



**COMUNE DI NAVE**  
**PROVINCIA DI BRESCIA**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

<b>Adozione Del. C.C.</b>	<b>n° 31</b>	<b>del 22.07.2015</b>
<b>Approvazione Del. C.C.</b>	<b>n° 47</b>	<b>del 11.11.2015</b>
<b>Publicato sul B.U.R.L.</b>	<b>n° 2</b>	<b>del 13.01.2016</b>

**Ufficio Tecnico**  
**Settore Edilizia Privata e Urbanistica**

**Il tecnico estensore**



<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	6
<b>CAPO I - Principi</b>	6
<b>Sezione I – Ambito di applicazione</b>	6
<b>Articolo 1 - Oggetto del Regolamento</b>	6
<b>CAPO II - L'iniziativa</b>	7
<b>Sezione I - Soggetti</b>	7
<b>Articolo 2 – Presentazione delle istanze</b>	7
<b>Articolo 3 - Autorizzazione paesaggistica</b>	8
<b>Articolo 4 - Piani attuativi</b>	8
<b>Articolo 5 - Certificati di abitabilità e di agibilità</b>	9
<b>Sezione II - Contenuti dell'istanza</b>	9
<b>Articolo 6 - Domanda di Permesso di Costruire</b>	9
<b>Articolo 7 - Domanda di voltura</b>	10
<b>Articolo 8 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività o della segnalazione certificata di inizio attività</b>	10
<b>Articolo 9 - Domanda di autorizzazione paesaggistica</b>	11
<b>Articolo 10 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata</b>	11
<b>Articolo 11 - Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità</b>	12
<b>Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze</b>	12
<b>Articolo 12 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze</b>	12
<b>Articolo 13 – Permesso di Costruire.</b>	12
<b>Articolo 14 - Certificati di abitabilità e di agibilità</b>	13
<b>Articolo 15 - Autorizzazione paesaggistica</b>	14
<b>Articolo 16 - Piani attuativi</b>	14
<b>Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione</b>	15
<b>Articolo 17 - Autocertificazione</b>	15
<b>Articolo 18 - Asseverazione</b>	15
<b>Articolo 19 - Attività edilizia libera</b>	15
<b>CAPO III - Le fasi del procedimento amministrativo</b>	17
<b>Sezione I - Fase di avvio</b>	17
<b>Articolo 20 - Modalità di presentazione di comunicazioni e istanze (SUED)</b>	17
<b>Articolo 21 - Aggiornamento del database topografico e del sistema informativo territoriale</b>	18
<b>Articolo 22 - Responsabilità del procedimento</b>	18
<b>Sezione II - Fase istruttoria</b>	19
<b>Articolo 23 - Segnalazione certificata di inizio attività</b>	19
<b>Articolo 24 – Denuncia d'Inizio attività</b>	19
<b>Articolo 25 – Permesso di costruire</b>	20
<b>Articolo 26 - Autorizzazione paesaggistica</b>	21
<b>Articolo 27 - Piani attuativi</b>	24
<b>Sezione III - Fase decisionale</b>	24
<b>Articolo 28 - Permesso di Costruire</b>	24
<b>Articolo 29 - Autorizzazione paesaggistica</b>	25
<b>Articolo 30 - Piani attuativi</b>	25
<b>Sezione IV - Provvedimento finale</b>	26
<b>Articolo 31 - Provvedimento di Permesso di Costruire</b>	26
<b>Articolo 32 - Termine di inizio e ultimazione dei lavori</b>	26
<b>Articolo 33 - Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità</b>	27
<b>Articolo 34 - Libretto d'uso e di manutenzione</b>	27
<b>Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia</b>	28
<b>Articolo 35 - Comunicazione del provvedimento</b>	28
<b>Articolo 36 - Pubblicazione del provvedimento</b>	29

