



COMUNE DI USMATE VELATE

PROVINCIA DI MILANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

REDATTO DA:
Brambilla Dario
Colombo Antonio
Colombo Floriana
Colombo Laura



COMUNE DI USMATE VELATE

PROVINCIA DI MILANO

Corso Italia n. 22 - 20040 USMATE VELATE
Tel. 039/675701
P.I. 00714670965 - C.F. 01482570155

Il presente Regolamento Edilizio è stato:

- adottato con deliberazione consiliare n. 68 del 27.7.1992.
- modificato con deliberazione consiliare n. 124 del 13.9.1993 in accoglimento delle osservazioni espresse dalla A.S.L. n° 3 di Milano (ex U.S.S.L. 60) con deliberazione n. 243 del 24.2.1993.
- modificato con deliberazione consiliare n. 13 del 21.4.1994 in accoglimento delle osservazioni di cui alla deliberazione dell'Amministratore Straordinario A.S.L. n° 3 di Milano (ex U.S.S.L. 60) n. 136 del 2.2.1994.
- definitivamente approvato con modifiche ed integrazioni introdotte d'ufficio dalla giunta Regionale con deliberazione n. V/52297 del 5.5.1994.
- pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal 20.6.1994.
- entrato in vigore il 6.7.1994.
- modificato con deliberazione consiliare n. 33 dell'11.3.1995 circa la durata in carica della Commissione Edilizia, durata ridotta a quattro anni invece di cinque come originariamente deliberato;
- redatto sulla base della sopraggiunta normativa regionale L.R. 12/2005 Legge per il Governo del Territorio, nelle more della predisposizione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio.

Capitolo I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano tutte le attività di trasformazione del territorio e dell'ambiente fisico in genere, di costruzione e di demolizione, di utilizzazione, di sistemazione del suolo, del sottosuolo e dei manufatti edili ed i relativi controlli sull'esecuzione di dette attività e sulla destinazione d'uso; per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alla normativa vigente.

ART. 2. - DEROGA ALLE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono ammesse deroghe al presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle procedure speciali al riguardo previsto dalla legge.

Capitolo II GLI ATTI AMMINISTRATIVI

ART. 3. - GLI ACCERTAMENTI

La Polizia Locale di concerto con il settore Area Territorio e Ambiente (con competenza di Ufficio Tecnico Comunale) ed i competenti organi della A.S.L. N° 3 svolgono, d'ufficio, su richiesta del Sindaco o su richiesta di privati, gli accertamenti necessari in vista dell'adozione di eventuali provvedimenti, relativamente a specifiche situazioni di fatto o di diritto oppure ad attività comunque rilevanti ai fini dell'applicazione del presente regolamento.

1. Le operazioni di accertamento risultano da apposito verbale redatto contestualmente all'esecuzione delle operazioni stesse o comunque nel più breve tempo possibile, sottoscritto dal redattore e trasmesso per il tramite del responsabile dell'Ufficio al Sindaco nonché, al Segretario Comunale e al Comandante di Polizia Locale il quale provvederà, ove sussistano gli estremi di abuso edilizio, a trasmetterla al Procuratore della Repubblica e al Presidente della giunta Regionale.
2. Il Segretario Comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'Autorità

Giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Regionale e, tramite l'ufficio territoriale del Governo, al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

ART. 4. - I PARERI

1. I pareri del competente ufficio della A.S.L. N.3 e della Commissione Edilizia previsti dal presente Regolamento sono acquisiti d'ufficio.
2. I pareri diversi da quelli di cui al comma precedente, nonché le autorizzazioni, i visti, i nulla osta ed ogni altro atto previsto da norme di legge o di regolamento del procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire, della D.I.A. Denuncia di Inizio Attività (D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. e L.R. 12/2005) e di qualsiasi altro provvedimento, sono acquisiti dagli interessati ed allegati a necessario corredo delle domande.
3. I pareri eventualmente necessari in vista dell'adozione di provvedimenti di iniziativa dell'autorità comunale sono acquisiti d'ufficio, eventualmente mediante la procedura di Conferenza dei Servizi di cui alla L. 241/90 e s.m.i. e Legge n. 15/2005.
4. I pareri debbono essere adeguatamente motivati con specifico riferimento alla materia affidata alla competenza dell'organo che esprime i pareri stessi.

ART. 5. - LE PROPOSTE

1. L'Ufficio Tecnico Comunale, la Polizia Locale ed i competenti uffici ed organi della A.S.L. N° 3, propongono al Legale Rappresentante dell'Ente l'adozione dei provvedimenti che risultino necessari od utili in relazione agli accertamenti compiuti ed alle notizie acquisite nell'espletamento delle attività d'ufficio.
2. Le proposte sono redatte per iscritto ed adeguatamente motivate.
3. Gli altri uffici ed organi dell'Amministrazione comunicano all'Ufficio Tecnico Comunale od alla A.S.L. N° 3. le notizie acquisite e relative alle materie di cui al presente Regolamento.

ART. 6. - I PROVVEDIMENTI

I Permessi di Costruire e l'attestazione dell'avvenuta approvazione delle varianti in corso d'opera, sono rilasciate dal Responsabile del competente ufficio previa acquisizione della relazione del Tecnico Comunale, dei pareri della Commissione Edilizia e del competente organo della A.S.L. N° 3, nonché degli ulteriori pareri eventualmente prescritti da disposizioni di legge.

1. I contributi di Permesso di Costruire e di D.I.A. Denuncia di Inizio Attività (D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e L.R. 12/2005) ove non risultino definiti con atti convenzionali, sono determinati in attuazione delle deliberazioni consiliari relative alla determinazione generale degli oneri e o degli atti convenzionali stipulati ai sensi del CAPO IV TITOLO I PARTE II L.R. 12/2005.
2. Le convenzioni o le impegnative volte a definire prezzi di vendita, canoni di locazione, cessioni di aree per l'urbanizzazione, esecuzione di opere a scomputo totale o parziale dei contributi di Permesso di Costruire o di D.I.A. sono approvate o accettate dalla Giunta Comunale, là dove è previsto per legge dal Consiglio Comunale, i quali approvano altresì previa acquisizione della relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, del parere della Commissione Edilizia e dell'A.S.L. n°3 gli eventuali elaborati tecnici e contabili.
3. L'annullamento dei Permessi di Costruire è disposto dal Responsabile del competente ufficio previa acquisizione del parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, della A.S.L. N° 3 e della Commissione Edilizia, ed eventualmente di altri organi.
4. Il diniego di Permesso di Costruire è adottato dal Responsabile del competente ufficio previa acquisizione dei pareri dell'Ufficio Tecnico comunale, della Commissione Edilizia e della A.S.L. N° 3; ove il diniego sia disposto in relazione ad eventuali ulteriori pareri, degli stessi dovrà farsi espressa menzione nel provvedimento.
5. La sospensione dei lavori è disposta dal Responsabile del competente ufficio sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento.
6. Al Responsabile del competente ufficio spetta altresì l'adozione dei provvedimenti sanzionatori e di dichiarazione dell'avvenuta decadenza di Permesso di Costruire o di D.I.A. nei casi e con le procedure previste dalle leggi vigenti in materia.
7. Il Certificato di Agibilità è rilasciato dal Responsabile del competente ufficio, su conforme parere del competente organo della A.S.L. N° 3 il quale, ove siano accertate opere eseguite in assenza o in difformità alla D.I.A., oppure in parziale difformità al Permesso di Costruire, deve valutare analiticamente dette opere, attestando se le stesse contrastino o meno con le vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria, previe le necessarie dichiarazioni previste dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
8. Le ordinanze in esecuzione di disposizioni del presente Regolamento sono emanate dal Sindaco e dai Responsabili dei competenti uffici sulla scorta delle risultanze di specifico verbale di accertamento, ai sensi di legge.
9. I provvedimenti, che non siano attribuiti espressamente dalla legge o dal presente Regolamento alla competenza del Sindaco, sono deliberati dal Consiglio Comunale, il quale può altresì dettare i criteri specifici cui deve attenersi il Sindaco nell'esercizio di attività non integralmente disciplinate dalla

legge, quale individuazione dell'area da acquisire gratuitamente al patrimonio comunale in caso di opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire.

ART. 7. - I CERTIFICATI

Nei casi espressamente previsti dalla Legge nonché dal presente Regolamento o dal Regolamento del Catasto Edilizio Urbano, il responsabile del servizio, rilascia certificato attestante determinate situazioni giuridiche quali risultano dagli strumenti urbanistici comunali ovvero certificati previsti da specifiche disposizioni di legge.

Capitolo III GLI ORGANI AMMINISTRATIVI

ART. 8. - UFFICIO TECNICO

1. Nell'ambito del settore "Area Territorio e Ambiente" sono inserite le competenze di Ufficio Tecnico Comunale, il quale è costituito dall'insieme degli uffici cui sono attribuiti compiti di accertamento, di esame e valutazione dei progetti e degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, di vigilanza sulle attività di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e del patrimonio edilizio esistente, nonché di proposta e di predisposizione dei provvedimenti di iniziativa dell'autorità comunale previsti dal presente Regolamento e di quelli contingibili ed urgenti in materia di sicurezza pubblica connessa con lo stato delle costruzioni e dei manufatti edilizi in genere.
2. Le attività istruttorie di esame e valutazione sono illustrate in termini idonei ad offrire congrua motivazione per i pareri e le proposte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
3. L'Ufficio Tecnico Comunale per l'espletamento delle proprie funzioni, può avvalersi della Polizia Locale, dei mezzi e del personale che risulti comunque necessario nonché di eventuali consulenti all'uopo incaricati dall'Amministrazione.

ART. 9. - COMMISSIONE EDILIZIA – COMPOSIZIONE PREMESSA

L'istituzione della Commissione Edilizia ha carattere facoltativo, secondo quanto stabilito in premessa dalla L. 127/1997, successivamente recepita dall'art. 107 del T.U.E.L. n° 267/2000, completata dall'art. 88 del D.L. 2000, quindi gli Enti Locali potranno scegliere se istituirla o non istituirla.

La composizione della Commissione Edilizia comunale, le funzioni e gli interventi ad essa attribuiti, sono definite dal presente capitolo del Regolamento Edilizio, considerato il D.P.R. 380/2001.

1. La Commissione Edilizia è composta dal Presidente , che la presiede, e da cinque componenti nominati secondo quanto previsto dal successivo comma; fanno altresì parte della Commissione, come membri di diritto e con voto consultivo, il comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o un suo delegato, il Responsabile del Servizio competente della A.S.L. N° 3; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che svolge funzioni di relatore e segretario senza diritto di voto.
2. La Commissione Edilizia, presidente e membri, viene nominata dalla Giunta Comunale.
3. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostitutivi, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza, ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
4. 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.
5. La durata in carica della Commissione Edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.
6. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione Edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.
7. Dei membri della Commissione Edilizia tre dovranno essere esperti rispettivamente:
 - n° 1 in materia di abolizione delle barriere architettoniche;
 - n° 2 in materia di tutela paesaggistico-ambientale.

ART. 10. - COMMISSIONE EDILIZIA – COMPETENZE

1. La Commissione Edilizia è un organo consultivo di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale, in materia edilizia; essa può, peraltro, essere chiamata dalla Giunta Municipale o dal Consiglio Comunale a rendere pareri da detti organi specificatamente richiesti in materia edilizia.
2. La Commissione Edilizia esprime parere, quanto alla qualità anche sotto il profilo estetico, ambientale e paesaggistico dei progetti nonché alla loro rispondenza alle disposizioni di legge, degli strumenti urbanistici e del presente

Regolamento, su tutti gli interventi soggetti a Permesso di Costruire, sulle varianti anche in corso d'opera.

3. Essa è altresì chiamata ad esprimere parere sulle proposte di annullamento di Permessi di Costruire.
4. La Commissione può essere chiamata ad esprimere parere anche su progetti di variante alle norme degli strumenti comunali di pianificazione e governo del territorio e di pianificazione esecutiva nonché sull'interpretazione, sull'attuazione sull'opportunità di eventuali modificazioni di norme del presente Regolamento.
5. Per le autorizzazioni paesaggistiche di competenza dei comuni, sino all'istituzione della commissione per il paesaggio, prevista dall'art. 81 della L.R. 12/2005, il parere obbligatorio è reso dalla commissione edilizia integrata da almeno due esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale; la commissione edilizia formula il parere di competenza alla presenza di almeno uno degli esperti, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta.

ART. 11. - COMMISSIONE EDILIZIA – FUNZIONAMENTO

1. Di norma la commissione si riunisce con frequenza mensile.
2. Le riunioni della Commissione Edilizia sono convocate esclusivamente dal Presidente della stessa a mezzo di avviso scritto da recapitare ai Commissari almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione; in caso di urgenza la Commissione può essere convocata anche a mezzo di telegramma, fax o posta elettronica da spedire almeno 24 ore prima dell'ora della riunione.
3. L'atto di convocazione deve indicare la possibilità di prendere visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale dell'elenco delle pratiche edilizie, che specifica per ogni pratica il numero progressivo, la data di assunzione al protocollo del comune, il richiedente, l'oggetto, la località e il progettista.
4. La convocazione scritta non è invece necessaria ove la Commissione organizzi i propri lavori fissando le sedute in giorni ed a ore determinate, della relativa determinazione, al riguardo assunta, dovrà essere data comunicazione scritta ai Commissari assenti al momento della determinazione stessa.
5. Le pratiche da trattare nelle singole sedute sono tenute presso l'Ufficio Tecnico, ove i Commissari potranno prendere visione dei relativi elaborati nelle dodici ore antecedenti l'ora della riunione, compatibilmente con gli orari d'ufficio.
6. Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti con voto deliberativo nominati dalla Giunta Comunale oltre al Presidente.

7. Il voto è sempre espresso in forma palese, peralzata di mano o per appello nominale.
8. Il verbale deve contenere l'indicazione del voto, anche consuntivo, espresso da ciascun Commissario.
9. Il parere difforme da quello della maggioranza e l'astensione debbono essere motivate dal Commissario che rispettivamente lo esprime o si astiene; la motivazione deve risultare dal verbale per sunto oppure, ove l'interessato ne faccia richiesta, nel testo integrale.
10. L'ordine dei lavori è stabilito dal Presidente cui compete altresì il potere di assumere i provvedimenti necessari all'ordinario svolgimento dei lavori.
11. L'assenza di più di tre sedute consecutive, ancorché giustificate, comporta la decadenza di diritto dalla carica di Commissario con voto deliberativo.
12. In caso di decadenza la Giunta Comunale, nella sua prima seduta successiva all'intervenuta decadenza, provvede la sostituzione, per quanto non previsto nel presente comma valgono le disposizioni dei precedenti commi. Nelle more della sostituzione la Commissione tiene le proprie sedute senza l'intervento del Commissario decaduto.
13. Delle dimissioni dei Commissari prende atto la Giunta Comunale il quale provvede, seduta stante, alla sostituzione nei modi previsti dal precedente comma.
14. I nuovi membri rimangono in carica fino alla scadenza del periodo per il quale erano stati nominati i rispettivi Commissari sostituiti.
15. In caso di dimissioni contestuali di più di due Commissari si procede alla rinnovazione della Commissione.
16. E' facoltà del Presidente invitare occasionalmente alle adunanze:
 - esperti interni o esterni all'Amministrazione il cui parere possa tornare utile all'esame delle singole pratiche;
 - il progettista e/o il proponente l'istanza che ne abbia fatto formale richiesta o che la C.E. ritenga opportuno interpellare, limitatamente alla necessità di acquisire chiarimenti e approfondimenti sul progetto presentato.

17. Nessuno degli esterni invitato alle adunanze potrà presenziare alla deliberazione finale pena la invalidità della medesima.
18. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti e argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
19. 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.
20. Sarà cura del Responsabile del competente ufficio sottoporre agli organi competenti dell'Ente Responsabile dei Servizi di Zona le pratiche al fine dell'acquisizione dei pareri secondo procedure concordate.

