizzazione, è obbligato alla delimitazione dell'area di cantiere con idonea recinzione o transenna atta a interdire l'accesso all'area oggetto di intervento e a limitare la diffusione di polveri e rumori. La delimitazione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Locale.
8. Il Soggetto titolare dell'Autorizzazione è responsabile di qualsiasi danno prodotto a persone, animali o cose, provocato nel corso dei lavori. Il Soggetto titolare dell'Autorizzazione è, in particolare, responsabile di eventuali danni prodotti a tubazioni, cavi, condutture, vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e a eventuali altri manufatti, di proprietà pubblica o privata.

#### **ART 148 - Ultimazione dei lavori**

1. Negli atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia sono indicati i termini di ultimazione dei lavori.
2. Il termine temporale per la conclusione dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito, ovvero dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia d'inizio dell'attività.
3. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso dall'Amministrazione Comunale esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive;
4. Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto alla competente struttura comunale la data della ultimazione dei lavori.

5. La comunicazione, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, deve essere controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi.
6. La data di ultimazione dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione.
7. L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio.
8. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, così come eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo atto abilitativo relativo all'entità dei lavori ancora da effettuare.
9. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata.

## **Sezione II – TIPOLOGIA DELLE OPERE**

### **ART. 149 – Disciplina degli interventi**

1. Gli interventi edilizi sono quelli definiti nel fascicolo 2 – allegato “A2” della Delibera di Giunta Regionale n. 6/38573 del 25.09.1998 “Attuazione della Legge Regionale 23.06.1997 n. 23” pubblicata sul B.U.R.L. del 30.10.1998, 5° S.O. al n. 43 .
2. Le modalità procedurali si differenziano a secondo del tipo d'intervento da eseguire nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia. Resta inteso che per gli interventi di manutenzione ordinaria non è previsto alcun atto autorizzativo, ma ai fini di un corretto controllo del territorio, è richiesta la presentazione, da parte dell'avente titolo, di una semplice comunicazione con l'elenco delle opere da eseguirsi.

## **CAPO V**

### **Modalità di predisposizione dei progetti**

#### **Sezione I – UNIFICAZIONE GRAFICA**

##### **ART. 150 - Modalità di rappresentazione grafica**

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

## **Sezione II – ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI E DEGLI ELEMENTI DI DIMENSIONAMENTO SOGGETTI A VERIFICA TECNICA**

### **ART. 151 - Documentazione tecnica**

1. Le richieste di permesso di costruire e la denuncia di inizio attività nonché, di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).
2. Gli elaborati grafici da allegare sono quelli previsti nell'art. 12 del presente regolamento

## **Sezione III – INDICE DEI CAPITOLI DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DEGLI ALLEGATI DI CALCOLO**

### **ART. 152 - Relazione illustrativa**

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

- a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
  - d) caratteri dell'intervento edilizio:
    - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
    - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
    - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
  - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
  - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
    - f.1) genere di industrie da insediare;
    - f.2) numero di addetti previsti;
    - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
    - f.4) materiali trattati, prodotti, depositati ed eliminati;
    - f.5) flussi di traffico commerciale;
    - f.6) provvedimenti e/o progetti esecutivi atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.

#### **Titolo IV NORME FINALI E TRANSITORIE**

##### **CAPO I Durata del Regolamento edilizio**

#### **ART. 153 – Modifiche al Regolamento edilizio.**

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qual volta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alla procedura prevista ai commi 2, 3, 4 dell'art. 14 della legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

**ART. 154 - Testi coordinati**

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applica la procedura prevista ai commi 2, 3, 4 dell'art. 14 della legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

**CAPO II**

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

**ART. 155- Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.**

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisioni del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nelle NTA del PRG.