<b>Articolo 37 - Autorizzazione paesaggistica</b>	29
CAPO IV - Semplificazione dei procedimenti amministrativi	29
<b>Sezione I - Conferenza dei servizi</b>	29
<b>Articolo 38 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune</b>	29
<b>Articolo 39 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse</b>	30
<b>Sezione II - Sportello unico per le attività produttive</b>	30
<b>Articolo 40 - Ambito di applicazione</b>	30
<b>Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune</b>	30
<b>Articolo 41 - Parere preventivo</b>	30
<b>Articolo 42 - Indicazioni interpretative</b>	31
CAPO V - L'accesso ai documenti	32
<b>Sezione I - Fonti normative</b>	32
<b>Articolo 43 - Norme applicabili</b>	32
<b>Articolo 44 - Casi di esclusione</b>	32
<b>Articolo 45 - Differimento dell'accesso ai documenti</b>	33
<b>Sezione II - Procedimento di accesso</b>	33
<b>Articolo 46 - Modalità di accesso ai documenti</b>	33
<b>Articolo 47 - Richiesta di accesso</b>	33
<b>Articolo 48 - Conclusione del procedimento</b>	34
<b>Sezione III - Rilascio di copie</b>	34
<b>Articolo 49 - Esame del documento</b>	34
<b>Articolo 50 - Estrazione di copia del documento</b>	34
CAPO VI - Vigilanza e sanzioni	34
<b>Sezione I - Fonti normative</b>	34
<b>Articolo 51 - Sanzioni edilizie</b>	34
<b>Articolo 52 - Sanzioni paesaggistiche</b>	35
<b>Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio</b>	35
<b>Articolo 53 - Avvio del procedimento</b>	35
<b>Articolo 54 - Fase istruttoria</b>	35
<b>Articolo 55 - Fase decisionale</b>	36
<b>Articolo 56 - Fase integrativa dell'efficacia</b>	36
<b>Articolo 57 - Fase di esecuzione d'ufficio</b>	36
<b>TITOLO II - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO EDILIZIA</b>	37
CAPO I - Composizione e nomina	37
<b>Sezione I - Composizione</b>	37
<b>Articolo 58 - Composizione</b>	37
<b>Sezione II - Nomina e durata</b>	37
<b>Articolo 59 - Nomina e designazione</b>	37
<b>Articolo 60 - Scadenza</b>	38
<b>Sezione III - Casi di incompatibilità</b>	38
<b>Articolo 61 - Incompatibilità</b>	38
<b>Articolo 62 - Conflitto d'interessi</b>	38
<b>Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari</b>	39
<b>Articolo 63 - Incompatibilità sopravvenuta</b>	39
<b>Articolo 64 - Assenze ingiustificate</b>	39
CAPO II - Ambito di valutazione della Commissione per il Paesaggio	39
<b>Sezione I - Ambito di valutazione</b>	39
<b>Articolo 65 - Attribuzioni e competenze.</b>	39
<b>Articolo 66 - Criteri per l'espressione del parere</b>	41
CAPO III - Funzionamento	41
<b>Sezione I - Cadenza delle riunioni della Commissione del Paesaggio</b>	41
<b>Articolo 67 - Cadenza delle riunioni della Commissione del Paesaggio</b>	41
<b>Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni</b>	42
<b>Articolo 68 - Validità delle sedute e delle decisioni</b>	42
<b>Articolo 69 - Pubblicità delle sedute</b>	42
<b>Articolo 70 - Parere motivato</b>	42
<b>Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune</b>	42
<b>Articolo 71 - Rapporto tra Commissione per il paesaggio e strutture organizzative comunali</b>	42
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA</b>	43
CAPO I - Ambiente Urbano	43
<b>Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico</b>	43

Articolo 72 - <i>Disciplina del verde su aree pubbliche</i>	43
Articolo 73 - <i>Disciplina del verde su aree private</i>	44
Articolo 74 - <i>Tutela degli alberi di pregio</i>	46
Articolo 75 - <i>Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico</i>	46
Articolo 76 - <i>Insegne e mezzi pubblicitari</i>	47
Articolo 77 - <i>Chioschi, cabine telefoniche, edicole</i>	48
Articolo 78 - <i>Passaggi pedonali</i>	48
Articolo 79 - <i>Percorsi ciclabili</i>	49
Articolo 80 - <i>Spazi porticati</i>	49
Articolo 81 - <i>Occupazione degli spazi pubblici</i>	49
Articolo 82 - <i>Disciplina d'uso del sottosuolo</i>	50
Articolo 83 - <i>Reti di servizi pubblici</i>	51
Articolo 84 - <i>Volumi tecnici ed impiantistici</i>	51
Articolo 85 - <i>Intercapedini e griglie di aerazione</i>	51
<b>Sezione II - Spazi privati</b>	52
Articolo 86 - <i>Accessi e passi carrabili</i>	52
Articolo 87 - <i>Strade private</i>	53
Articolo 88 - <i>Allacciamento alle reti fognarie</i>	54
Articolo 89 - <i>Esposizione targa identificativa dell'amministratore negli edifici condominiali</i>	54
Articolo 90 - <i>Allacciamento alle reti impiantistiche</i>	54
Articolo 91 - <i>Recinzioni</i>	55
Articolo 92 - <i>Spazi inedificati</i>	56
Articolo 93 - <i>Sistemazioni esterne ai fabbricati</i>	57
Articolo 94 - <i>Toponomastica e segnaletica</i>	57
Articolo 95 - <i>Installazione di antenne paraboliche, condizionatori o apparecchiature tecnologiche</i>	58
Articolo 96 - <i>Numeri civici</i>	59
<b>Sezione III - Regolamento per la riduzione dell'inquinamento luminoso, per il risparmio energetico e per la corretta illuminazione delle aree scoperte</b>	59
Articolo 97 - <i>Finalità</i>	59
Articolo 98 - <i>Criteri generali</i>	59
Articolo 99 - <i>Nuovi impianti</i>	60
Articolo 100 - <i>Impianti preesistenti</i>	62
Articolo 101 - <i>Criteri integrativi</i>	62
Articolo 102 - <i>Titoli abilitativi</i>	63
Articolo 103 - <i>Applicazione</i>	63
Articolo 104 - <i>Sanzioni</i>	64
CAPO II - <i>Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano</i>	64
<b>Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni</b>	64
Articolo 105 - <i>Decoro delle costruzioni</i>	64
Articolo 106 - <i>Allineamenti</i>	65
Articolo 107 - <i>Spazi conseguenti ad arretramenti</i>	66
Articolo 108 - <i>Prospetti su spazi pubblici</i>	66
Articolo 109 - <i>Ombre portate</i>	67
Articolo 110 - <i>Sporgenze e aggetti</i>	68
Articolo 111 - <i>Portici e gallerie</i>	69
Articolo 112 - <i>Salubrità dei terreni edificabili</i>	69
Articolo 113 - <i>Disciplina del colore</i>	70
Articolo 114 - <i>Disciplina dell'uso dei materiali di finitura</i>	71
Articolo 115 - <i>Disciplina del verde su aree private</i>	72
<b>Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni</b>	74
Articolo 116 - <i>Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni</i>	74
CAPO III - <i>Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili</i>	75
<b>Sezione I - Requisiti di comfort ambientale</b>	75
Articolo 117 - <i>Qualità dell'aria in spazi confinati</i>	75
Articolo 118 - <i>Ventilazione naturale</i>	75
Articolo 119 - <i>Ventilazione attivata</i>	76
Articolo 120 - <i>Illuminazione naturale</i>	76
Articolo 121 - <i>Illuminazione artificiale</i>	77
Articolo 122 - <i>Controllo del soleggiamento</i>	77
Articolo 123 - <i>Comfort igrotermico</i>	78