ART. 12. - IL SINDACO

1. Il Sindaco adotta i provvedimenti, compie gli atti, svolge le attività alla sua competenza attribuiti dalla legge e dal presente Regolamento.
2. Il Sindaco può delegare quanto di sua competenza nella materia di cui al presente Regolamento ad un Assessore; la delega può essere a tempo determinato o indeterminato per tutte le materie o per alcune di esse.

ART. 13. - IL CONSIGLIO COMUNALE

1. Il Consiglio Comunale adotta le deliberazioni alla sua competenza attribuite dalla legge e dal presente Regolamento.
2. Il Consiglio Comunale può essere chiamato a dirimere eventuali conflitti che dovessero insorgere in ordine all'applicazione delle norme di Legge in materia edilizia ed urbanistica, delle disposizioni del presente Regolamento nonché delle previsioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e/o piano di Governo del Territorio (P.G.T.), fra il Sindaco, la Commissione Edilizia, l'Ufficio Tecnico ed eventualmente altri uffici.
3. In presenza di opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire o di D.I.A. in totale difformità o con variazioni essenziali, spetta al Consiglio Comunale l'adozione della deliberazione circa l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e il non contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, al fine di conservare le opere ad un utilizzo pubblico, opere che diversamente, a seguito dell'inerzia del responsabile dell'abuso, andrebbero demolite.

ART. 14. - IL SEGRETARIO COMUNALE

Il Segretario Comunale provvede a quanto allo stesso mandato dalle norme di legge e dal presente Regolamento.

ART. 15. - IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA

Il Responsabile del servizio urbanistica-edilizia privata svolge le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia.

Capitolo IV GLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 16. - GLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi disciplinati dal presente Regolamento sono i seguenti:

- di manutenzione ordinaria;
- di manutenzione straordinaria;
- di restauro;
- di risanamento conservativo;
- di ristrutturazione edilizia;
- per opere interne;
- di modificazione della destinazione d'uso;
- di ampliamento e sopralzo;
- di nuova costruzione e ricostruzione;
- di demolizione;
- relativi a pertinenze;
- diversi e per opere minori;
- per manufatti provvisori;
- interventi urgenti;
- varianti ai progetti assentiti;
- interventi non ultimati;
- recinzioni;
- interventi relativi ad aree scoperte;
- opere pubbliche;
- eliminazione o superamento di barriere architettoniche.

ART. 16.1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi necessari a mantenere il buono stato di conservazione delle costruzioni e, in genere, dei manufatti edilizi esistenti, essi sono volti a realizzare:

- opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture interne (quali, ad esempio, intonaci, rivestimenti, porte, pavimenti, apparecchi igienico sanitari) delle costruzioni esistenti;
- opere di riparazione, di rinnovo e sostituzione delle finiture esterne (quali, ad esempio, intonaci, rivestimenti, tinteggiature, serramenti, gronde, pluviali, comignoli) delle costruzioni esistenti, sempre che vengano conservate tutte le caratteristiche anche cromatiche delle costruzioni medesime, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- opere necessarie a conservare le strutture, le murature non portanti, i controsoffitti, i balconi, i terrazzi e le coperture delle costruzioni esistenti nonché le recinzioni e le pensiline;
- spostamento di pareti mobili all'interno delle costruzioni esistenti secondo schemi o moduli previsti nel progetto originario assentito con Permesso di Costruire o D.I.A.;
- opere necessarie a mantenere in efficienza, anche integrandoli, gli impianti tecnologici esistenti (quali, ad esempio, quelli idraulico, fognario, elettrico, del gas, di riscaldamento, di condizionamento, di ascensore);
- il rinnovo e la sostituzione degli impianti esistenti nell'ambito di una costruzione nella quale sia insediata un'attività produttiva, sempre che gli impianti produttivi e tecnologici, nuovi o rinnovati, non abbiano scarichi liquidi o gassosi;
- opere necessarie a conservare lo stato esistente delle aree scoperte, ivi compresa la loro pavimentazione.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a Permesso di Costruire né a D.I.A..
3. Ove si tratti di interventi che interessino l'intera costruzione oppure più unità immobiliari appartenenti ad una medesima costruzione oppure le finiture esterne delle costruzioni (ivi compresi gli intonaci) il soggetto che intende porre in essere tali interventi è tenuto a dare all'Ente comunicazione scritta degli stessi; detta comunicazione deve pervenire contestualmente all'inizio dei relativi lavori.
4. Gli interventi di manutenzione, con consenso sottoscritto dalla proprietà, possono essere messi in atto anche da soggetti che, seppure non proprietari o comunque privi di titolo che consenta di disporre della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, siano nel possesso o detentori della medesima.

5. L'Amministrazione Comunale può svolgere in qualsiasi tempo accertamenti sulla consistenza delle opere in corso di esecuzione o eseguite, sull'esatta loro classificazione e sulla conformità delle stesse alle vigenti norme di legge e di Regolamento.
6. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria relativi a beni di interesse artistico, storico o ambientale debbono comunque essere oggetto di comunicazione all'Ente almeno 30 giorni prima dell'inizio dei relativi lavori.
7. La comunicazione deve contenere anche gli estremi dei pareri e delle autorizzazioni, eventualmente richiesti dalla legge, rilasciate dalle competenti autorità.

ART. 16.2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi necessari a mantenere o ripristinare il buono stato di conservazione e, in genere, dei manufatti edilizi esistenti, essi sono volti a realizzare:
 - opere di rinnovamento e sostituzione di singole parti anche strutturali, di costruzioni esistenti (quali, ad esempio, pilastri, architravi, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri, coperture);
 - opere necessarie per allestire, integrare o sostituire i servizi igienico sanitari e gli impianti tecnologici delle costruzioni esistenti (quali, ad esempio, quello idraulico, fognario, elettrico, del gas, di riscaldamento, di condizionamento, di ascensore);
 - spostamento di pareti mobili all'interno delle costruzioni esistenti, anche al di fuori di moduli e schemi previsti nel progetto originario.
1. Sono di manutenzione straordinaria, se relativi a costruzioni ad uso produttivo e purché posti in essere nell'ambito dell'insediamento esistente, anche gli interventi volti a realizzare:
 - canalizzazioni per fluidi (quali tubazioni e fognature);
 - pali porta tubi in metallo e/o conglomerato armato, semplici e composti;
 - passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;

- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
 - attrezzature per la movimentazione di materie e di prodotti alla rinfusa ed in confezione (quali nastri trasportatori ed elevatori a tazza);
 - sostituzione ed integrazione degli impianti di depurazione;
 - canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;
 - cabina per trasformatori o interruttori elettrici;
 - opere necessarie per conservare ed integrare l'efficienza e la salubrità delle costruzioni, di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale che non comportino nuovi scarichi liquidi o gassosi.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria, anche se svolti in tempi successivi, non debbono costituire insieme sistematico di opere né determinare un sostanziale mutamento tipologico della costruzione esistente, considerata nel suo insieme; sono altresì interventi di manutenzione straordinaria gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
 4. In particolare detti interventi non debbono comportare modifiche della destinazione d'uso, della pendenza della copertura e delle posizioni e dimensioni delle aperture verso l'esterno.
 5. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a Permesso di Costruire o D.I.A. salvo quanto previsto dai successivi artt. 16.3 – 16.4.
 6. La domanda Permesso di Costruire o D.I.A. deve essere corredata da elaborati idonei a localizzare l'intervento nonché dal progetto delle opere da eseguire.
 7. Detti elaborati devono consistere almeno in:
 - una planimetria generale in scala 1:1000, su base catastale, raffigurante il contesto circostante la costruzione esistente da mantenere;
 - un progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, redatto ove necessario da un tecnico abilitato, con eventuali dettagli particolari in scala maggiore, differenziando, con opportune coloriture, le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
 - una documentazione fotografica delle parti esterne della costruzione eventualmente interessate dagli interventi;

- descrizione del sistema fognario esistente con precisa indicazione del recapito finale e dell'ubicazione e dimensionamento dell'impianto di depurazione;
 - progetto di tutti gli impianti se ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 4 del Regolamento di Attuazione della Legge 5.3.1990, n. 46 approvato con il D.P.R. 6.12.1991, N. 447 e s.m.i.;
 - documentazione comprovante l'esistenza dei requisiti di adattabilità accessibilità o visibilità secondo quanto disposto dalle prescrizioni tecniche di cui al D.M.LL.PP. 14.6.1989, n. 236 e alla legge 9.1.1989, n. 13 recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e/o legge regionale n. 6 del 20.2.1989;
 - elaborati di cui alla Legge 10/1991 in materia di consumo energetico.
8. Ove i lavori non abbiano inizio entro i termini di legge, questi decadono a tutti gli effetti.
9. Il Permesso di Costruire può essere rilasciato, con consenso sottoscritto dalla proprietà, anche ai soggetti che, seppure non proprietari e comunque privi di titoli che consentano di disporre della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dagli interventi, abbiano titolo per il possesso o la detenzione delle medesime.
10. L'Amministrazione Comunale può svolgere, in qualsiasi tempo, accertamenti sulla consistenza delle opere in corso di esecuzione o eseguite, sull'esatta loro classificazione e sulla conformità delle stesse alle vigenti norme di legge e di regolamento.

ART. 16.3. - INTERVENTI DI RESTAURO

1. Sono di restauro gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio esistente anche mediante la realizzazione di un insieme sistematico di opere per la conservazione, il recupero e la ricomposizione di costruzioni, di manufatti, di reperti o di spazi di per sé significativi o che appartengono ad ambienti o complessi meritevoli di tutela.
2. Gli interventi di restauro possono comportare mutamento della destinazione d'uso solo se si tratti di restituire alla costruzione il carattere d'uso originario, compatibile con gli elementi tipologici e strutturali della costruzione stessa.
3. Gli interventi di restauro sono soggetti a Permesso di costruire o a D.I.A.
4. E' fatto comunque salvo quanto previsto dal successivo articolo.

5. La relativa domanda deve essere corredata oltre che dalle autorizzazioni degli organi competenti, da tutti i documenti ed elaborati di progetto necessari a rappresentare lo stato di fatto esistente e gli effetti dell'intervento di restauro proposto, detti documenti ed elaborati debbono consistere almeno in:
- una planimetria generale in scala 1: 1000, su base catastale, che consenta di individuare la posizione della costruzione da restaurare nel contesto urbano;
 - un rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto, con la indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendenti piante, prospetti (esterni ed eventuali interni) e sezioni, relativi a tutti i piani (anche non abitati), alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture interne ed esterne (quali pavimenti, rivestimenti, infissi);
 - una relazione descrittiva degli elementi storicamente o architettonicamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (eventuali allegati grafici in scala 1:50);
 - una documentazione grafica e fotografica a colori dello stato di fatto
 - una relazione descrittiva delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso della costruzione con eventuali note storico-artistiche e tipologia sociale;
 - progetto di restauro (pianta, prospetti, sezioni) in scala 1:100, con i necessari dettagli in scala maggiore, con l'indicazione della destinazione d'uso dei singoli locali nonché con la dimensione di detti locali e delle relative aperture;
 - progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione del tipo e del dimensionamento degli impianti di depurazione;
 - descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustione utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
 - descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi o dei vani a ciò destinati;
 - progetto di tutti gli impianti se ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 4 del Regolamento di Attuazione della Legge 5.3.1990, n. 46 approvato con il D.P.R. 6.12.1991, N. 447 e s.m..i.;
 - documentazione comprovante l'esistenza dei requisiti di adattabilità accessibilità o visibilità secondo quanto disposto dalle prescrizioni tecniche di cui al D.M.LL.PP. 14.6.1989, n. 236 e alla legge 9.1.1989, n. 13 recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle

barriere architettoniche negli edifici privati” e legge regionale n. 6 del 20.2.1989;

- elaborati di cui alla Legge 10/1991 in materia di consumo energetico.

6. Qualora, nel corso dell'intervento di restauro, le costruzioni oggetto del medesimo o parte di esse vengano comunque danneggiate, deve essere eseguito il ripristino, previo ottenimento di specifico Permesso di Costruire o D.I.A., nell'attesa della quale i lavori in corso debbono essere sospesi.

7. A tal fine costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione Comunale; deve essere comunque descritta una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile.

8. Il Permesso di Costruire è rilasciato soltanto al proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento oppure a chi abbia diverso, adeguato titolo per poter disporre del bene di cui si tratta.

ART. 16.4. - INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Sono di risanamento conservativo gli interventi volti, anche mediante un insieme sistematico di opere, a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso così da consentirne destinazioni d'uso compatibili con detti elementi.
2. Vanno perciò qualificati come di risanamento conservativo, ad esempio, gli interventi di consolidamento, di ripristino e di rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio esistente, l'inserimento di impianti ed elementi accessori necessari alle esigenze dell'uso nonché gli interventi di eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio esistente; interventi tutti che comunque non debbono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello esistente né comportare mutamento della destinazione d'uso, salvo che si tratti di ripristinare il suo uso originario.
3. Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A.
4. E' fatto comunque salvo quanto previsto dal successivo articolo purché non comportino mutamento della destinazione d'uso.
5. La relativa domanda deve essere corredata da tutti gli elaborati necessari a rappresentare lo stato di fatto esistente e gli effetti dell'intervento di risanamento conservativo proposto; detti elaborati devono consistere almeno in:

- una planimetria generale in scala 1:1000, su base catastale, che consenta di individuare, nel contesto urbano, la costruzione oggetto dell'intervento;
 - un rilievo dello stato di fatto in scala 1:100;
 - una documentazione fotografica a colori dello stato di fatto;
 - una relazione descrittiva delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso della costruzione;
 - progetto di risanamento (piante, prospetti, sezioni) in scala 1:100, con i necessari dettagli in scala maggiore, con l'indicazione della destinazione d'uso dei singoli locali e delle relative aperture;
 - progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione del tipo e del dimensionamento degli impianti di depurazione;
 - descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustione utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
 - descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi o dei vani a ciò destinati;
 - progetto di tutti gli impianti se ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 4 del Regolamento di Attuazione della Legge 5.3.1990, n. 46 approvato con il D.P.R. 6.12.1991, n. 447 e s.m.i.;
 - documentazione comprovante l'esistenza dei requisiti di adattabilità accessibilità o visibilità secondo quanto disposto dalle prescrizioni tecniche di cui al D.M.LL.PP. 14.6.1989, n. 236 e alla legge 9.1.1989, n. 13 recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e legge regionale n. 6 del 20.2.1989;
 - elaborati di cui alla Legge 10/1991 in materia di consumo energetico.
6. Il Permesso di Costruire è rilasciato soltanto al proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento oppure a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre del bene di cui si tratta.

ART. 16.5. - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda d'uso né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.
4. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda d'uso, consentiti dal P.R.G., sono da qualificare come interventi di ampliamento.
5. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A. salvo quanto previsto dal successivo articolo.
6. La domanda di Permesso di Costruire o della D.I.A. deve essere corredata dai seguenti elaborati:
 - una planimetria generale in scala 1:1000, su base catastale che consenta di individuare la collocazione, nel contesto urbano, della costruzione esistente nonché il rapporto con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
 - rilievo dello stato di fatto dell'edificio da ristrutturare nonché delle destinazioni d'uso in atto;
 - documentazione fotografica delle parti esterne della costruzione;
 - progetto di ristrutturazione (piante, prospetti, sezioni) in scala 1:100, con l'indicazione specifica delle strutture esistenti da mantenere, di quelle da demolire e di quelle da realizzare (con eventuali dettagli in scala maggiore), con la destinazione dei materiali da conservare e di quelli nuovi da impiegare e con l'indicazione specifica della destinazione d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione, loro dimensione e relative aperture;
 - progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione del tipo e del dimensionamento degli impianti di depurazione;
 - descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustione utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
 - descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi o dei vani a ciò destinati;
 - progetto di tutti gli impianti se ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 4 del regolamento di Attuazione della Legge 5.3.1990, n. 46 approvato con il D.P.R. 6.12.1991, N. 447 e s.m.i.;

- Documentazione comprovante l'esistenza dei requisiti di adattabilità accessibilità o visitabilità secondo quanto disposto dalle prescrizioni tecniche di cui al D.M.LL.PP. 14.6.1989, n. 236 e alla legge 9.1.1989, n. 13 recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e legge regionale n. 6 del 20.2.1989;
 - elaborati di cui alla Legge 10/1991 in materia di consumo energetico.
7. Il Permesso di Costruire è rilasciato soltanto al proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento oppure a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre del bene di cui si tratta.

ART. 16.6. - OPERE INTERNE

1. Sono considerate opere interne e perciò soggette a Permesso di Costruire o D.I.A. Denuncia di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e L.R. 12/2005 le opere di manutenzione, di restauro, di risanamento, di ristrutturazione, di demolizione relative a pertinenze ove le opere medesime siano interne a costruzioni esistenti e abbiano le caratteristiche ed i requisiti di cui all'ex art. 26 della legge 28.2.1985, n. 47 (abrogato dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) che disciplina gli adempimenti posti a carico di quanti intendano realizzare opere interne e le relative sanzioni.
2. Ai fini dell'applicazione sul territorio comunale della norma sopra richiamata:
 - per "sagoma" si intende la linea continua del contorno esterno della costruzione;
 - per "costruzione" si intende qualsiasi manufatto edilizio in muratura, legno, metalli, cemento armato o calcestruzzo, a prescindere dalla sua destinazione d'uso e dalla sua collocazione in soprassuolo o sottosuolo che definisca uno spazio chiuso su ogni lato;
 - per "prospetti" qualsiasi fronte (ivi compreso quello di copertura) della costruzione, con tutti i suoi elementi, anche di dettaglio e con gli infissi;
 - per "superficie utile" la superficie di tutti i piani della costruzione al netto dei soli muri perimetrali, prescindendo dalla destinazione d'uso delle superfici stesse;
 - per "unità immobiliare" si intende la porzione di fabbricato (un vano od un complesso di vani) avente organizzazione funzionale propria ed unitaria (quali, ad esempio, l'alloggio, la cantina, l'autorimessa, il negozio, le parti comuni di una costruzione condominiale, il capannone costituente o meno parte di un più vasto insediamento produttivo, l'ufficio);

- le “destinazioni d’uso” sono quelle individuate dalle norme degli strumenti comunali di pianificazione e governo del territorio.

ART. 16.7. - MODIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D’USO

1. E’ da intendersi destinazione d’uso di un’area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l’area o per l’edificio. Si dice principale la destinazione d’uso qualificante, complementare od accessoria o compatibile, la o le destinazioni d’uso che integrano o rendono possibile la destinazione d’uso principale anche nel comparto: per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si fa riferimento alla L.R. 12/2005 e alle successive modificazioni.
2. Sono soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A., secondo la disciplina dettata per gli interventi di ristrutturazione, le variazioni di destinazione d’uso, anche senza l’esecuzione di opere edilizie, che comportino:
 - a) per quanto attiene l’incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione, una maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente;
 - b) per quanto attiene gli standards urbanistici, una carenza nella misura degli stessi così come prevista dalla ex L.R. 15.4.1975, n. 51 e s.m.i.
3. Qualora l’intervento non richieda l’esecuzione di opere edilizie, la domanda di Permesso di Costruire o D.I.A. deve essere corredata dalla sola documentazione necessaria ad accertare il rispetto delle disposizioni che disciplinano il nuovo uso sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.
4. Qualora l’intervento non richieda l’esecuzione di opere edilizie e ricorrano le condizioni di cui all’art. 2 della L.R. n. 1 del 15.01.2001 si applicherà integralmente la procedura indicata.

ART. 16.8. - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E DI SOPRALZO

1. Sono di ampliamento gli interventi volti ad aumentare la superficie lorda d’uso o l’altezza di uno o più piani di costruzioni esistenti; detto aumento si intende realizzato, indipendentemente dall’incremento volumetrico, anche quando superfici esistenti vengano ad assumere, per conformazione fisica o per destinazione d’uso, caratteristiche tali da dover essere computate nella superficie lorda d’uso.
2. Non sono di ampliamento gli interventi volti esclusivamente ad integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici di costruzioni esistenti.

3. Sono di sopralzo gli interventi volti ad incrementare l'altezza di costruzioni esistenti che comportino o meno l'ampliamento di cui al comma precedente.
4. Gli interventi di ampliamento e di sopralzo sono soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A.
5. La relativa domanda deve essere corredata dai documenti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.
6. Il Permesso di Costruire è rilasciato soltanto al proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento oppure a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre del bene di cui si tratta.

ART. 16.9. - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RICOSTRUZIONE

1. Sono di nuova costruzione, o se realizzati in luogo di precedente costruzione demolita o crollata, di ricostruzione, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio (suolo e sottosuolo) non disciplinati nei precedenti articoli, ivi compresi quelli di urbanistica primaria e secondaria, di posa sul suolo di involucri pure se privi di ormeggio fisso (salvo che si tratti di depositi di materiali o di esposizione di merci a cielo libero su aree non soggette ai vincoli di cui alle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 e successive modifiche ed integrazioni), di allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate, (quali, tendoni, palloni, boxes, tettoie e pensiline), di impiego di aeroporti, imbarcazioni, vetture e simili non come mezzi di trasporto ma per la permanenza di persone o di deposito di beni.
2. Gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione sono soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A.
3. La domanda di Permesso di Costruire o di D.I.A. deve essere corredata dai seguenti elaborati:
 - una planimetria in scala 1:1000, su base catastale, che deve contenere gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto d'intervento nonché le aree circostanti e gli edifici sulle medesime esistenti ancorché non accatastati;
 - estratto della tavola d'azonamento dello strumento urbanistico vigente con evidenziata l'area di intervento;
 - planimetria con quote plano-altimetriche, in scala compresa tra 1:500 e 1:200, dell'area interessata dall'intervento contenente l'ubicazione della costruzione in progetto e delle costruzioni esistenti circostanti; le distanze dai confini e dal ciglio delle strade siano esse pubbliche o private; le

distanze dalle costruzioni esistenti; l'altezza sia della costruzione in progetto che di quelle esistenti circostanti l'area di intervento; conteggi planivolumetrici analitici a dimostrazione della superficie edificabile; della volumetria o della s.l.p.; del rapporto di copertura, della dotazione di parcheggi, il tutto secondo quanto richiesto dalla normativa della specifica zona;

- piante di progetto in scala non inferiore a 1:100, orientate, che debbono rappresentare ogni piano dell'edificio sia entro terra che fuori terra, il sottotetto se agibile e la copertura: le piante devono contenere tutte le quote sia parziali che totali atte ad individuare l'esatta dimensione dell'opera, la destinazione d'uso dei singoli locali o vani. E tutte le loro dimensioni utili ad individuarne la superficie utile; le dimensioni delle aperture; il rapporto aeroilluminante di ogni locale o vano con relativo conteggio analitico; le scale, i vani ascensore, le canne fumarie, lo spessore dei tavolati divisorii e dei muri perimetrali; i riferimenti delle sezioni effettuate ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto. Nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le gronde, i camini, i lucernari, i volumi tecnici, gli eventuali terrazzi praticabili con le relative dimensioni. La quotatura delle piante dovrà essere fatta in modo che si possa sempre controllare la corrispondenza delle misure di ingombro esterne con la sommatoria delle misure interne.

4. Sulla pianta del piano terreno di ogni edificio vanno altresì indicati:

- a) l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti il lotto di intervento;
 - b) l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti qualora interferissero con quello in progetto;
 - c) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - d) il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
 - e) la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
 - f) il progetto di ultimazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;
- sezioni in scala 1:100 in corrispondenza delle scale. Vanno indicate le altezze nette interne dei singoli piani, lo spessore dei solai, dei vespai, della soletta di copertura, l'altezza minima e massima dei sottotetti siano essi agibili o abitabili, le quote di calpestio dei singoli piani e la quota dell'intradosso dell'ultima soletta di copertura del vano abitabile più alto, quote tutte da riferirsi al piano della strada pubblica

o privata di accesso alla proprietà. Va altresì rappresentato, con quote adeguate, il profilo dell'andamento del terreno naturale e del terreno a sistemazione avvenuta se diverso da quello naturale. I profili vanno estesi fino a ricomprendere la strada pubblica o privata di accesso alla proprietà. Nel caso il progetto si presenti particolarmente complesso vanno aggiunte le sezioni necessarie a favorirne la migliore comprensione;

- prospetti di tutte le facciate esterne ed interne contenenti tutte le indicazioni circa i materiali di facciata e di colore. Ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati esistenti il prospetto va ampliato fino a ricomprendere parti significative degli edifici attigui. Potrà essere richiesta, se del caso, una fotografia degli edifici contigui nella quale dovrà essere riportata la facciata dell'edificio in progetto. L'Amministrazione ha facoltà di chiedere, in casi speciali, la presentazione di una più ampia documentazione quali disegni di particolari architettonici in altra scala o al vero, fotografie, prospettive dettagliate o di semplici volumi, plastici, ecc.;
 - progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione del tipo e del dimensionamento degli impianti di depurazione;
 - descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustione utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
 - descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi o dei vani a ciò destinati;
 - progetto di tutti gli impianti se ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 4 del Regolamento di Attuazione della Legge 5.3.1990, n. 46 approvato con il D.P.R. 6.12.1991, n. 447 e s.m.i;
 - documentazione comprovante l'esistenza dei requisiti di adattabilità accessibilità o visitabilità secondo quanto disposto dalle prescrizioni tecniche di cui al D.M.LL.PP. 14.6.1989, n. 236 e alla Legge 9.1.1989, n. 13 recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e legge regionale n. 6 del 20.2.1989;
 - elaborati di cui alla Legge 10/1991 in materia di consumo energetico.
5. Il Permesso di Costruire è rilasciato soltanto al proprietario dell'area interessata dalla costruzione o ricostruzione od a chi abbia diverso adeguato titolo per poter utilizzare edificatoriamente l'area stessa.

ART. 16.10. - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

1. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione o ampliamento in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e soggette al Permesso di Costruire o alla D.I.A. relativa all'intervento cui accedono o preludono.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo ove comportino trasformazione urbanistica del territorio comunale o interessino aree e costruzioni soggette ai vincoli di cui alle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 e s.m.i., sono soggette a Permesso di Costruire; la domanda deve essere corredata, sempre che la consistenza dell'intervento sia tale da porne l'esigenza, da:
 - una planimetria generale in scala 1:1000, su base catastale, che consenta di individuare, nel contesto urbano e territoriale, l'area interessata dall'intervento;
 - rilievo completo dello stato di fatto del manufatto da demolire delle sue caratteristiche e destinazione d'uso;
 - relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
4. Il rilascio del Permesso di Costruire o della D.I.A della demolizione è subordinato:
 - alla libertà da persone e da cose del fabbricato da demolire;
 - all'adeguata garanzia di salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o in caso di demolizione parziale della porzione di costruzione per la quale non sia prevista la demolizione;
 - all'impegno di procedere alla immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfezione eventualmente necessaria;
 - all'obbligo di trattamento e smaltimento del materiale contenente amianto secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni di legge previa relazione tecnica, da presentare all'Autorità Comunale e all'Unità Socio-Sanitaria Locale territorialmente competente almeno 90 gg. prima dell'inizio dei lavori (art. 34 D.L. 277/91 e s.m.i.) da parte dell'impresa esecutrice, per ottemperare agli obblighi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, ed in particolare dal regolamento Locale d'Igiene e Circolare 41/SAN/85, 65/SAN/85, 46/SAN/90 Regione Lombardia e s.m.i. e dal decreto Legislativo n. 277 del 15.8.1992 e s.m.i.;

- all'impegno di procedere alla chiusura dei tratti di fognatura che rimarranno inutilizzati;
 - all'impegno di sistemare e di eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una diversa utilizzazione immediata.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma, il Legale Rappresentante dell'Ente o i Responsabili dei competenti uffici comunali possono provvedere, in danno dell'adempienza.
 6. Il Permesso di Costruire è rilasciato soltanto al proprietario della costruzione da demolire o a chi abbia diverso adeguato titolo per poter disporre della costruzione medesima.
 7. Il Permesso di Costruire o la D.I.A per la demolizione sono gratuite.
 8. A seguito della demolizione o del crollo di costruzioni o di manufatti edilizi esistenti o di loro parti, la ricostruzione può essere intrapresa soltanto previa acquisizione del titolo di cui al precedente articolo.
 9. Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizione ovvero si verifichino crolli non previsti dal titolo in forza del quale si opera, il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A. è tenuto all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al Sindaco della demolizione effettuata o del crollo verificatosi con la contestuale presentazione di istanza affinché sia assentita la variante ovvero rilasciato nuovo titolo.

ART. 16.11. - INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE

1. Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi definiti dalle precedenti norme del presente capo ove riguardino beni destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di altri beni immobili e siano posti o da porre su detti beni o sulla loro area di pertinenza.
2. Gli interventi relativi a pertinenza sono disciplinati dalle precedenti norme del presente capo; ove però la pertinenza non debba essere computata nel calcolo della superficie lorda d'uso, come definita dalle norme degli strumenti comunali di pianificazione e governo del territorio gli interventi relativi alla pertinenza stessa sono comunque soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A. salvo quanto previsto dai precedenti articoli.
3. I documenti a corredo della domanda sono quelli previsti, per i rispettivi interventi, dalle precedenti norme del presente Capo.

ART.16.12. - INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI

1. Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla realizzazione di:

- **Tende Solari**

La collocazione di tende mobili aggettanti su spazi pubblici, su pubblici passaggi o su percorsi di uso pubblico, anche se di proprietà privata, è consentita soltanto se gli spazi medesimi sono riservati al transito pedonale.

In tal caso le tende, l'eventuali loro appendici ed i meccanismi non possono essere posti ad un'altezza di calpestio inferiore a mt. 2,20.

La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente allo spazio riservato al transito pedonale.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presenti più esercizi commerciali che indentano apporre tende esterne, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, del colore e del posizionamento delle medesime.

L'apposizione di insegne su fabbricati rivolti verso spazi di transito pubblico o privato potrà essere consentita, fatte salve le considerazioni di carattere estetico e connesse con la viabilità, alle seguenti condizioni:

1. qualora si tratti di un insegna a bandiera non luminosa: che l'altezza dal suolo dalla base dell'insegna risulti non inferiore a mt. 4,50 se aggettante su spazi non dotati di marciapiede e a mt 2,50 se aggettante a spazi riservati esclusivamente al traffico pedonale. Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre mt. 1,20;
2. qualora si tratti di insegna a bandiera luminosa: oltre a quanto prescritto dal precedente punto 1, che la distanza di dette insegne dalle finestre dei locali adibiti ad abitazione non risulti mai inferiore a mt. 3,00, misurati nel punto di minor distanza dall'insegna rispetto alla finestra;
3. qualora si tratti di altre insegne: che le stesse vengano previste all'interno della partitura delle aperture esistenti e che non risultino sporgenti rispetto al filo della facciata di più di cm. 5,00.

L'installazione di tende e l'apposizione di insegne è soggetta al Permesso di Costruire o D.I.A.

All'istanza dovrà essere allegata un'adeguata documentazione fotografica che illustri il luogo prescelto per l'installazione della tenda o la posizione dell'insegna nonché un bozzetto della tenda o dell'insegna che ne indichi le caratteristiche e le dimensioni, che precisi il contenuto della scritta.

Dovrà altresì essere allegata una sezione del fabbricato che indichi l'altezza da terra della tenda o dell'insegna e l'esistenza o meno di un percorso pedonale o marciapiede con le relative dimensioni.

- **Antenne, antenne satellitari, impianti di condizionamento, pannelli solari fotovoltaici e simili**

L'installazione dei suddetti apparati di ricezione, singoli e collettivi, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Al fine di garantire la salvaguardia della qualità urbana, nelle zone A sono vietate le installazioni di suddetti apparati all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

Le antenne paraboliche devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.

2. Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti al Permesso di Costruire o a D.I.A.
3. La domanda per gli interventi diversi o per opere minori deve essere corredata dai seguenti documenti:
 - Planimetria generale in scala 1:1000, su base catastale, che consenta di individuare nel contesto urbano e territoriale l'area interessata all'intervento;
 - Progetto dell'opera in scala 1:100 con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da impiegare.
4. Tutte le opere del presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino nè costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.
5. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'area o dell'edificio interessato dall'intervento oppure a chi abbia diverso adeguato titolo per l'utilizzazione edificatoria dell'area o per disporre dell'edificio.