<b>Articolo 124</b> - <i>Comfort acustico</i>	78
<b>Articolo 125</b> - <i>Riduzione effetto gas Radon</i>	79
<b>Sezione II - Requisiti spaziali</b>	79
<b>Articolo 126</b> - <i>Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari</i>	79
<b>Articolo 127</b> - <i>Cortili, cavedi, patii</i>	81
<b>Articolo 128</b> - <i>Locali sottotetto</i>	81
<b>Articolo 129</b> - <i>Spazi di cantinato e sotterraneo</i>	81
<b>Articolo 130</b> - <i>Boxes ed autorimesse</i>	82
<b>Sezione III - Requisiti funzionali</b>	82
<b>Articolo 131</b> - <i>Dotazione di servizi</i>	82
<b>Articolo 132</b> - <i>Spazi di cottura</i>	82
<b>Articolo 133</b> - <i>Flessibilità distributiva</i>	83
<b>Articolo 134</b> - <i>Flessibilità impiantistica</i>	83
<b>Articolo 135</b> - <i>Accessibilità</i>	83
CAPO IV - Realizzazione degli interventi	83
<b>Sezione I - Disciplina delle opere</b>	83
<b>Articolo 136</b> - <i>Requisiti delle costruzioni</i>	83
<b>Articolo 137</b> - <i>Richiesta e consegna dei punti fissi</i>	83
<b>Articolo 138</b> - <i>Inizio dei lavori</i>	84
<b>Articolo 139</b> - <i>Disciplina del cantiere</i>	84
<b>Articolo 140</b> - <i>Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie</i>	85
<b>Articolo 141</b> - <i>Sicurezza del cantiere</i>	87
<b>Articolo 142</b> - <i>Scavi e demolizioni</i>	87
<b>Articolo 143</b> - <i>Conferimento dei materiali di risulta</i>	88
<b>Articolo 144</b> - <i>Rinvenimenti</i>	88
<b>Articolo 145</b> - <i>Ultimazione dei lavori</i>	89
CAPO V - Modalità di predisposizione dei progetti	89
<b>Sezione I - Unificazione grafica</b>	89
<b>Articolo 146</b> - <i>Modalità di rappresentazione grafica</i>	89
<b>Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale</b>	93
<b>Articolo 147</b> - <i>Rappresentazione del contesto ambientale</i>	93
<b>Sezione III - Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica</b>	94
<b>Articolo 148</b> - <i>Documentazione tecnica</i>	94
<b>Sezione IV - Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo</b>	98
<b>Articolo 149</b> - <i>Relazione illustrativa</i>	98
<b>TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>	100
CAPO I - Norme transitorie	100
<b>Sezione I - Normativa in evoluzione</b>	100
<b>Articolo 150</b> - <i>Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio</i>	100
<b>Sezione II - Gestione del regolamento</b>	100
<b>Articolo 151</b> - <i>Modifiche al Regolamento Edilizio</i>	100
<b>Articolo 152</b> - <i>Violazioni del Regolamento Edilizio e sanzioni</i>	100
<b>Articolo 153</b> - <i>Entrata in vigore e validità</i>	101
CAPO II - Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le N.T.A. del PGT	101
<b>Sezione I - Ricollocazione delle norme</b>	101
<b>Articolo 154</b> - <i>Interazioni: regolamento edilizio - N.T.A. del P.G.T.</i>	101
CAPO III - Allegato energetico	102
<b>Articolo 155</b> - <i>Allegato energetico</i>	102
CAPO IV - Definizione degli interventi edilizi	102
<b>Articolo 156</b> - <i>Definizione degli interventi edilizi</i>	102

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - Principi**

#### **Sezione I – Ambito di applicazione**

##### *Articolo 1 - Oggetto del Regolamento*

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina, in conformità alla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., alle altre leggi in materia edilizia e alle disposizioni sanitarie, l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.
2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali secondo le rispettive materie, alle leggi dello Stato e della Regione Lombardia vigenti.
3. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.
4. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia d'iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
5. Il presente regolamento edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente regolamento edilizio.

## CAPO II - L'iniziativa

### Sezione I - Soggetti

#### Articolo 2 – Presentazione delle istanze

1. Sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti:
  - a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
  - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
  - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - e) il rappresentante legale del proprietario;
  - f) il titolare di diritto di superficie;
  - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
  - h) l'enfiteuta;
  - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
  - m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
  - p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
3. I soggetti legittimati a presentare istanza di Permesso di Costruire, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 3.