ART. 16.13. - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

1. Gli interventi, volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze transitorie e destinati ad essere integralmente rimossi, sono soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A. gratuiti, nei quali sono espressamente indicati il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A.
2. Il Permesso di Costruire di cui sopra può essere rilasciato soltanto a chi sia nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa unilaterale con la quale il richiedente assume l'obbligazione di procedere entro una data specificatamente individuata all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in caso di eventuale inadempienza.
3. I manufatti di cui al presente articolo debbono avere le dimensioni minime necessarie, per essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

4. Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio deve consegnare al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire fideiussione bancaria o di istituto assicurativo per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in ripristino dell'area.
5. La domanda per interventi e manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che di caso in caso risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.
6. Il Permesso di Costruire al presente articolo, che non sostituisce a nessun effetto la diversa concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche, è rilasciato al proprietario dell'area o a chi abbia diverso adeguato titolo per utilizzare l'area stessa.
7. Le disposizioni del presente titolo non si applicano all'insediamento di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti da porre su aree a tal fine messe a disposizione della competente autorità comunale, per i quali non è necessaria alcuna autorizzazione edilizia. Non è necessaria altresì alcuna autorizzazione per l'installazione di baracche di cantiere di cui si stiano svolgendo lavori regolarmente autorizzati.

ART. 16.14. - INTERVENTI URGENTI

1. Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventivo Permesso di Costruire o D.I.A., ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.
2. Il soggetto legittimato ad ottenere il Permesso di Costruire per l'intervento urgente, è tenuto a dare immediata segnalazione dei lavori al Legale Rappresentante dell'Ente ed a presentare, entro 15 giorni dall'inizio dei lavori medesimi, domanda di Permesso di Costruire o di D.I.A. salvo quanto previsto dal precedente articolo.

ART. 16.15. - VARIANTE AI PROGETTI ASSENTITI

1. Le varianti ai progetti assentiti possono essere attuate previo ottenimento del Permesso di Costruire o di D.I.A. in variante oppure nuovi Permessi di Costruire o di D.I.A. ove le variazioni abbiano carattere essenziale alla luce delle vigenti disposizioni di legge.
2. Ove, però dette varianti siano conformi agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio vigente e non in contrasto con quelli eventualmente

adottati, non comportino modifiche della sagoma, della superficie utile e della destinazione d'uso della costruzione o delle singole unità immobiliari nonché del numero di quest'ultime, le stesse possono essere realizzate senza preventivo Permesso di Costruire o di D.I.A. in variante.

3. In tal caso l'approvazione delle varianti realizzate deve essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. Nell'attestazione dell'avvenuta approvazione delle varianti in corso d'opera, il Responsabile del competente ufficio comunica l'eventuale maggiore contributo dovuto dal Titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A. in relazione alle varianti realizzate.
5. Sono comunque necessari i preventivi Permessi di Costruire o D.I.A. in variante ove si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497 e s.m.i. nonché ove si tratti di interventi di restauro.

ART. 16.16. - INTERVENTI NON ULTIMATI

1. Ove l'opera oggetto di Permesso di Costruire o di D.I.A. non risulti agibile nel termine prescritto, l'intervento per l'esecuzione della parte non ultimata è classificato, ai sensi dei precedenti articoli, come l'intervento originario.
2. Qualora però l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento è considerato come intervento di ristrutturazione.

ART. 16.17. - RECINZIONI

1. Il proprietario può in qualunque tempo chiudere il proprio terreno, edificato o meno che sia ed a prescindere dalla destinazione d'uso prevista dalle norme degli strumenti comunali di pianificazione e governo del territorio con recinzione costituita da siepe tenuta ad altezza non superiore a mt. 1,50 rispetto alla quota del terreno naturale.
2. Per la zona E è consentito recingere le aree non soggette a coltura con altezza massima mt. 2,00 con sostegni di calcestruzzo interrati con soprastante rete metallica e paline in ferro.
3. Al fine di consentire il passaggio della fauna locale, le recinzioni, ogni mt. 30, devono avere idonea apertura.
4. Per le costruzioni residenziali in zona E le recinzioni potranno avere uno zoccolo in muratura con altezza mt. 0,50 con soprastante rete metallica o cancellata, con trasparenza minima del 50%.

5. Recinzioni diverse possono essere realizzate solo nelle zone classificate dalle norme degli strumenti comunali di pianificazione e governo del territorio come A, B, C, D, per servizi tecnologici e servizi speciali, per servizi privati oppure se previste da progetti approvati dal Consiglio comunale o da piani esecutivi relativi ad opere di pubblica utilità, di uso pubblico o di interesse generale.
6. Le recinzioni che prospettano sul suolo pubblico debbono avere altezza non superiore mt. 2,00, a mt. 2,50 all'interno della proprietà privata.
7. Tale altezza può essere superata per comprovanti ed obbiettive ragioni di sicurezza o di funzionalità ove l'area da recintare sia usata per insediamenti aventi destinazione produttiva, per l'urbanizzazione primaria e secondaria o per impianti pubblici o di interesse pubblico.
8. Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito debbono essere di tipo aperto, realizzate in metallo, vetro resina o in rete metallica o in legno con zoccolo di altezza non superiore a mt. 0,50 o in mattoni pieni o in calcestruzzo ed avere una trasparenza pari, per ciascun metro quadrato di superficie, al 25% della superficie stessa. E' consentito realizzare pensiline a copertura degli accessi pedonali purché le medesime non sporgano su spazi pubblici destinati alla viabilità sia pedonale che veicolare, con altezza massima mt. 3,00. E' consentita altresì la realizzazione di muri rientranti verso la proprietà, in corrispondenza degli accessi pedonali, aventi una altezza non superiore a metri lineari 2,00 ed uno sviluppo lineare necessario ad accogliere l'impianto citofonico, la cassetta postale e le nicchie dei contatori relative alle forniture energetiche. I contatori dovranno essere adeguatamente protetti mediante appositi sportelli murali di chiusura a chiave o lucchetto.
9. Eventuali soluzioni diverse quanto a materiali usati od a trasparenza, saranno valutate ed ammesse con riferimento anche al loro positivo inserimento ambientale ed alla loro rispondenza a specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere.
10. Le recinzioni da realizzare in adiacenza a spazi pubblici o di pubblico transito dovranno rispettare gli allineamenti prescritti in funzione di esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi nonché di rispetto di eventuali allineamenti preesistenti nel Permesso di Costruire e nella D.I.A. o con specifico provvedimento emesso dal Legale Rappresentante dell'Ente a seguito della comunicazione scritta di cui al successivo comma ed entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione stessa.
11. La realizzazione delle recinzioni è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire o mediante D.I.A., salvo che si tratti di recinzione costituita da siepe; in quest'ultimo caso, il soggetto che intende realizzare la recinzione è tenuto a darne comunicazione scritta al Legale Rappresentante dell'Ente almeno 5 giorni prima dell'inizio dei lavori di piantumazione sempre ché la siepe debba avere sede in adiacenza a spazi pubblici o di uso pubblico.

12. Ove la recinzione riguardi aree edificate e costituisca perciò pertinenza di edifici esistenti, la stessa è soggetta a D.I.A..
13. Le recinzioni da realizzare quali pertinenze di nuovi fabbricati a destinazione totalmente o prevalentemente residenziale dovranno disporre di appositi arretramenti da realizzare lungo le vie di accesso private o pubbliche da destinare a parcheggio privato, facilmente accessibili dagli spazi pubblici nella misura di un posto macchina per unità immobiliare, laddove tale prescrizione non sia realizzabile, l'arretramento dovrà essere realizzato per almeno metà del fronte di proprietà. La profondità degli arretramenti rispetto al ciglio della carreggiata in presenza di marciapiede dovrà essere di metri lineari 4,00 per parcheggi in linea e di metri lineari 6,50 per parcheggi a pettine. Dovrà essere assicurata la continuità dei marciapiedi a cura e spese dei richiedenti, che vanno realizzati in aderenza alla recinzione.
14. Ove non siano previsti marciapiedi gli arretramenti minimi dovranno essere pari a metri lineari 2,50 per parcheggi in linea e metri lineari 5,00 per parcheggi a pettine.
15. Tali spazi a parcheggio privato potranno essere evidenziati attraverso opportuna segnaletica orizzontale o verticale ma non potranno essere in alcun modo delimitati.
16. Detti spazi potranno essere computati a tutti gli effetti quale dotazione di parcheggio privato prevista dalla legge n. 122/89 comma 2 e s.m.i. e/o dalle norme degli strumenti comunali di pianificazione e governo del territorio
17. Gli spazi così ricavati dovranno essere sistemati e mantenuti in efficienza dai proprietari delle aree sulle quali vengono ricavati.
18. La relativa pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali analoghi a quelli utilizzati per la pavimentazione degli spazi pubblici adiacenti eventualmente esistenti ovvero con i materiali indicati dal Responsabile del competente ufficio comunale nel provvedimento di Permesso di Costruire relativo alla recinzione.
19. Le recinzioni da realizzare quali pertinenze dei nuovi fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale dovranno disporre di appositi arretramenti da realizzare lungo le vie d'accesso private o pubbliche, da destinare a parcheggio privato, facilmente accessibili dagli spazi pubblici.
20. Tali spazi a parcheggio privato potranno essere evidenziati attraverso opportuna segnaletica orizzontale o verticale e potranno essere delimitati nei giorni e orari durante i quali l'attività, svolta nei fabbricati, è sospesa.
21. I cancelli carrai in fregio a strade o spazi pubblici dovranno essere arretrati in modo da permettere la sosta del veicolo in entrata o in uscita, dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale o dallo spazio pubblico. In presenza di

marciapiedi saranno a cura e carico dei richiedenti i lavori di modifica dei marciapiedi stessi per la formazione degli accessi carrai. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.

22. La domanda di Permesso di Costruire o di D.I.A. deve essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

23. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'area ed a chi abbia titolo diverso adeguato per utilizzare l'area medesima.

ART. 16.18. - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

1. Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortile e di giardino o, comunque, alla sistemazione o all'attrezzatura del terreno utilizzato per l'edificazione, sempre che l'uso in atto del terreno stesso non sia quello agricolo, nonché gli scavi ed i reinterri.
2. Tali interventi sono assentiti con le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati.
3. Ove però essi abbiano carattere autonomo, sono soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A. se riguardano aree e complessi vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939, n. 1089 e 26.6.1939, n. 1497 e s.m.i. o se sono volti a mutare l'uso delle aree interessate dall'intervento oppure se sono tali da comportare trasformazione urbanistica di dette aree.
4. La domanda di Permesso di Costruire o di D.I.A. deve essere corredata da elaborati grafici, in scala adeguata, che rappresentino la situazione esistente e le sistemazioni proposte, le alberature con le essenze di queste, le eventuali opere murarie ed ogni altro elemento significativo del progetto.
5. L'abbattimento di alberi di alto fusto, nonché di taglio piante in senso più ampio è soggetto a preventiva autorizzazione, salvo che si tratti di abbattimento realizzato per normale avvicendamento delle colture, in base alla normativa nazionale, regionale e provinciale vigente.
6. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'area o a chi abbia diverso adeguato titolo per utilizzare l'area medesima, ottenuti gli eventuali pareri.
7. Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, o siano eseguite in aree esterne al centro abitato, non sono

soggette né a Permesso di Costruire né a D.I.A., bensì a semplice comunicazione da inviare almeno 5 giorni prima dell'attività stessa.

ART. 16.19. - OPERE PUBBLICHE

1. Gli interventi di iniziativa privata volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo di Permesso di Costruire o di D.I.A. rilasciato dietro presentazione di tutti gli elaborati necessari approvati dai competenti organi.

ART. 16.20. - ELIMINAZIONE O SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Tutte le norme edilizie riguardanti edifici pubblici e previsti aperti al pubblico al fine di renderli accessibili e fruibili da parte di persone diversamente abili, dovranno osservare le norme di cui alla normativa di settore di cui alla parte 2°, capo 3° del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle stesse; nonché tutte le norme legislative in materie vigenti.
2. L'obbligo dell'osservanza della normativa di cui sopra, viene richiesto anche ai progetti classificabili come "opere interne" ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e al cambio di destinazione d'uso in edifici pubblici ed aperti al pubblico.
3. Tali Permessi di Costruire o D.I.A. dovranno essere integrati con elaborati grafici ed una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Per gli interventi che richiedono il rilascio del Permesso di Costruire o della D.I.A. comunale, il certificato di agibilità rilasciato dal Responsabile del competente ufficio comunale è subordinato alla verifica che le opere siano conformi alla legislazione in materia.
5. Per gli edifici tutelati ai sensi della legge 1089/39 e 1497/39 valgono le disposizioni di legge in materia come meglio indicato nel D.Lgs. 42/2004 Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

Capitolo V USO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ART. 17. - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI

1. Fatte salve le norme e prescrizioni di cui all'art. 3.1.11 del Regolamento Locale d'Igiene, tuttavia è obbligo del proprietario mantenere gli edifici ed i manufatti in genere in condizioni di manutenzione, di sicurezza e di decoro.

2. Quando tali condizioni vengono a mancare, il proprietario deve provvedere ai necessari interventi di manutenzione e ripristino nei termini eventualmente fissati dal Sindaco o dei Responsabili dei competenti uffici.
3. In caso di inadempienza del proprietario, il Sindaco o i Responsabili dei competenti uffici, possono disporre l'esecuzione d'ufficio dei lavori necessari in danno del proprietario stesso.
4. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.
5. Il proprietario ha anche l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e ritinteggiatura delle facciate delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie.
6. Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco o i Responsabili dei competenti uffici comunali, eventualmente sentito il parere dell'A.S.L. n° 3 competente, hanno facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo con le modalità d'intervento.
7. Trascorso inutilmente il termine può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.
8. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.
9. Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo in confine di proprietà di terzi, l'Amministrazione Comunale può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico del proprietario.

Capitolo VI

NORME PROCEDURALI

ART. 18 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Con il Certificato di Destinazione Urbanistica il Responsabile del competente ufficio comunale attesta la classificazione per zona prevista, per lo specifico terreno, dal Piano Regolatore e dalle sue eventuali varianti adottate nonché l'intervenuta approvazione o adozione di eventuali piani esecutivi di cui il terreno è eventualmente parte. Il certificato dovrà contenere tutte le prescrizioni

urbanistiche edilizie riguardanti l'area interessata nonché gli estremi della convenzione urbanistica eventualmente stipulata per l'edificazione dell'area. Dovranno altresì essere indicati, qualora siano presenti, gli assoggettamenti al vincolo idrogeologico ed al vincolo ambientale.

2. Il Responsabile del competente ufficio comunale, su domanda del richiedente, rilascia, nei termini previsti dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ad uno specifico terreno.
3. Il certificato ha la validità prevista dalle vigenti disposizioni di legge.

ART. 19. - PRE PROGETTO

1. Quanti, avendone titolo, intendono dar corso ad interventi soggetti a Permesso di Costruire o a D.I.A., per i quali non sia prescritta la preventiva approvazione di piano esecutivo, possono presentare al Sindaco un pre-progetto.
2. Il pre-progetto deve essere costituito almeno da uno dei seguenti elaborati:
 - Breve relazione contenente la descrizione delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche tipologiche delle costruzioni nonché delle soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture viarie e tecnologiche e l'indicazione del tipo di intervento classificato ai sensi dell'ultimo capo del titolo precedente; la relazione deve altresì contenere tutti gli eventuali ulteriori elementi utili per la conoscenza delle caratteristiche e della portata dell'intervento e, in caso di costruzioni a destinazione produttiva, adeguate informazioni sull'attività da insediare;
 - Planivolumetria di massima, in adeguata scala, idonea a verificare sia il rispetto delle previsioni e delle prescrizioni delle norme degli strumenti comunali di pianificazione e governo del territorio e del presente regolamento, sia per l'insediamento della costruzione nel contesto urbano territoriale che nell'ambiente circostante.
3. Gli elaborati di cui sopra possono, anche prospettare più soluzioni tra di loro integralmente o parzialmente alternative.
4. Il Sindaco, tramite il Responsabile del competente ufficio comunale, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito.
5. Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale successiva domanda di Permesso di Costruire o di D.I.A., pur non costituendo in alcun modo il titolo per il rilascio delle stesse; il parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia sulla domanda di Permesso di Costruire, se difforme da quello reso per il pre-progetto, dovrà essere congruamente motivato, altrettanto motivato dovrà essere l'eventuale diniego di Permesso di

Costruire che faccia seguito ad un esito favorevole dell'esame del pre-progetto, salvo che il diniego stesso non sia disposto in relazione a pareri o prescrizioni di Autorità che, estranee all'Amministrazione Comunale, non siano state investite dall'esame del pre-progetto.

6. La comunicazione del Sindaco non equivale in alcun modo a Permesso di Costruire e non costituisce assenso per l'esecuzione di alcuna opera, nemmeno preparatoria.

ART. 20 - PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.

1. La domanda di Permesso di Costruire e di D.I.A. deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale e corredata dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi nonché da documentazione idonea a dar prova del possesso del titolo necessario e da ogni ulteriore elaborato prescritto da norme di legge o di regolamento o necessario per la puntuale e completa localizzazione dell'intervento.
2. Oltre agli elaborati previsti per ciascun intervento, il progetto è formato da una tavola di verifica della conformità del progetto stesso alle prescrizioni del P.R.G., del presente e dell'eventuale strumento di pianificazione esecutiva vigente nonché dallo schema (in scala 1:100) di tutti gli impianti con le indicazioni dei punti di prelievo e di scarico e da tutti gli elementi, gli elaborati ed i computi necessari per la determinazione dei contributi di Permesso di Costruire.
3. Gli elaborati grafici da presentare in 3 copie in caso di Permesso di Costruire, e in 2 copie in caso di D.I.A., debbono essere costituiti da piegati in formato UNI A4 opportunamente quotati.
4. Le rappresentazioni dello stato di fatto, le misurazioni (e/o i relativi risultati finali) delle superfici (di aree e fabbricati esistenti), dei distacchi, delle distanze e dei volumi esistenti, debbono essere accompagnate da contestuale dichiarazione dell'estensore sulla loro assoluta corrispondenza a verità con riferimento alla situazione dei luoghi.
5. La domanda e gli elaborati devono essere sottoscritti sin dal momento della loro presentazione, dal richiedente, dal progettista e dal direttore lavori e, nel caso di D.I.A. dall'impresa esecutrice.
6. Il Responsabile del competente ufficio comunale, visto il parere del competente ufficio della A.S.L. o autocertificazione del progettista incaricato e sentito il parere della Commissione Edilizia, assume le proprie determinazioni anche a riguardo del contributo dovuto e dispone per la comunicazione (a mezzo di notificazione o di lettera raccomandata AR) delle stesse al richiedente entro 60 giorni dal ricevimento della domanda o degli atti o documenti eventualmente

richiesti ad integrazione, ai sensi dell'art. 38 comma 4 della L.R. 12/2005 e delle normative vigenti.

7. L'emanazione, il rilascio e l'efficacia del Permesso di Costruire e nonché l'avviso di eventuale mancata adozione delle necessarie determinazioni sono disciplinati dalle norme di legge vigenti in materia, stesso discorso vale per le D.I.A.
8. I Permessi di Costruire e le D.I.A. sono redatti sui moduli disposti dall'Amministrazione comunale compilate dal competente ufficio e sottoscritte dal dal Responsabile del competente ufficio; ai Permessi di Costruire è allegata copia degli elaborati di progetto con la firma in calce dal responsabile del competente ufficio comunale nonché numero e data del Permesso.
9. L'eventuale diniego di Permesso di Costruire è motivato con riferimento alle disposizioni di legge o di regolamento od alla previsione degli strumenti urbanistici o ai profili di ordine estetico, ambientale o paesaggistico che non consentono la realizzazione delle opere progettate.
10. Il Direttore e l'Assuntore dei lavori debbono essere indicati, con comunicazione scritta, indirizzata all'Ente, in occasione del rilascio del Permesso di Costruire e comunque prima dell'inizio dei lavori; il Direttore e l'Assuntore dei lavori debbono sottoscrivere detta comunicazione nonché, per presa visione, gli elaborati di progetto depositati agli atti del Comune.

ART. 21. - DISPOSIZIONI COMUNI AL PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.

1. Ove, in sede di esame della domanda e dei relativi allegati, il competente ufficio comunale rilevi la mancanza di elaborati, atti o documenti necessari per la completa istruttoria della pratica, l'ufficio medesimo predispone richiesta di quanto mancante che, sottoscritta dal Responsabile del competente ufficio, viene comunicata mediante notifica o a mezzo di lettera raccomandata AR, al richiedente con avvertenza che il termine per le determinazioni in merito è interrotto e riprenderà a decorrere dalla data di presentazione degli elaborati, atti o documenti richiesti; in mancanza di detta presentazione nel termine di 60 giorni, il Responsabile del competente ufficio, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà comunicare al richiedente che nessuna decisione può essere assunta in carenza dei necessari elaborati, atti o documenti e che la domanda si intende priva di qualsiasi efficacia e che quindi viene archiviata senza seguito.
2. La richiesta di integrazione degli allegati alla domanda può essere altresì formulata a seguito del parere della Commissione Edilizia.
3. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di avviso contenente l'indicazione del titolare, del tipo di intervento e della località in cui lo stesso sarà eseguito.

4. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali dell'atto di Permesso di Costruire o di D.I.A. e dei relativi elaborati di progetto. Degli elaborati può essere rilasciata copia, a spese del richiedente, su specifica istanza. Tali richieste dovranno essere rivolte all'Ufficio Relazioni con il Pubblico.
5. Dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e di ogni altro atto acquisito in vista del rilascio del Permesso di Costruire può essere data visione al titolare ed a quanti abbiano impugnato in sede giurisdizionale il provvedimento (i quali possono altresì ottenere copie degli stessi) nonché ad eventuali commissioni all'uopo costituite dal Consiglio Comunale; gli atti di cui trattasi restano comunque a disposizione dell'autorità giudiziaria.
6. Sul luogo ove hanno esecuzione i lavori deve essere affisso, in posizione tale da consentire una piena visione ed una agevole lettura dallo spazio pubblico più vicino, un cartello di idonee dimensioni nel quale siano indicati il nome e il cognome del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, dell'impresa esecutrice, degli installatori degli impianti come disposto dall'art. 9 quanto comma del Regolamento di Attuazione della legge 5.3.1990, n. 46, approvato con D.P.R. 6.12.1991, n. 497, nonché il numero del Permesso di Costruire e la relativa data di rilascio. Il cartello e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse o diritti comunali.
7. In caso di trasferimento della proprietà o del titolo in forza del quale sono state rilasciate il Permesso di Costruire o la D.I.A., queste ultime sono trasferite di diritto ai successori od aventi causa dell'originario titolare, i quali debbono richiedere al competente ufficio comunale l'annotazione del trasferimento e della nuova titolarità sull'originale e su tutte le copie dell'atto di Permesso di Costruire o di D.I.A., corredando la domanda con idonea documentazione.
8. Sino alla suddetta richiesta il titolare originario resta responsabile della conformità delle opere al Permesso di Costruire o alla D.I.A. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nell'originario Permesso di Costruire o della D.I.A. fatta salva la possibilità di richiedere proroghe.
9. L'eventuale decadenza del Permesso di Costruire o della D.I.A. è dichiarata dal Responsabile del competente ufficio comunale, previo accertamento da parte del medesimo ufficio, ove i lavori non siano iniziati nel termine di un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o dalla presentazione della D.I.A., oppure ove i lavori non siano ultimati, così da rendere l'opera agibile nel termine di tre anni dalla suddetta data, salvo il maggior termine previsto da proroga concessa a norme delle disposizioni di legge in materia.
10. La decadenza del Permesso di Costruire per mancato rispetto del termine di inizio lavori qualora il titolare del Permesso sia comunque intenzionato ad eseguire l'opera comporta la necessità di richiedere un nuovo Permesso di Costruire.

11. Il Responsabile del competente ufficio comunale, sentita la Commissione Edilizia, rilascia il nuovo Permesso solo nel caso in cui le previsioni urbanistiche in quel momento vigenti lo consentano e solo subordinatamente al pagamento, da parte del titolare del Permesso, della differenza tra gli oneri di urbanizzazione e di contributo sul costo di costruzione già corrisposti e quelli da corrispondersi sulla base delle delibere consiliari e dei decreti ministeriali vigenti al momento del rilascio del nuovo Permesso di Costruire.
12. Nel caso il titolare del Permesso non sia invece intenzionato ad eseguire le opere o non si possa procedere al rilascio del nuovo Permesso per intervenute diverse previsioni urbanistiche, l'Amministrazione dovrà provvedere alla restituzione, senza interessi o rivalutazioni monetarie, delle eventuali somme corrisposte dal titolare del Permesso a titolo di contributo commisurato al costo di costruzione.
13. Gli oneri di urbanizzazione saranno restituiti, senza interessi o rivalutazioni monetarie, solo se l'Amministrazione non abbia nel frattempo realizzato opere di urbanizzazione in conseguenza della prevista edificazione.
14. La restituzione del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione versati dovrà avvenire su esplicita richiesta scritta del titolare del Permesso o di D.I.A. decaduto e previa deliberazione da parte della Giunta comunale con la quale verrà altresì stabilita la totale o parziale restituzione degli oneri.
15. Il Permesso di Costruire o la D.I.A. decadono anche ove, entrando in vigore prescrizioni o previsioni contrastanti con quelle applicate per il rilascio dei suddetti titoli, le opere non risultino ancora iniziate o, se iniziate, non siano completate entro il termine prescritto.
16. L'inizio e il completamento delle opere deve risultare da specifico accertamento o da specifica comunicazione del titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A.
17. I lavori si intendono iniziati quando l'attività svolta abbia di fatto una rilevanza tecnica che possa essere valutata giuridicamente, attività tale che dimostri un serio comportamento, con risultati apprezzabili, che dimostrino la reale intenzione di portare a compimento l'opera e non di precostituire una documentazione formale finalizzata ad evitare la pronuncia di decadenza.
18. L'eventuale annullamento del Permesso di Costruire o della D.I.A. è pronunciata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico sentito il parere della Commissione Edilizia.
19. La decadenza del Permesso di Costruire o della D.I.A. per mancato rispetto del termine di ultimazione lavori comporta la necessità di richiedere un nuovo Permesso di Costruire o di D.I.A. per la parte di opere non eseguite.

20. Il Responsabile del competente ufficio, sentita la Commissione Edilizia, rilascia il Permesso di Costruire o D.I.A. solo qualora le disposizioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano richiedendo nel contempo al titolare del Permesso, limitatamente alle opere non ultimate, la differenza tra gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione già corrisposti e quelli da corrispondere sulla base delle deliberazioni consiliari e dei decreti ministeriali vigenti al momento del rilascio del nuovo Permesso di Costruire.
21. Nel caso vi fosse contrasto con le vigenti sopravvenute norme e prescrizioni urbanistiche, per ultimazione lavori deve intendersi l'avvenuto compimento delle strutture esterne a rustico e della copertura, cioè il compimento degli elementi strutturali e volumetrici che hanno avuto rilevanza urbanistica nel rilascio del Permesso decaduto o nella D.I.A. decaduta.
22. In tale circostanza il nuovo Permesso o D.I.A. potrà essere rilasciato esclusivamente per il compimento delle opere di finitura esterna ed interna atte a rendere l'edificio idoneo all'utilizzazione più rispondente alla sua originaria destinazione.
23. Il nuovo Permesso o D.I.A. non può consentire incrementi della superficie utile od accessoria originariamente previste nel Permesso decaduto.

ART. 22 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

Circa le procedure relative all'ottenimento del Certificato di Agibilità delle costruzioni ci si atterrà a quanto disposto dagli articoli 3.1.7. e 3.1.8. del Vigente Regolamento Locale d'Igiene, nonché a quanto previsto dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonché all'ulteriore normativa della materia.. Il Certificato di Agibilità viene rilasciato dal Responsabile del competente ufficio comunale.

- 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.
- 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;
 - 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.

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

- A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i documenti indicati nel modulo disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 23 - PIANI ATTUATIVI (norma transitoria nelle more di approvazione del P.G.T.).

Gli elaborati, i documenti, i pareri, le autorizzazioni ed ogni altro atto necessario per la predisposizione e per il completo esame dei piani esecutivi nonché le procedure di adozione e di approvazione dei piani stessi sono previsti e disciplinati dalle disposizioni di legge nazionali, regionali e provinciali vigenti. In particolar modo in base alla Deliberazione di Giunta Regionale del 25/07/1997 n° 6/30267 e s.m.i., oltre alla scheda informativa di cui alla ex L.R. 23 del 23/06/1997 e s.m.i., la documentazione necessaria a corredo dei piani urbanistici attuativi è la seguente:

- Piani attuativi in aree libere

1. Stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento nel caso in cui si tratti di Comuni dotati di P.P.A..
2. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
3. Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
4. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
5. Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
6. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
7. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi.
8. Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere

relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

- **Piani attuativi in aree edificate.**

1. Stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento nel caso in cui si tratti di Comuni dotati di P.P.A.
2. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano.
3. Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
4. Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
5. Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
6. Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
7. Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
8. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
9. Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
10. Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e s.m.i.

- **Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex legge 167/62.**

1. Relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
2. Norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione de piano.
3. Planimetria in scala non inferiore a 1:10.000 contenente le previsioni del P.R.G. ovvero, quando questo non esiste, le indicazioni del P.d.F. con la precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare.
4. Progetto in scala non inferiore a 1:2.000 disegnata sulla mappa catastale e contenente:

- la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;
 - la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione e l'ubicazione della volumetria dei singoli lotti;
 - la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.
5. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici.
 6. Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà.
 7. Planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 indicante lo stato di fatto.

Nel caso di piani attuativi di cui al sub. a), b) e c) ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata anche la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree dichiarate sismiche, deve essere allegato anche il parere della competente sezione provinciale del genio civile, a norma dell'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e s.m.i.

I piani attuativi di cui all'art. 6, comma 2, della ex legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, ai quali si applica la procedura di approvazione disciplinata dall'art. 12 della L.R. 12/2005, dovranno essere inoltre corredati della documentazione prevista dalla d.g.r. 18 maggio 1994, n. 5/52776 e s.m.i. oltre che della scheda informativa approvata dalla giunta Regionale con deliberazione n. 29534 del 1 luglio 1997 e s.m.i.

I piani attuativi di cui all'art. 9 della ex legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, ai quali si applica la procedura di approvazione disciplinata, dovranno essere corredati inoltre da documentazione fotografica, preferibilmente a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

Per i piani di interesse sovracomunale la documentazione sopra elencata dovrà essere integrata da quella prevista dal P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), che sarà chiamato ad esprimere il parere di compatibilità.

Potrà essere richiesta ulteriore documentazione che l'Amministrazione Comunale e gli Organi coinvolti nell'espressione dei pareri di cui all'art. 4 del presente Regolamento Edilizio dovessero ritenere indispensabili all'istruttoria.

- **Proposte di piani attuativi di iniziativa privata.**

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, indirizzata all'Amministrazione comunale 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. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano. La proposta di piano attuativo di cui sopra può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari. La proposta di Piano di Recupero può essere presentata ai sensi dell'art. 30 della legge 457/78 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;
 - f) Luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda, con marca da bollo, deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

ART. 24. - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. I soggetti legittimati, ai sensi del D.L.gs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i., 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;
 - f) Segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro del Parco Nazionale dello Stelvio e dei Parchi regionali;

- g) Comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della legge 1497/39 oppure ex art. 32, legge 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
 - h) Solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
 - i) Indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

2. Per la documentazione e per il numero di copie da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nel modulo disponibile presso l'Ufficio Tecnico comunale.
3. Il termine per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è quello previsto dalla normativa in materia.
4. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
 - verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
 - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
 - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
 - 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.
La relazione di cui all'ultima linea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della commissione Edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
5. 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 da vincolo.
6. 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).
7. 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.