### **Articolo 3 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. 146 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. Qualora l'area oggetto di intervento ricada in zona soggetta a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio", fatto salvo quanto stabilito dal comma 4 del presente articolo, il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dagli enti competenti.
3. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1 lettera d), e 157 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..
4. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico - edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è valida per un periodo di 5 (cinque) anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. Qualora i lavori siano iniziati nel quinquennio l'autorizzazione si considera efficace per tutta la durata degli stessi.
5. Non sono assoggettati all'obbligo di cui sopra, gli interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - b) interventi inerenti l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
  - c) per il taglio culturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'art. 142 comma 1 lettera g) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i., purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.
6. Sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica gli interventi di lieve entità da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela della parte III del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", indicati nell'elenco di cui all'allegato I del Decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139.

### **Articolo 4 - Piani attuativi**

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere



presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

3. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

#### **Articolo 5 - Certificati di abitabilità e di agibilità**

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

### **Sezione II - Contenuti dell'istanza**

#### **Articolo 6 - Domanda di Permesso di Costruire**

1. La domanda di Permesso di Costruire, indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, stradale, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso conforme alle definizioni previste nell'art. 156 del presente regolamento;
  - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

### **Articolo 7 - Domanda di voltura**

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

### **Articolo 8 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività o della segnalazione certificata di inizio attività**

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
  - a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione :
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, stradale, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
  - f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
  - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati
3. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A. o della S.C.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

### **Articolo 9 - Domanda di autorizzazione paesaggistica**

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base agli artt.136 e 142 del D.Lgs. 42/2004);
  - 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 L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
  - h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
  - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

### **Articolo 10 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata**

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite della competente struttura organizzativa, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:
  - a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - a) numero del codice fiscale del richiedente;
  - b) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - c) 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;
  - d) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
  - e) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - f) indicazione dei soggetti controinteressati, titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali, ove esistenti.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

#### **Articolo 11 - Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità**

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

### ***Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze***

#### **Articolo 12 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze**

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

#### **Articolo 13 – Permesso di Costruire.**

1. A corredo delle domande di Permesso di Costruire devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto al Capo V del presente regolamento:
- a) relazione tecnica illustrativa;
  - b) planimetria di progetto con indicate le opere in oggetto, le distanze dai

- confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PRG, ed eventuali aree vincolate;
- c) piante relative a tutti i piani compreso quello di copertura debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
  - d) almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente;
  - e) prospetti di tutti i fronti visibili sia dagli spazi pubblici che privati.
2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
- a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
  - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
  - c) estratto della tavola di azionamento del PRG;
  - d) qualora l'area e il tipo di intervento lo richiedano, va prodotta la «Perizia geologica» prevista dal PGT (Carta della fattibilità e N.T.A.);
  - e) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
  - a) se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art 146 del D.Lgs. 42/2004 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (D.Lgs. 42/2004);
  - b) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario.
3. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni di cui all'art. 38, comma 5, della L.R. 12/2005 la documentazione mancante. Sempre nel predetto termine, la competente struttura comunale può richiedere, in via eccezionale e sulla base di specifica motivazione, integrazioni documentali anche non precedentemente elencate, purché le stesse si pongano in relazione con la documentazione elencata e non siano connesse con differenti procedure. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente il titolo abilitativo a costruire non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.
4. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

#### **Articolo 14 - Certificati di abitabilità e di agibilità**

1. A corredo delle richieste dei certificati di abitabilità e di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a) denuncia di ultimazione dei lavori;
  - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;

- c) certificato di conformità alla normativa in materia sismica se necessario;
- d) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 34 del presente regolamento;
- e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
- f) dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, certifichi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
- g) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 35 kW;
- h) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
- i) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- j) certificati di collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici;
- k) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle «barriere architettoniche» ( legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236);
- l) dichiarazione e descrizione del sistema utilizzato per l'approvvigionamento idrico;
- m) autorizzazione allo scarico delle acque reflue.

#### **Articolo 15 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.8/2121 del 15 marzo 2006, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n. 13 del B.U.R.L. del 31 marzo 2006.

#### **Articolo 16 - Piani attuativi**

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

## ***Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione***

### **Articolo 17 - Autocertificazione**

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

### **Articolo 18 - Asseverazione**

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

### **Articolo 19 - Attività edilizia libera**

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i., i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i., ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a (90) novanta giorni;
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - d) i pannelli solari, fotovoltaici a servizio degli edifici, da realizzare fuori dai nuclei di antica formazione;
  - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
  - f) per garantire e accelerare il perseguimento degli obiettivi comunitari in materia energetica, gli interventi di riqualificazione energetica e di risanamento dall'amianto, connessi a funzioni residenziali, sono realizzabili previa comunicazione al Comune e nel rispetto delle disposizioni in materia di semplificazione urbanistico-edilizia di cui alla LR 18 aprile 2012, n. 7.
3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'Amministrazione Comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e che, per essi, la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma



2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

### **CAPO III - Le fasi del procedimento amministrativo**

#### ***Sezione I - Fase di avvio***

##### **Articolo 20 - Modalità di presentazione di comunicazioni e istanze (SUED)**

1. La domanda di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica e per piani attuativi, di parere preliminare, nonché la denuncia di inizio attività, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio attività edilizia libera e ogni altra istanza o comunicazione presentata con riguardo agli interventi di trasformazione edilizia del territorio, si presentano esclusivamente per via telematica allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUED) utilizzando gli strumenti informatici messi a disposizione dal portale web del SUED. Lo sportello telematico provvede alla verifica di completezza e correttezza formale delle istanze e comunicazioni e trasmette immediatamente le istanze agli uffici istruttori comunali di competenza.
2. Il portale SUED pubblica l'elenco degli elaborati di progetto, della principale normativa di riferimento e della documentazione da presentare, con le indicazioni per i relativi formati da utilizzare, fermi restando tutti i controlli automatizzati che sono attivati in fase di presentazione telematica delle istanze.
3. La presentazione di istanze è assoggettata al versamento dei diritti di istruttoria stabiliti nel prospetto pubblicato sul portale, previo intesa e deliberazione dei comuni aderenti alla gestione associata. Tali diritti potranno essere pagati esclusivamente in forma telematica sul medesimo portale SUED, contestualmente alla presentazione della pratica. Il tariffario è suscettibile di aggiornamenti, sempre previo intesa e successiva nuova deliberazione da parte dei comuni aderenti alla gestione associata.
4. Nella fase di avvio della procedura di trasmissione telematica, su ciascun sito web istituzionale del comune saranno pubblicati con congruo anticipo (minimo 30 giorni) la tipologia dei procedimenti e le decorrenze dalle quali diventano obbligatori e vincolanti i disposti del presente e del successivo articolo.
5. Resta facoltà del singolo responsabile comunale, al fine di favorire le fasi istruttorie delle pratiche più complesse, richiedere ai progettisti a titolo integrativo, eventuali copie cartacee degli elaborati principali di progetto.
6. Il contenuto del presente e del successivo articolo del Regolamento, derivando da specifica disposizione di legge successivamente intervenuta (art. 5 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 13 della L. 134/2012 e s.m.i.) prevale sui restanti articoli del presente Regolamento eventualmente difformi.

## **Articolo 21 - Aggiornamento del database topografico e del sistema informativo territoriale**

1. Gli enti locali territoriali, i professionisti singoli e associati, le aziende pubbliche e private che progettano o eseguono interventi di trasformazione urbanistica, edilizia, forestale, idraulica o ambientale del territorio, sono tenuti a partecipare alla procedura di aggiornamento del database topografico (di seguito DBT) e del sistema informativo territoriale (di seguito SIT), in accordo con quanto definito dagli artt. 3, 35 e 42 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. I soggetti di cui al comma 1 del presente articolo, contestualmente alla presentazione del progetto di un'opera pubblica, della richiesta di permesso di costruire, della denuncia di inizio attività, della segnalazione certificata di inizio attività, della comunicazione di inizio attività edilizia libera, di piani attuativi e degli strumenti di programmazione negoziata, o comunque di istanze e comunicazioni ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, trasmettono allo sportello unico per l'edilizia (di seguito denominato SUED) i dati informatici necessari alla definizione dell'area in trasformazione per il primo aggiornamento del SIT. La trasmissione dei dati deve essere fatta utilizzando gli strumenti messi a disposizione su internet attraverso il portale del SUED comunale sia per quanto concerne la consultazione e lo scarico della cartografia *on line* che per quanto concerne la presentazione telematica di istanze e comunicazioni. I files da consegnare dovranno essere conformi alle specifiche tecniche illustrate sul portale del SUED e aggiornate periodicamente dall'ente in funzione del miglioramento del servizio e in relazione ad eventuali adeguamenti normativi.
3. In conformità a quanto stabilito dagli artt. 35 comma 4bis e 42 comma 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., i soggetti di cui al comma 1 del presente articolo, ultimato l'intervento, contestualmente alla comunicazione di fine lavori e comunque utilizzando gli strumenti e seguendo le regole del portale del SUED, trasmettono i dati informatici necessari alla definizione dell'area trasformata per l'aggiornamento definitivo del SIT. I files da consegnare dovranno essere conformi alle specifiche tecniche illustrate sul portale del SUED e aggiornate periodicamente dall'ente in funzione del miglioramento del servizio e in relazione ad eventuali adeguamenti normativi.
4. In caso di mancata presentazione della documentazione prevista nei precedenti commi del presente articolo si applica la sanzione amministrativa di cui all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ferma restando ogni conseguenza amministrativa derivante dall'inosservanza dell'art. 35 comma 4 bis della legge regionale 11.3.2005 n. 12 .

## **Articolo 22 - Responsabilità del procedimento**

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente art. 21, comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.

2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

## ***Sezione II - Fase istruttoria***

### **Articolo 23 - Segnalazione certificata di inizio attività**

1. La segnalazione certificata di inizio attività si applica in alternativa alla denuncia di inizio attività con esclusione dei casi in cui le denunce stesse siano alternative o sostitutive del permesso di costruire nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso assoggettati unicamente al permesso di costruire.
2. L'Amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti, di cui al comma precedente, entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine di 30 (trenta) giorni.
3. L'Amministrazione competente, decorsi 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della segnalazione, può, in ogni caso, assumere determinazioni in via di autotutela ai sensi degli articoli 21 quinquies e 21 nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..
4. Decorso il termine di cui al primo periodo del comma 2 del presente articolo, all'Amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.
5. Decorso il termine di cui al primo periodo del comma 2, l'Amministrazione ha l'obbligo di segnalazione alla competente autorità nell'ipotesi di false attestazioni e dichiarazioni con possibilità da parte della stessa di adottare i conseguenti provvedimenti inibitori nel caso di accertate responsabilità.