8. La Commissione edilizia, tramite gli esperti in materia di tutela ambientale, dovrà tenere in considerazione le linee guida indicate nella deliberazione di G.R. del 8/11/2002 n. 7/11045 (allegata al presente regolamento quale parte integrante e postazione), nonché eventuali prescrizioni indicate dagli Enti Parco presenti sul territorio.

ART. 25. - PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recinzione il titolare del Permesso di Costruire o della D.I.A è tenuto a chiedere all'Ente la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici o di uso pubblico e l'area di pertinenza del fabbricato da costruire, da ricostruire o da recintare.
2. Entro dieci giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra, gli incaricati comunali, che provvedono alla ricognizione anche avvalendosi di personale ausiliario messo a disposizione del proprietario dell'area, consegnano al titolare del Permesso di Costruire o di D.I.A. i punti fissi, di linea e di livello, ai quali il titolare del Permesso di Costruire o di D.I.A. deve attenersi nell'esecuzione delle opere oggetto di Permesso di Costruire o di D.I.A.
3. Di dette operazioni è redatto apposito verbale che il titolare del Permesso ed il direttore dei lavori sottoscrivono per presa d'atto.
4. Ove gli incaricati comunali, nel corso delle operazioni di cui sopra, abbiano a rilevare difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato dalle planimetrie di progetto ne fanno rapporto al Sindaco il quale, attraverso gli uffici intima la sospensione dei lavori ed ingiunge al titolare del Permesso o della D.I.A la presentazione di planimetrie adeguate all'accertato stato dei luoghi, entro trenta giorni da detta presentazione, sentita la Commissione Edilizia, viene assunto il Provvedimento definitivo.
5. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico o di uso pubblico, dette costruzioni debbono essere realizzate in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo e verso i manufatti pubblici o di uso pubblico.

ART. 26. - VERIFICHE E VISITE TECNICHE

1. Il titolare del Permesso di Costruire o D.I.A. deve segnalare l'inizio e l'ultimazione dei lavori (nel caso di D.I.A. solo l'ultimazione dei lavori) mediante tempestiva comunicazione scritta, ai sensi della normativa vigente.
2. Detti lavori debbono essere integralmente ultimati entro tre anni od entro il diverso minor termine previsto dal Permesso di Costruire dalla data di comunicazione della determinazione favorevole assunta, pena la decadenza del Permesso di costruire.
3. Il Sindaco ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere a mezzo di funzionari ed agenti comunali o di altri incaricati visite straordinarie per accertare la conformità delle opere al Permesso di Costruire o alla D.I.A. ed ai relativi allegati.
4. Al termine dei lavori dovranno essere effettuati, da parte degli uffici competenti, le visite necessarie per le verifiche sia di ordine urbanistico edilizio che igienico ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità.

ART. 27. - SOSPENSIONE LAVORI

1. Oltre l'assunzione dei provvedimenti dettati dalla vigente legislazione in presenza di opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire o di D.I.A., in totale difformità o con variazioni essenziali, il Responsabile del competente ufficio ordina la sospensione dei lavori ove risulti che l'assuntore o il direttore lavori abbiano comunicato all'Amministrazione la propria rinuncia al proseguimento dell'incarico loro affidato dal titolare del Permesso o della D.I.A. e questi ultimi non abbiano dato comunicazione scritta all'Ente circa la nomina di un nuovo direttore o assuntore dei lavori.
2. Nella comunicazione di recesso dall'incarico di direttore o l'assuntore dei lavori dovranno fornire contestuale relazione, con allegate eventuali prove documentali, circa lo stato dei lavori al momento del recesso dall'incarico.
3. In tale relazione dovrà altresì essere esplicitamente dichiarato che le opere sino a quel momento sono state eseguite in conformità al progetto esecutivo e/o sue varianti regolarmente approvate.
4. Il nuovo direttore o assuntore dei lavori nella comunicazione all'Ente e agli Uffici Tecnico e di Polizia Locale dell'avvenuto subentro dovranno esplicitamente confermare di aver preso visione della relazione redatta dai dimissionari e di accettarne in toto il contenuto.
5. Dovranno altresì apporre la propria firma sugli elaborati progettuali agli atti del comune nonché comprovare, nel caso si debbano eseguire ulteriori opere in

conglomerato cementizio semplice od armato o a struttura metallica, l'avvenuta comunicazione di subentro all'Ufficio del Genio Civile.

6. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli e con ogni altro adeguato mezzo di controllo che il Sindaco e gli Ufficiali di Polizia Locale ritengano, caso per caso, opportuno.
7. La ripresa dei lavori viene autorizzata quando risultano rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione.
8. Ogni legittima sospensione causata da illecito od omissivo comportamento del titolare del Permesso o della D.I.A. e/o corresponsabili non potrà essere invocata come causa di proroga del termine fissato per l'ultimazione lavori.
9. Quando le ragioni che determinano la sospensione dei lavori riguardano una parte definita della costruzione, il Responsabile del competente ufficio allorché il titolare del Permesso o della D.I.A. ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori nella porzione non interessata dalle suddette ragioni.

Capitolo VII

DISPOSIZIONI RELATIVE AL DECORO EDILIZIO E URBANO

ART. 28. - MARCIAPIEDE PERIMETRALE

1. Ogni edificio, di non diretto accesso dallo spazio pubblico, deve essere convenientemente protetto perimetralmente dal terreno adiacente.
2. Si ritiene che, tale condizione sia soddisfatta quando sia prevista la realizzazione di un marciapiede costituito da materiale resistente ed impermeabile, di larghezza di regola non inferiore a cm. 90 e posta a quota non inferiore di cm. 2,5 dal terreno circostante.

ART. 29. - ELEMENTI IN AGGETTO

1. La costruzione di elementi in aggetto (quali, ad esempio, balconi, ringhiere, gronde, ecc.) prospicienti spazi pubblici o vie private è subordinato al rilascio di regolare Permesso di costruire o D.I.A. ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in esso stabilite.
2. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi d'uso pubblico, anche se di proprietà privata non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto di mt. 2,70 misurati a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

3. In presenza di marciapiede la quota di cui sopra potrà essere ridotta a mt. 2,50 misurati dal piano di calpestio del marciapiede stesso.
4. Le parti mobili degli infissi verso l'esterno dovranno essere poste ad una altezza non inferiore a mt. 4,50 dal piano di calpestio del pubblico passaggio.
5. In presenza di marciapiede l'altezza di cui sopra potrà essere ridotta a mt. 3,00 misurata dal piano di calpestio del marciapiede stesso.
6. Balconi e pensiline debbono essere posti ad una altezza minima di mt. 4,00 dal piano di calpestio dell'eventuale marciapiede, in mancanza del quale la quota minima è determinata in mt. 4,50 dal piano di calpestio del pubblico passaggio.
7. Il Sindaco può prescrivere la riduzione ovvero l'eliminazione totale di oggetti che arrechino o possono arrecare pregiudizio all'ambiente circostante, al traffico veicolare e pedonale.
8. La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti costituisce ampliamento del fabbricato al cui servizio il balcone è posto ed è soggetta a Permesso di Costruire o a D.I.A. da richiedere con la modalità prevista per gli interventi di ampliamento.
9. La domanda di Permesso di Costruire o di D.I.A. deve essere corredata dagli elaborati che di caso in caso risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.
10. Il Permesso di Costruire è rilasciato esclusivamente al proprietario del fabbricato al cui servizio è posto il manufatto ovvero, in caso di condominio, all'Amministratore dello stesso.

ART. 30. - CARTELLI PUBBLICITARI E MANIFESTI

1. Installazione di cartelli pubblicitari, comunque costruiti, esposti alla pubblica vista è vietata in tutto il territorio comunale.
2. L'affissione di manifesti è consentita all'interno degli spazi all'uopo individuati dall'Amministrazione comunale e a cura dell'Amministrazione medesima.

ART. 31. - OPERE IN ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE

1. Negli agglomerati di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, classificati come zona "A" a norma del D.I. 2.4.1968, n. 1444, l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme.

- a) Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori compresi nella gamma dei tradizionali indicata dall'U.T.C.); è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature devono essere di pietra non levigate o di cemento bocciardato.
Gli eventuali portici debbono avere pilastri (non metallici) con interasse massimo di mt. 3,50, profondità massima di mt. 2,50, altezza minima di mt. 3,50.
- b) Gli edifici debbono avere la copertura a falda con tegole tradizionali (preferibilmente coppi a canale); è ammessa la copertura piana solo per gli edifici accessori; sono esclusi l'eternit e le tegole in cemento.
Sono vietate le mansarde e gli arretramenti; gli eventuali stenditoi situati in sommità degli edifici debbono essere coperti ad altana e non debbono superare in estensione 1/3 area del tetto.
Le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacati; esse debbono avere la sporgenza minima di cm. 50.
I canali ed i pluviali possono essere in vista; in tal caso sono prescritti canali in lamiera verniciata o in rame e pluviali in lamiera o in rame (esclusi polivinile, eternit e simili).
- c) Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli in pietra.
I balconi debbono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata, sono ammesse le solette in c.a. intonacato e di esiguo spessore (max cm. 15) sporgenti non più di cm. 90.
I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, eternit, ecc.).
- d) I serramenti di finestre e porte debbono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo.
Le persiane debbono essere a liste, di tipo tradizionale (escluse le tapparelle in legno o in plastica e le tende alla veneziana).
Le vetrine dei negozi sono prescritte in lamiera verniciata, in legno o in alluminio anodizzato, con serrande metalliche a maglia.
Le insegne debbono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

ART. 32. - DECORO DEGLI EDIFICI

1. Le fronti dell'edificio che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono da questi comunque visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali e colori impiegati nelle opere di decorazione.

2. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.
3. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive opportune linee architettoniche e forme decorative, il Comune può stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

ART. 33. - INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI

1. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere imbiancati a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.
2. Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.
3. E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.
4. Negli edifici appartenenti a più proprietà, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire una partizione architettonica unitaria e non secondo le singole proprietà.

ART. 34. - PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIATE

Chi intende eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture raffigurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposito Permesso di Costruire o D.I.A., sottoponendo i relativi disegni.

ART. 35. - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione del Servizio Finanziario.
2. Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendono occupare il suolo o lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, corredata dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta indicando la superficie che si intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere.

3. Il Responsabile del Servizio Finanziario, fatta salva l'applicazione della tassa, se dovuta, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.
4. Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato originario antecedente l'occupazione.
5. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'Amministrazione comunale a spese del richiedente, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'U.T.C.; il rimborso deve essere effettuato entro 15 giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzata.

ART. 36. - LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO

Chi intende eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione dei competenti uffici e provvedere a realizzare, con assiti e altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

ART. 37. - OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO: PASSI CARRABILI

1. L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale se necessario ed opportuno, per usi particolari o per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
2. Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati nonché la costruzione di pese pubbliche.
3. Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta da parte del Servizio Finanziario Ufficio Tributi nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'Amministrazione Comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.
4. I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente Regolamento Edilizio.

5. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi intende svolgere.
6. Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate debbono terminare almeno 3,50 metri prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

ART. 38. - RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI

1. L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su suolo pubblico, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprono all'esterno.
2. Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione Comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragione di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.
3. Quando non sussistono ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione d'interventi non manutentori sull'edificio o sulle parti in questione.

ART. 39. - SERVITU' PUBBLICHE

1. A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti del fabbricato o costruzione di qualsiasi natura:
 - 1) targhette dei numeri civici assegnati dall'Ufficio Anagrafe e tabelle necessarie alla toponomastica urbana, secondo le disposizioni della Polizia Locale;
 - 2) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, di idranti e simili;
 - 3) apparecchi e tabelle di segnalazioni stradali secondo le disposizioni della Polizia Locale;
 - 4) soste per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi secondo le disposizioni della Polizia Locale;

- 5) lapidi e fregi commemorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale;
 - 6) tabelloni per pubbliche affissioni secondo le disposizioni della Polizia Locale;
 - 7) cartelli indicatori per pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi stradali, delle poste, dei telefoni e dei monopoli secondo le disposizioni della Polizia Locale;
 - 8) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori secondo le disposizioni della polizia Locale.
2. Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.
 3. Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.
 4. Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale, della Polizia Locale e dell'Ufficio Tecnico comunale.
 5. Nei casi di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curare la perfetta conservazione e ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori debba rimuoverle.

ART. 40. - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI

1. Gli edifici non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio sono tenuti ad adeguarsi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.
2. Nel rilasciare il Permesso di Costruire o la D.I.A. per interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, consolidamento ed adeguamento tecnologico, il Responsabile del competente ufficio deve sentire il parere dell'Ufficiale Sanitario a norma dell'art. 2320 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.
3. Dalla entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio gli interessati debbono provvedere:
 - alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
 - all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano l'obbligo.

4. Dalla entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio debbono essere eliminati:
 - I gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 della legge n. 166/1975;
 - I gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di anti gabinetto;
 - I gabinetti comuni a più appartamenti;
 - I gabinetti esterni o pensili con accesso all'esterno;
 - I gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.
5. In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale interviene secondo le leggi in vigore.

ART. 41. - SPAZI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI

1. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici di una nuova costruzione, intendendosi per tali le aree utilizzate ai fini planivolumetrici dedotte dalle aree coperte della costruzione, devono essere sistemate in parte o totalmente a verde e in modo tale da prevedere la piantumazione delle stesse con alberi d'alto fusto in ragione di un albero ogni mq. 100 o frazione.
2. Le superfici drenanti e scoperte di pertinenza delle costruzioni dovranno essere quelle previste in quantità dall'art. 3.2.3 del Regolamento d'Igiene Tipo.
3. Nelle zone "B" e "C" sulle aree drenanti all'interno dei lotti già edificati aventi superficie minima mq. 500 sono consentite strutture accessorie alle costruzioni mono familiari e bifamiliari quali capanni in legno per il ricovero di attrezzi di giardino secondo quanto previsto all'art. 50.

Capitolo VIII NORME MORFOLOGICHE.

ART. 42. - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1. L'altezza massima degli edifici è quella prevista dalle norme degli strumenti comunali di pianificazione e governo del territorio o dai piani esecutivi.

2. L'altezza di un edificio si misura sulla facciata più alta a partire dalla quota del terreno naturale preesistente o del terreno sistemato se più bassa, sino all'intradosso dell'ultima soletta del vano abitabile più alto.
3. Ove il solaio di copertura del vano abitabile più alto sia inclinato si farà riferimento alla media delle altezze del solaio stesso.
4. Non dovrà tenersi conto della maggior altezza apparente nel caso vi siano cortili ribassati a cielo aperto realizzati per l'accesso ai vani di servizio ed alle autorimesse interrato o seminterrate rispetto all'originario piano di campagna.
5. Per gli edifici di carattere produttivo il limite superiore per la misurazione dell'altezza massima è costituito dal piano d'imposta della trave di copertura, nel caso la predetta trave sia inclinata, e quindi si abbiano altezze di imposte diverse il limite superiore è costituito dalla media delle altezze di imposta.
6. Qualora il terreno naturale sia in pendenza ed il fronte degli edifici sia disposto lungo la pendenza, l'altezza dell'edificio è misurata in corrispondenza del punto medio della linea frontale, sino ad uno sviluppo massimo del fronte di ml. 15,00 oltre i ml. 15,00 la misurazione dell'altezza avviene per tratti successivi.
7. Come locale abitabile si intende qualsiasi locale che abbia i requisiti minimi previsti per il certificato di agibilità.
8. L'altezza si misura fino all'intradosso dell'ultima soletta di cui ai locali previsti agli artt. 3.4.3 e 3.4.7 del Regolamento d'Igiene tipo.

ART. 43. - DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI

1. La distanza minima da rispettarsi tra fabbricati ai sensi del D.I. 2.4.1968 n. 1444 è la seguente:
 - 1) Zona omogenea A: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.
 - 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se una sola parete sia finestrata.
 - 3) Zona omogenea C: è altresì prescritta la distanza pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00; la maggior distanza oltre il minimo di mt. 10,00 si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12,00.