### **Articolo 24 – Denuncia d'Inizio attività**

1. Nel termine di 30 (trenta) giorni dalla presentazione della denuncia d'inizio attività ai sensi del comma 8 dell'articolo 42, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., il dirigente o il responsabile della struttura competente verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della denuncia d'inizio attività.

2. Qualora sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni essenziali stabilite, il dirigente o responsabile dallo Sportello Unico per l'Edilizia, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare il previsto intervento dichiarando nullo il provvedimento abilitativo e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine d'appartenenza. E in ogni caso salva la facoltà di ripresentare la denuncia d'inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica e edilizia vigente.
3. Nel caso in cui non si ottemperi entro ulteriori 30 (trenta) giorni dall'ultima notifica di richiesta di integrazione, la pratica si intende annullata e archiviata con la necessità di ripresentazione della stessa e di effettuare il pagamento dei diritti di segreteria.

### **Articolo 25 – Permesso di costruire**

1. Entro 45 (quarantacinque) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico per l'Edilizia, i prescritti pareri dagli uffici comunali e i pareri dell'Azienda Sanitaria Locale, nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione, dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio, e della Commissione per il Paesaggio, nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale ai sensi dell'art. 80 della LR 12/2005, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
2. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 1, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 1. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso d'adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 (quindici) giorni. Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine per l'adozione del provvedimento finale decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la

cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce il relativo assenso nell'ambito della Conferenza dei servizi di cui alla Legge 7 agosto 1990, n.241. Il termine per l'adozione del provvedimento decorre dal rilascio del relativo atto di assenso il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

5. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti d'assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 1, lo Sportello Unico per l'Edilizia, convoca nel termine di cui al comma 1, una Conferenza di Servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s. m. e i.. Qualora si tratti d'opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..
6. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di nulla-osta regionale. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della LR 20 febbraio 1989, n. 6.

#### **Articolo 26 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Successivamente alla presentazione dell'istanza, l'amministrazione competente:
  - a) verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione art. 3 commi 5. e 6. del presente Regolamento;
  - b) verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati in base alla natura del vincolo nel momento in cui l'autorizzazione viene richiesta provvedendo, ove necessario, a richiedere le opportune integrazioni;
  - c) acquisisce il parere delle Commissione del Paesaggio;
  - d) valuta la compatibilità paesaggistica dell'intervento;
  - e) predisporre una relazione illustrativa;
  - f) invia la documentazione presentata dal richiedente, il parere della commissione del paesaggio e la relazione illustrativa al Soprintendente;
  - g) comunica al richiedente l'avvio del procedimento;
2. entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento degli atti di cui alla lettera f) del comma I del presente articolo, il Soprintendente comunica il proprio

parere vincolante.

3. entro 20 (venti) giorni dal ricevimento del parere di cui al precedente comma 2, l'amministrazione competente emette il provvedimento paesaggistico.
4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 2 del presente articolo, l'amministrazione competente può indire una Conferenza dei Servizi, alla quale il Soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto. La conferenza si pronuncia entro i successivi 15 (quindici) giorni.  
In ogni caso decorsi 60 (sessanta) giorni dalla ricezione degli atti di cui alla lettera f) del comma 1, l'Amministrazione competente emette, entro successivi 20 (venti) giorni, il provvedimento paesaggistico.
5. Nel caso di procedimento autorizzatorio semplificato per gli interventi di lieve entità da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela della parte III del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", indicati nell'elenco di cui all'allegato I del Decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139.3, l'amministrazione competente, ricevuta la domanda:
  - a) verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione del comma 1. lettera a) e del comma 5. del presente articolo;
  - b) comunica all'interessato l'avvio del procedimento e richiede eventuali documenti integrativi che devono essere presentati o inviati in via telematica entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta. Il procedimento resta sospeso fino alla ricezione della documentazione integrativa richiesta;
  - c) decorso inutilmente il termine di cui alla lettera b) del presente comma, l'amministrazione conclude il procedimento;
  - d) entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della domanda, l'amministrazione competente verifica preliminarmente la conformità dell'intervento progettato alla disciplina urbanistica ed edilizia. Nel caso in cui non sia competente verifica l'attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal Comune nel cui territorio è localizzato l'intervento o l'asseverazione prescritta in caso di intervento sottoposto a denuncia d'inizio attività, già presentate all'atto della domanda. In caso di non conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia, l'amministrazione competente dichiara l'improcedibilità della domanda di autorizzazione paesaggistica dandone immediata comunicazione al richiedente;
  - e) in caso di conformità urbanistica ed edilizia di cui alla lettera d) del presente comma, l'amministrazione competente valuta la conformità dell'intervento alle specifiche prescrizioni d'uso contenute nel piano paesaggistico o nella dichiarazione di pubblico interesse o nel provvedimento di integrazione del vincolo, ovvero, la sua compatibilità con i valori paesaggistici presenti nel contesto di riferimento.
  - f) Nel caso in cui la valutazione, di cui alla lettera e) del presente comma, sia negativa, l'amministrazione competente invia all'interessato la comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di cui all'articolo 10bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., assegnando un termine di 10 (dieci) giorni, dal ricevimento della stessa, per la presentazione di eventuali osservazioni. La comunicazione sospende il termine per la conclusione del procedimento. Ove, esaminate le osservazioni, persistano i motivi ostativi all'accoglimento, l'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione rigetta

- motivatamente la domanda entro i successivi 10 (dieci) giorni.
- g) Nel caso di cui al precedente punto f) entro 20 (venti) giorni dalla ricezione del provvedimento, l'interessato può fare richiesta, motivata e corredata della documentazione, al Soprintendente di pronunciarsi sull'istanza. Copia dell'istanza è contestualmente inviata all'amministrazione che ha adottato il provvedimento negativo, la quale, entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento può inviare le proprie deduzioni al Soprintendente.
  - h) Entro i successivi 30 (trenta) giorni il Soprintendente verifica la conformità dell'intervento progettato alle prescrizioni d'uso del bene paesaggistico ovvero la sua compatibilità paesaggistica e decide in via definitiva rilasciando o negando l'autorizzazione. Copia del provvedimento è inviata all'Amministrazione che si è pronunciata in senso negativo.
  - i) In caso di valutazione positiva della conformità, ovvero della compatibilità paesaggistica dell'intervento, l'amministrazione competente provvede, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'istanza, a trasmettere alla Soprintendenza, unitamente alla domanda e alla documentazione in suo possesso, una motivata proposta di accoglimento dell'istanza stessa.
  - j) Nel caso di cui al precedente punto i), il Soprintendente esprime il suo parere vincolante, favorevole, entro il termine di 25 (venticinque) giorni dalla ricezione della domanda e della documentazione allegata e lo comunica, ove possibile per via telematica, all'amministrazione competente.
  - k) In caso di mancata espressione del parere vincolante, entro il termine di cui al comma j), l'amministrazione competente ne prescinde e rilascia l'autorizzazione senza indire la Conferenza di Servizi di cui al comma 4 del presente articolo.
  - l) L'amministrazione competente adotta il provvedimento conforme al parere vincolante favorevole nei 5 (cinque) giorni successivi, alla ricezione del parere stesso e ne dà immediata comunicazione al richiedente e alla Soprintendenza, rilasciando contestualmente, ove ne abbia la competenza, il titolo legittimante le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste nel progetto.
  - m) In caso di valutazione negativa dell'istanza, il Soprintendente, entro 25 (venticinque) giorni dal ricevimento della stessa, adotta il provvedimento di rigetto previa comunicazione, all'amministrazione competente e all'interessato, dei motivi che ostano all'accoglimento.
  - n) Decorsi inutilmente i termini di cui ai precedenti commi senza che l'amministrazione competente o la Soprintendenza abbia comunicato la propria determinazione conclusiva sull'istanza presentata si applicano gli articoli 2, comma 8, e 2bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..
  - o) Il parere della Soprintendenza è obbligatorio e non vincolante quando l'area interessata dall'intervento di lieve entità sia assoggettata a specifiche prescrizioni d'uso del paesaggio, contenute nella dichiarazione di notevole interesse pubblico, nel piano paesaggistico o negli atti d'integrazione del vincolo. In tal caso il provvedimento di rigetto è adottato dall'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione.

- p) L'autorizzazione paesaggistica semplificata è immediatamente efficace ed è valida 5 (cinque) anni.

#### **Articolo 27 - Piani attuativi**

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art. 16 del presente regolamento.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Sul Piano attuativo va sentita la Commissione per il paesaggio e pertanto la fase istruttoria si conclude solo dopo che il responsabile del procedimento abbia ottenuto tale parere.
4. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
5. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

### ***Sezione III - Fase decisionale***

#### **Articolo 28 - Permesso di Costruire**

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 38, comma 7, della L.R. 12/2005, dell'avvenuta emanazione del provvedimento abilitativo si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 35, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento relativo al titolo abilitativo a costruire, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma dell'art.43 della L.R. 12/2005.
2. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo di costruzione.
3. La consegna o la notifica del Permesso di Costruire deve avvenire dopo la



presentazione della quietanza di pagamento del contributo di costruzione.

4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di Permesso di Costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
5. Il provvedimento conclusivo del procedimento di Permesso di Costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

#### **Articolo 29 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Una volta acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione per il Paesaggio, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

#### **Articolo 30 - Piani attuativi**

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 27.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
3. Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, ovvero in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, ovvero alla comunità montana, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 1 del precedente art. 27, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4.
4. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

## ***Sezione IV - Provvedimento finale***

### **Articolo 31 - Provvedimento di Permesso di Costruire**

1. Il provvedimento di Permesso di costruire deve contenere:
  - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.
  - b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di Permesso di costruire, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del Permesso di costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi della richiesta di Permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
  - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - g) la data dell'eventuale parere della Commissione per il paesaggio;
  - h) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
  - i) la motivazione;
  - j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
  - k) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (ufficio tecnico o struttura creata ad hoc), ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
  - a) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 15, comma 2, del D.P.R. 380/2001. E' tuttavia possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

### **Articolo 32 - Termine di inizio e ultimazione dei lavori**

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera l) del precedente art. 31.
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. Il Permesso di Costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi delle leggi 1086/71 e 64/74.
4. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del

controllo di cui all'art. 159, comma 3, del D.Lgs. 42/2004 da parte della Soprintendenza stessa.

5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
6. Il titolare del Permesso di Costruire deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

### **Articolo 33** - *Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità*

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

### **Articolo 34** - *Libretto d'uso e di manutenzione*

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

configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.