2. Tale distanza si misura sulla normale portata alla parete dell'edificio fronteggiante dal punto centrale della finestra più vicina.

ART. 44. - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI

1. La distanza minima degli edifici dai confini con altre aree, è stabilita nel seguente modo:
 - 1) In tutte le zone: mt. 5,00 riducibile a distanze inferiori mediante stipula convenzionale fra due confinanti registrata e trascritta, nelle quale siano previsti gli impegni, fra loro alternativi, seguenti:
 - a) La costruzione in aderenza ai sensi dell'art. 877 del Codice Civile o la comunione forzosa di cui agli artt. 874 e 875 del predetto Codice.
 - b) L'impegno di una delle due parti al rispetto della distanza fra gli edifici prevista al precedente art. 43 nel caso di nuova costruzione, ampliamento o sopra elevazione.
2. La distanza dai confini deve essere pari a mt. 5,00 per edifici con altezza inferiore o uguale a mt. 10,00 e aumentata di tanto quanto è la maggior altezza dell'edificio oltre i mt. 10,00, salvo stipula della convenzione di cui al punto 1).
3. La distanza dai confini si misura sulla normale portata al confine dal punto più vicino dell'edificio che faccia parte del volume o della superficie coperta dello stesso.
4. Nel caso di preesistenza di edifici a confine è consentita la costruzione in aderenza entro i limiti degli stessi senza convenzione, purchè venga dimostrato che l'insieme sia esteticamente accettabile.
5. L'identica prescrizione vale anche nel caso di contestuale edificazione sul confine comune.
6. Nelle nuove costruzioni la distanza minima dai confini dei balconi aperti, di pensiline, cornicioni, gronde e di altri elementi aggettanti deve essere almeno pari a mt. 3,00.
7. Nelle costruzioni esistenti poste ad una distanza dal confine non inferiore a mt. 3,00, la distanza minima degli elementi aggettanti di cui sopra deve essere pari a mt. 1,50.

ART. 45. - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CIGLI STRADALI E ALLINEAMENTI

1. Le nuove costruzioni, realizzate anche a seguito della demolizione di preesistenti edifici, devono essere realizzate in arretramento rispetto al ciglio stradale, secondo quanto sotto indicato:
 - mt. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
 - mt. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra 7,00 e 15,00 mt.;
 - mt. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a 15,00 mt.
2. Ai fini della distanza dal ciglio stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli.
3. La distanza dal ciglio stradale si misura con i medesimi criteri utilizzati per la determinazione delle distanze dai confini.
4. Nelle zone industriali la distanza dal ciglio stradale ivi compresa la viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti, è determinata in mt. 10,00.
5. Anche per tali zone non si considerano ai fini della distanza eventuali rientranze per la sosta ed il parcheggio di autoveicoli.
6. Sulle fasce di arretramento non è ammessa l'edificazione, tranne che per la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante.
7. All'interno delle fasce di rispetto e delle fasce di arretramento per le strade di classe C e D potranno essere ammessi l'ampliamento ed il sopralzo degli edifici esistenti nel rispetto degli indici di zona e le recinzioni nel rispetto della distanza minima dal ciglio stradale di mt. 5,00, fatti salvi, in entrambi i casi, gli allineamenti esistenti nonché quelli già indicati nei piani di lottizzazione vigenti, nei PP e PIR di cui alle zone A e B3/R nelle quali si potranno stabilire fasce di arretramento minori rispetto a quelle indicate, in base a documentate esigenze di salvaguardia dell'ambiente storico.
8. Per le strade locali non previste dagli articoli sopra richiamati non è prevista la distanza minima dal ciglio stradale, tuttavia l'Amministrazione Comunale potrà comunque imporre arretramenti dal ciglio stradale per motivi di continuità ambientale, o, a suo insindacabile giudizio, per motivi di allargamento stradale.

ART. 46. - VOLUMI TECNICI

1. Sono considerati volumi tecnici, non conteggiabili nel volume massimo ammissibile:

- il locale macchine ascensore;
 - il vano scala per la parte eccedente l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili;
 - i sottotetti non rispondenti ai requisiti di cui al precedente articolo qualora gli stessi servano per l'installazione di impianti tecnologici, quali pannelli solari o analoghi, previo impegno registrato e trascritto di utilizzo quale volume tecnico;
 - i montacarichi installati in edifici residenziali con più di tre piani fuori terra purché abbiano dimensioni adatte a contenere una barella di pronto soccorso;
 - il maggior spessore dei muri perimetrali purché finalizzato ad un miglior isolamento termico dell'edificio dimostrato nella relazione inerente l'isolamento termico da presentare prima del ritiro del Permesso di Costruire, nonché al momento del pagamento degli oneri concessori in caso di Denuncia Inizio Attività ai sensi della L.R.20 aprile 1995 n.26
2. Nelle zone classificate dal P.R.G. a destinazione produttiva, sono considerati volumi tecnici, non conteggiabili nella superficie lorda di pavimento massima ammissibile:
- i silos di stoccaggio o di recupero degli scarti di lavorazione purché rispettino le seguenti caratteristiche:
 - non superare l'altezza massima prescritta dalle norme di zona, salvo i casi espressamente previsti dalla legge;
 - essere posti ad almeno mt. 30 dai più vicini edifici contenenti abitazioni, ovvero nel caso di comprovata impossibilità a distanze inferiori purché venga dimostrata l'adozione degli accorgimenti necessari onde eliminare i disturbi dagli stessi eventualmente provocati (quali isolamenti acustici, sigillatura ermetica, ecc.);
 - essere posti ad una distanza dal confine non inferiore a mt. 3,00 e nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale.
 - Gli impianti di depurazione delle acque di lavorazione purché rispettino le seguenti caratteristiche:
 - realizzate in seminterrato con non oltre un metro fuori terra;
 - essere poste ad almeno mt. 3,00 dai confini di proprietà.

3. I volumi tecnici di cui sopra possono essere consentiti anche in zone classificate residenziali dalle norme degli strumenti comunali di pianificazione e governo del territorio qualora l'attività produttiva esista da prima dell'entrata in vigore dello stesso, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre la disattivazione degli impianti qualora non rispettino le norme della legislazione vigente e purché non siano visibili dalla pubblica via, ovvero opportunamente mascherati.

ART. 47. - SEMINTERRATI E INTERRATI SENZA PERMANENZA CONTINUA DI PERSONE QUALI CANTINE E SERVIZI TECNICI DEI FABBRICATI

ART. 47.1. - PER EDIFICI RESIDENZIALI O FUNZIONI COMPATIBILI

1. I seminterrati o interrati sono esclusi dal calcolo del volume quando rispettano le seguenti caratteristiche:
 - avere altezza interna non superiore a mt. 2,70 per edifici esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento;
 - avere altezza interna non superiore a mt. 2,40 per nuovi edifici;
 - avere la parte fuori terra non superiore a mt. 0,90 per edifici esistenti alla data del 31.08.1995 (misura all'intradosso del primo solaio);
 - avere la parte fuori terra non superiore a 0,80 per nuovi edifici alla data del 31.08.1995 (misurata all'intradosso del primo solaro);
 - avere un rapporto di illuminazione non superiore a 1/25;
 - non fuori uscire dal perimetro della costruzione rilevabile al piano terra (nel perimetro della costruzione si intendono compresi i portici).

ART. 47.2. - PER EDIFICI PRODUTTIVI

1. I seminterrati o interrati sono esclusi dal calcolo della s.l.p. anche se la loro superficie si estende per tutto il sedime del fabbricato.
2. Essi dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - avere la parte fuori terra non superiore a mt. 0,90 misurata all'intradosso del primo solaio;
 - avere un rapporto di illuminazione non superiore a 1/25;

- avere una altezza netta interna non superiore a mt. 2,70 per edifici esistenti alla data del 31.08.1995;
 - avere una altezza netta interna non superiore a mt. 2,40 per nuovi edifici alla data del 31.08.1995;
3. Detti spazi, anche se esclusi dal calcolo della s.l.p., saranno conteggiati al 50% della loro superficie lorda di pavimento ai fini del contributo degli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti.

ART. 48. - SOTTOTETTI PRATICABILI CON FUNZIONI D'USO E NON AGIBILI

Sono praticabili i sottotetti suddivisi in locali o formati da unico locale aventi tutte le caratteristiche di seguito elencate.

ART. 48.1. - SOTTOTETTI CON COPERTURA PIANA

1. Dovranno avere altezza interna non superiore a mt. 1,50.
2. Tali sottotetti dovranno essere a pianta libera e non potranno essere divisi con tavolati.

ART. 48.2. - SOTTOTETTI CON COPERTURA A FALDA

1. Dovranno avere le seguenti caratteristiche verificate sul perimetro del fabbricato sottostante:
 - essere realizzati a falde inclinate;
 - avere un'altezza media ponderale della falda più alta non superiore a mt. 1,80;
 - avere un rapporto di illuminazione non superiore a 1/25;
 - avere un'altezza minima non superiore a mt. 0,50.
2. Nei casi di cui agli artt. 48.1 e 48.2 la superficie netta dei sottotetti verrà calcolata come superficie accessoria ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione.
3. Tali sottotetti dovranno essere a pianta libera e non potranno essere divisi con tavolati.

ART. 49. - SOTTOTETTI NON PRATICABILI E NON AGIBILI

1. Detti sottotetti dovranno avere:
 - per copertura piana altezza netta interna non superiore a mt. 1,00;
 - per copertura a falda altezza interna minima (misurata al piano di imposta del tetto sulle pareti perimetrali) non superiore a mt. 0,50 ed altezza media effettiva interna della falda non superiore a mt. 1,00.
2. Sono non praticabili e non agibili i sottotetti costituenti volume tecnico del fabbricato e accessibili esclusivamente attraverso botole di dimensioni non superiori a mq. 1,00 ovvero mediante scala a scomparsa retrattili; tali sottotetti non potranno essere recuperati ai fini abitativi ai sensi della L.R. 12/2005 come integrata e modificata dalla L.R. 20/2005.
3. I sottotetti non praticabili e non agibili potranno disporre di apertura verso l'esterno la cui superficie complessiva (e cioè la sommatoria delle superfici delle singole aperture) risulti uguale o inferiore a mq. 1,00.
4. I sottotetti che presentano misure superiori a tali limiti vengono comunque considerati come quelli di cui agli artt. 48.1 – 48.2.

ART. 50. - AUTORIMESSE, BOX E SIMILI: COSTRUZIONI

1. Le autorimesse o i boxes da realizzarsi fuori terra, di pertinenza di edifici esistenti o di progetto devono rispettare il rapporto di copertura previsto per la specifica zona, potranno essere addossate ai confini delle altre proprietà private purchè la loro altezza complessiva, ivi compresa la struttura di copertura non sia superiore a mt. 3,00.
2. Nel caso di terreni fra loro confinanti di diverso livello, la quota di riferimento per la misura dell'altezza è quella del terreno naturale più basso.
3. In presenza di edifici plurifamiliari a condominio verticale o orizzontale è consentito utilizzare il sottosuolo per la realizzazione delle autorimesse di pertinenza e i corselli comuni di accesso e manovra purché la loro superficie complessiva, sommata con quella dell'edificio principale al piano terra non sia superiore al 60% della superficie fondiaria nel caso di Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività della superficie territoriale nel caso di edificazione a mezzo di piani attuativi.
4. La superficie delle autorimesse interrato poste al di fuori del perimetro dell'edificio principale sommata con la superficie delle autorimesse all'interno del predetto perimetro deve rientrare entro il limite di cui alla legge 24.3.1989, n. 122, incrementata del 30%.

5. I corselli comuni di accesso e le autorimesse devono essere coperti da uno strato colturale drenante dello spessore non inferiore a cm. 40, sistemato a prato o a giardino.
6. L'altezza netta interna delle autorimesse, siano esse fuori terra o entro terra, non potrà essere inferiore a mt. 2,00 e superiore a mt. 2,50.
7. Le autorimesse collettive, con numero di autoveicoli non superiore a 9, in conformità a D.M. 1.02.1986 art. 2, dovranno prevedere una areazione naturale della superficie non inferiore ad 1/30 della superficie in piana, esse dovranno essere realizzate con strutture orizzontali e verticali incombustibili e le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica.
8. Per quanto non previsto nel presente articolo, nonché per le autorimesse con oltre 9 autoveicoli si applicano le disposizioni di cui al D.M. 1/2/1986 e s.m.i.
9. Le superfici ad autorimesse e boxes in eccedenza rispetto a quelle di cui alla legge 24.3.1989, n. 122 e successive disposizioni in materia, aumentate sino al 30% che vengono realizzate sia in interrato che fuori terra costituiscono s.l.p. ai fini del calcolo volumetrico e costituendo opere di urbanizzazione sono gratuite e ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi, non concorrono alla classe degli edifici.

ART. 51. - COSTRUZIONI ACCESSORIE

I capanni quali accessori agli edifici esistenti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie massima mq. 6,00;
- altezza massima ml. 2,40;
- struttura portante e pareti perimetrali in legno;
- manto di copertura in tegole.
- rispettare le distanze di 5 ml. dai confini di proprietà : in tutte le zone del P.R.G. la predetta distanza di ml. 5,00 è riducibile a distanze inferiori mediante stipula convenzionale fra due confinanti registrata e trascritta, nelle quale siano previsti gli impegni, fra loro alternativi, seguenti:
 - La costruzione in aderenza ai sensi dell'art. 877 del Codice Civile o la comunione forzosa di cui agli artt. 874 e 875 del predetto Codice.

- L'impegno di una delle due parti al rispetto della distanza fra gli edifici prevista al precedente art. 43 nel caso di nuova costruzione, ampliamento o sopra elevazione.

ART. 52. - STRADE PRIVATE URBANE

1. La larghezza delle strade private che si andranno a realizzare a servizio di plurime proprietà, anche parzialmente edificate, non dovrà essere inferiore a metri 4,50 se a senso unico e non inferiore a mt. 6,00 se a doppio senso di circolazione.
2. All'imbocco sulla pubblica via dovrà essere indicato con apposita segnaletica, da installare a cura e carico dei proprietari, la natura privata della strada nonché l'indicazione se la stessa è a fondo cieco.
3. Nel caso che il piano viario della strada privata sia costituito da materiale sciolto quale ghiaia, ghiaietto o terra battuta, il raccordo con la viabilità comunale per una lunghezza non inferiore a mt. 5,00 dovrà essere pavimentato nello stesso modo in cui si presenta la viabilità pubblica comunale. Il raccordo dovrà essere realizzato senza che si formino gradini o dislivelli fra le due pavimentazioni.
4. La strada privata dovrà essere dotata di un sistema di raccolta delle acque meteoriche da convogliare nella pubblica fognatura o, in mancanza, negli strati superficiali del sottosuolo impedendo comunque che le acque invadano la strada pubblica.
5. La manutenzione e la perfetta tenuta della strada privata è ad esclusiva cura e carico dei proprietari della strada stessa; in caso di mancata cura che costituisca grave pregiudizio per l'incolumità delle persone il Sindaco e/o i responsabili dei competenti uffici potranno intervenire con apposita ordinanza nei confronti dei proprietari al fine di eliminare gli inconvenienti riscontrati.
6. Ove è ritenuto necessario per la regolare circolazione sulla pubblica via e per l'eliminazione di eventuali situazioni di pericolosità l'Amministrazione potrà altresì richiedere la chiusura della strada privata con cancelli, barriere, catenelle, nonché la posa e manutenzione, a cura e carico dei proprietari, di appositi specchi che facilitino la visuale.

Capitolo IX

NORME IN VARIANTE AL REGOLAMENTO D'IGIENE TIPO

ART. 53. - ALTEZZA DEI LOCALI

1. In deroga alla norma di cui all'art. 3.4.7. del Regolamento d'Igiene Tipo, l'altezza dei locali esistenti non può essere in ogni caso inferiore a mt. 2,40 se di abitazione, purché siano garantiti i volumi minimi di cui all'art. 3.4.5. dello stesso Regolamento.
2. L'altezza massima dei locali integrativi di cui alle lettere b) e c) dell'art. 3.4.3. del Regolamento d'Igiene, che non comportano permanenza di persone, non può essere superiore a ml. 2,70 se ubicati a piano interrato e seminterrato ed a ml. 2,40 se ubicati a piano terra.
3. L'altezza minima dei locali seminterrati la cui destinazione comporta permanenza di persone (art. 3.6.4. del Regolamento Locale d'Igiene), con esclusione degli spazi abitativi di cui alla lettera a) dell'art. 3.4.3. del R.L.I., è determinata in ml. 3,00 di cui almeno ml. 1,00 deve fuoriuscire dal piano di spiccato dell'edificio.

ART. 54. - RIFIUTI DOMESTICI

1. In deroga all'art. 3.4.57 del Regolamento d'Igiene Tipo, nei nuovi fabbricati costituiti da 4 o più unità immobiliari a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, e comunque nei fabbricati di uso pubblico, devono essere previsti idonei locali immondezzaio.

I locali immondezzaio devono raccogliere rifiuti domestici già chiusi negli appositi sacchetti e assicurare le seguenti caratteristiche:

- avere una superficie adeguata, pari a mq. 1 per ogni unità immobiliare e comunque con una superficie minima di mq. 10.
- 2. Le aree per il deposito temporaneo dei rifiuti domestici dovranno essere ricavate all'interno dell'area di proprietà e prospettare su vie pubbliche o private opportunamente protette da vista pubblica.

Deve inoltre essere garantito l'accesso per il carico e lo scarico dei contenitori.

L'area della piazzola dovrà avere la seguente superficie:

- mq. 1,00 per ogni unità immobiliare e comunque con una superficie minima di mq.10.

Requisiti:

- pavimentazione impermeabile con pozzetto di raccolta acque di lavaggio o di scolo opportunamente collegato alla rete fognaria interna.
- pozzetto con rubinetto e/o idrante per la pulizia della stessa.

ART. 55. - LOCALI AD USO COMMERCIALE

I locali ad uso commerciale debbono avere:

- l'altezza minima di mt. 3,50 se situati al piano terreno, tale altezza si misura dal pavimento al soffitto, se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta.

Capitolo X AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE

ART. 56. - AUTOCERTIFICAZIONE

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 D.P.R. 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 dagli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

ART. 57. - ASSEVERAZIONE

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

- c) la volumetria di fabbricati esistenti;
- d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
- e) i distacchi dagli edifici;
- f) l'altezza dei fabbricati.

Capitolo XI

SICUREZZA NEI CANTIERI E REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE

ART. 58. - SICUREZZA NEI CANTIERI E REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE

1. Nei cantieri temporanei e/o mobili per l'esecuzione degli interventi di cui al presente regolamento sono fatte salve le indicazioni e prescrizioni di cui al D. lgs. 626/94 e s.m.i. e D.Lgs. 494/96 e s.m.i.
2. Nel presente regolamento vengono integralmente richiamate ed applicate le disposizioni del Vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Capitolo XII

SVILUPPO SOSTENIBILE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

ART. 59. - CONSUMI NELL'EDILIZIA ED EMISSIONI INQUINANTI

Area Tematica 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

- 1.1 Orientamento dell'edificio
- 1.2 Protezione dal sole
- 1.3 Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi
- 1.4 Isolamento termico degli edifici ristrutturati
- 1.5 Prestazioni dei serramenti
- 1.6 Contenimento delle dispersioni
- 1.7 Materiali ecosostenibili
- 1.8 Isolamento acustico
- 1.9 Illuminazione naturale
- 1.10 Ventilazione naturale

Area Tematica 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

- 2.1 Sistemi di produzione calore ad alto rendimento
- 2.2. Efficienza impianti centralizzati di produzione calore
- 2.3 Regolazione locale della temperatura dell'aria
- 2.4 Sistemi a bassa temperatura
- 2.5 Contabilizzazione energetica

- 2.6 Efficienza degli impianti elettrici
- 2.7 Inquinamento luminoso
- 2.8 Inquinamento elettromagnetico interno (50Hz)

Area Tematica 3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

- 3.1 Impianti solari termici
- 3.2 Predisposizione impianti solari termici
- 3.3 Impianti solari fotovoltaici
- 3.4 Sistemi solari passivi

Area Tematica 4. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

- 4.1 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile
- 4.2 Riduzione del consumo di acqua potabile
- 4.3 Recupero acque piovane
- 4.4 Riduzione effetto gas radon

1. 1 ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono 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 devono 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, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest. La prescrizione è valida per l'edificio, ma non per la singola unità abitativa.

1. 2 PROTEZIONE DAL SOLE

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

1. 3 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI NUOVI

Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- pareti esterne: $0,35 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- coperture (piane e a falde): $0,30 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- basamenti su terreno (o cantine): $0,50 \text{ W/m}^2 \text{ K}$

- basamenti su pilotis: $0,35 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- pareti e solette verso ambienti interni: $0,70 \text{ W/m}^2 \text{ K}$

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato.

I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (rif Legge Regionale 26/95).

1. 4 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO EDIFICI RISTRUTTURATI

In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi ($0,30 \text{ W/m}^2 \text{ K}$). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato.

1.5 PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI

Nelle nuove costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo serramenti aventi una trasmittanza media riferita all'intero sistema (telaio + vetro) non superiore a $2,3 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, è obbligatoria la sostituzione degli stessi che devono essere adeguati ai valori di trasmittanza sopraccitati.

1. 6 CONTENIMENTO DELLE DISPERSIONI

Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali degli edifici e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (Cd) deve, comunque, essere inferiore al 25 per cento rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici".

1.7 MATERIALI ECOSOSTENIBILI

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve

comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

1.8 ISOLAMENTO ACUSTICO

Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 (o successive modifiche), per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal sopraccitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo limiti inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto.

1.9 ILLUMINAZIONE NATURALE

Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), devono essere orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.

1.10 VENTILAZIONE NATURALE

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale d'igiene.

2.1 SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

Rendimento a potenza nominale

Temperatura media dell'acqua nella caldaia 70 °C

Espressione del requisito del rendimento $\geq 91 + 1 \log P_n$

Rendimento a carico parziale

Temperatura media dell'acqua nella caldaia 30 °C

Espressione del requisito del rendimento $\geq 97 + 1 \log P_n$

Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale

Temperatura media dell'acqua nella caldaia 70 °C

Espressione del requisito del rendimento $\geq 93 + 2 \log P_n$

Rendimento a carico parziale

Temperatura media dell'acqua nella caldaia ≥ 50 °C
Espressione del requisito del rendimento $\geq 89 + 3 \log P_n$

L'articolo non si applica nei seguenti casi:

- collegamento ad una rete di teleriscaldamento urbano;
- utilizzo di pompe di calore.

2.2 IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE CALORE

Negli edifici di nuova costruzione con più unità abitative, è facoltativo l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

2.3 REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA

E' resa obbligatoria installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

2. 4 SISTEMI A BASSA TEMPERATURA

Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

2.5 CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA

Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione dei consumi di energia termica.

2. 6 EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso,

di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

È obbligatori per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

In particolare:

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo per le unità abitative ai fini della riduzione dei consumi elettrici.
- per gli edifici del terziario: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.) ai fini della riduzione dei consumi elettrici.

2.7 INQUINAMENTO LUMINOSO

È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici. Per gli impianti già esistenti e non conformi, devono essere implementate le necessarie misure illuminotecniche di adeguamento alle prescrizioni (sia normative, sia tecniche).

2.8 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50Hz)

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

3.1 IMPIANTI SOLARI TERMICI

Per gli edifici di nuova costruzione è consigliato soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si devono seguire le disposizioni contenute nella Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6.

I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

3. 2 IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

Qualora sussistano condizioni economiche favorevoli (contributi, incentivi, ecc.), è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

3. 3 PREDISPOSIZIONE IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è facoltativo la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaico e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti. La predisposizione riferita agli impianti solari fotovoltaici è obbligatoria anche per gli edifici nuovi.

3. 4 SISTEMI SOLARI PASSIVI

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici.

Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano progettate in modo integrato all'edificio;
- b) dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, 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) i locali retrostanti abbiano un'apertura verso l'esterno, per garantire la ventilazione.
- d) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- e) il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- f) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

4.1 CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE

E' facoltativa l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter eventualmente 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 comportamentocorretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

4. 2 RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

4. 3 RECUPERO ACQUE PIOVANE

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, il lavaggio auto. Le coperture dei tetti devono 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. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m², devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

4. 4 RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dall'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti imposti dall'Ente preposto (ARPA).

Tutte le prescrizioni e raccomandazioni contenute nel presente articolo del capitolo XII sono obbligatorie per le nuove edificazioni pubbliche, fatte salve le diverse indicazioni di legge.

Capitolo XIII

NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 60. - MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. L'Amministrazione Comunale può apportare modifiche al regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/2005.

ART. 61. - TESTI COORDINATI E RICHIAMI NORMATIVI

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le norme di cui all'art. 29 della L.R. 12/2005.
3. Si intendono richiamati i contenuti delle disposizioni normative richiamate nel presente regolamento.

ART. 62. - MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E NORMA DEGLI STRUMENTI COMUNALI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle norme degli strumenti comunali di pianificazione e governo del territorio e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento Edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa delle norme degli strumenti comunali di pianificazione e governo del territorio al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio norme impropriamente ubicate nelle norme degli strumenti comunali di pianificazione e governo del territorio.

INDICE	
Capitolo I – DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 3
ART.1. – OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag. 3
ART.2. – DEROGA ALLE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag. 3
Capitolo II – GLI ATTI AMMINISTRATIVI	pag. 3
ART.3. – GLI ACCERTAMENTI	pag. 3
ART.4. – I PARERI	pag. 4
ART.5 – LE PROPOSTE	pag. 4
ART.6 – I PROVVEDIMENTI	pag. 4
ART.7 – I CERTIFICATI	pag. 6
Capitolo III – GLI ORGANI AMMINISTRATIVI	pag. 6
ART.8 – UFFICIO TECNICO	pag. 6
ART.9 – COMMISSIONE EDILIZIA – COMPOSIZIONE	pag. 6
ART.10 – COMMISSIONE EDILIZIA – COMPETENZE	pag. 7
ART.11 – COMMISSIONE EDILIZIA – FUNZIONAMENTO	pag. 8
ART.12 – IL SINDACO	pag. 10
ART.13 – IL CONSIGLIO COMUNALE	pag. 10
ART.14 – IL SEGRETARIO COMUNALE	pag. 11
ART.15 – IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA	pag. 11
Capitolo IV – GLI INTERVENTI EDILIZI	pag. 11
ART.16 – GLI INTERVENTI EDILIZI	pag. 11
ART.16.1 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	pag. 12
ART.16.2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	pag. 13
ART.16.3 – INTERVENTI DI RESTAURO	pag. 15
ART.16.4 – INTREVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO	pag. 17
ART.16.5 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	pag. 18
ART.16.6 – OPERE INTERNE	pag. 20
ART.16.7 – MODIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO	pag. 21
ART.16.8 – INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E SOPRALZO	pag. 21
ART.16.9 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E RICOSTRUZIONE	pag. 22
ART.16.10- INTERVENTI DI DEMOLIZIONE	pag. 25
ART.16.11- INTERVENTI RELATIVI A PERTINANZE	pag. 26
ART.16.12- INTERVENTI DIVERSI PER OPERE MINORI	pag. 27
ART.16.13- INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI	pag. 28
ART.16.14- INTERVENTI URGENTI	pag. 29
ART.16.15- VARIANTE AI PROGETTI ASSENTITI	pag. 29
ART.16.16- INTERVENTI NON ULTIMATI	pag. 30
ART.16.17- RECINZIONI	pag. 30
ART.16.18- INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE	pag. 33
ART.16.19- OPERE PUBBLICHE	pag. 34
ART.16.20- ELIMINAZIONE O SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag. 34

Capitolo V – USO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	pag. 34
ART.17 – MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI	pag. 34
Capitolo VI – NORME PROCEDURALI	pag. 35
ART.18 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 35
ART.19 – PRE PROGETTO	pag. 36
ART.20 – PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.	pag. 37
ART.21 – DISPOSIZIONI COMUNI AL PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.	pag. 38
ART.22 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'	pag. 41
ART.23 – PIANI ATTUATIVI	pag. 42
ART.24 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	pag. 45
ART.25 – PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA	pag. 47
ART.26 – VERIFICHE E VISITE TECNICHE	pag. 48
ART.27 – SOSPENSIONE LAVORI	pag. 48
Capitolo VII – DISPOSIZIONI RELATIVE AL DECORO EDILIZIO E URBANO	pag. 49
ART.28 – MARCIAPIEDE PERIMETRALE	pag. 49
ART.29 – ELEMENTI IN AGGETTO	pag. 49
ART.30 – CARTELLI PUBBLICITARI E MANIFESTI	pag. 50
ART.31 – OPERE IN ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE	pag. 50
ART.32 – DECORO DEGLI EDIFICI	pag. 51
ART.33 – INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI	pag. 52
ART.34 - PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIAE	pag. 52
ART.35 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO	pag. 52
ART.36 – LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO	pag. 53
ART.37 – OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO: PASSI CARRABILI	pag. 53
ART.38 – RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI	pag. 54
ART.39 – SERVITU' PUBBLICHE	pag. 54
ART.40 – ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI	pag. 55
ART.41 – SPAZI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI	pag. 56
Capitolo VIII – NORME MORFOLOGICHE	pag. 56
ART.42 – ALTEZZA DEGLI EDIFICI	pag. 56
ART.43 – DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI	pag. 57
ART.44 – DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI	pag. 58
ART.45 – DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CIGLI STRADALI E ALLINEAMENTI	pag. 59
ART.46 – VOLUMI TECNICI	pag. 59
ART.47 – SEMINTERRATI E INTERRATI SENZA PERMANENZA CONTINUA DI PERSONE QUALI CANTINE E SERVIZI TECNICI DEI FABBRICATI	pag. 60
ART.47.1 – PER EDIFICI RESIDENZIALI O FUNZIONI COMPATIBILI	pag. 60
ART.47.2 – PER EDIFICI PRODUTTIVI	pag. 60
ART.48 – SOTTOTETTI PRATICABILI CON FUNZIONI D'USO E NON AGIBILI	pag. 62
ART.48.1 – SOTTOTETTI CON COPERTURA PIANA	pag. 62
ART.48.2 – SOTTOTETTI CON COPERTURA A FALDA	pag. 62
ART.49 – SOTTOTETTI NON PRATICABILI E NON AGIBILI	pag. 63
ART.50 – AUTORIMESSE, BOX E SIMILI: COSTRUZIONI	pag. 63

ART.51 – COSTRUZIONI ACCESSORIE	pag. 64
ART.52 – STRADE PRIVATE URBANE	pag. 65
Capitolo IX – NORME IN VARIANTE AL REGOLAMENTO DI IGIENE TIPO	pag. 66
ART.53 – ALTEZZA DEI LOCALI	pag. 66
ART.54 – RIFIUTI DOMESTICI	pag. 66
ART.55 – LOCALI AD USO COMMERCIALE	pag. 67
Capitolo X – AUTOCERTIFICAZIONE E ASSEVERAZIONE	pag. 67
ART.56 – AUTOCERTIFICAZIONE	pag. 67
ART.57 – ASSEVERAZIONE	pag. 67
Capitolo XI – SICUREZZA NEI CANTIERI E REGOLAMENTO LOCALE D’IGIENE	pag. 68
ART.58 – SICUREZZA NEI CANTIERI E REGOLAMENTO LOCALE D’IGIENE	pag. 68
Capitolo XII – SVILUPPO SOSTENIBILE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	pag. 68
ART.59 – CONSUMI NELL’EDILIZIA ED EMISSIONI INQUINANTI	pag. 68
Capitolo XIII – NORME FINALI E TRANSITORIE	pag. 76
ART.60 – MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag. 76
ART.61 – TESTI COORDINATI	pag. 76
ART.62 – MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLE N.T.A. DEL P.R.G.	pag. 76