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

## ***Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia***

### **Articolo 35 - Comunicazione del provvedimento**

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del Permesso di Costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di Permesso di Costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art.43 della L.R. 12/2005, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri di urbanizzazione.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.
4. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 38 della L.R. 12/2005.

### **Articolo 36 - Pubblicazione del provvedimento**

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

### **Articolo 37 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

## **CAPO IV - Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

### **Sezione I - Conferenza dei servizi**

#### **Articolo 38 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune**

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

### **Articolo 39 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

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

### **Sezione II - Sportello unico per le attività produttive**

#### **Articolo 40 - Ambito di applicazione**

1. Il Comune è dotato di sportello unico per le attività produttive e commerciali.  
La disciplina di tale materia è già normata con apposito «Regolamento di organizzazione dello sportello unico» approvato con del. C.C. n. 78 del 20/12/1999, alla quale si rimanda.

### **Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune**

#### **Articolo 41 - Parere preventivo**

1. Il Comune è tenuto a rispondere con la propria valutazione ad ogni quesito che le venisse sottoposto dai cittadini in ordine a temi e problemi di tipo urbanistico ed edilizio.  
In particolare può essere richiesto il «**parere preventivo**» di nuovi interventi edilizi per i quali il richiedente si riserva di presentare l'istanza per il provvedimento abilitativo.  
Sotto il profilo procedurale non si pongono limiti o particolari modalità nella presentazione delle istanze e nella documentazione che il richiedente intendesse allegare.  
Normalmente la richiesta di «parere preventivo» riguarda interventi di nuova edificazione, di solito riconducibile a tre questioni:  
a) impianto tipologico e organizzazione spaziale dell'intervento in

relazione alle caratteristiche morfologico-ambientali dell'area e alle scelte architettoniche che il progettista intende verificare con la Commissione edilizia preliminarmente l'esame ufficiale;

- b) chiarimenti in ordine alle indicazioni grafiche dell'azzonamento di PGT rispetto il loro riporto su di una scala più grande quale è quella normalmente impiegata nel rilievo topografico dello stato di fatto;
- c) qualificazione dell'intervento rispetto la normativa di PGT e delle disposizioni di legge in generale sia sotto il profilo dimensionale (applicazione degli indici urbanistiche dei parametri edilizi) che sotto l'aspetto funzionale (destinazione d'uso degli edifici, cessione e utilizzo delle aree pubbliche o di uso pubblico, realizzazione di opere di urbanizzazione, ecc.) al fine di prefigurare la conformità.

Il «parere preventivo» può riguardare anche lo studio preliminare dei Piani Attuativi e dei Piani di recupero in ordine all'impianto urbanistico e alle scelte tipologiche e dimensionali che il progettista intende confrontare con la Commissione edilizia.

Stante l'ampia casistica degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, per i quali il «parere preventivo» può trovare applicazione, non si dettano specifiche prescrizioni per la documentazione tecnica da allegare all'istanza, tranne il fatto che, proprio in relazione al caso esposto, il richiedente dovrà farsi carico di fornire la documentazione grafica idonea a chiarire esaurientemente l'istanza.

A tale riguardo al Responsabile del procedimento è fatto carico di verificare se il corredo documentale sia esaustivo e, nel caso non lo fosse, di ottenerne la completezza prima di portare la domanda all'esame della Commissione per il paesaggio, la quale esprime il proprio parere entro 45 giorni dalla data di ricezione dell'istanza. Entro i successivi 15 giorni il Responsabile del procedimento trasmette il parere al richiedente.

Nel caso in cui il progetto presentato alla Amministrazione comunale rispetti le indicazioni fornite in sede di «parere preventivo», la Commissione per il paesaggio, nel successivo parere da emanare nell'ambito del procedimento abilitativo, dovrà tenerne conto.

#### **Articolo 42 - Indicazioni interpretative**

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

## CAPO V - L'accesso ai documenti

### *Sezione I - Fonti normative*

#### **Articolo 43 - Norme applicabili**

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 «Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente», ai sensi del quale «le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse» per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico - edilizia assunti dal Comune.
2. Per documento si intende «ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa», ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico - edilizie e paesistico - ambientali.

#### **Articolo 44 - Casi di esclusione**

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90.
2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.
4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 «Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali», per quanto applicabile.



### **Articolo 45 - Differimento dell'accesso ai documenti**

1. E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.
2. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

### **Sezione II - Procedimento di accesso**

#### **Articolo 46 - Modalità di accesso ai documenti**

1. Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.
2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
3. L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
4. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

#### **Articolo 47 - Richiesta di accesso**

1. La richiesta di accesso deve indicare:
  - a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
  - b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
  - c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
  - d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
  - e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
3. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

### **Articolo 48 - Conclusione del procedimento**

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della L. 241/90, questa si intende rifiutata.

### **Sezione III - Rilascio di copie**

#### **Articolo 49 - Esame del documento**

1. Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

#### **Articolo 50 - Estrazione di copia del documento**

1. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.
2. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
3. I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.
4. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

## **CAPO VI - Vigilanza e sanzioni**

### **Sezione I - Fonti normative**

#### **Articolo 51 - Sanzioni edilizie**

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del D.P.R. 38/2001:
  - a) art. 27 («vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità»);
  - b) art. 31 («opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali»);
  - c) art. 33 («interventi di ristrutturazione edilizia»);
  - d) art. 37 («opere eseguite in assenza o in difformità dalla D.I.A.»);

- e) art. 39 («annullamento del Permesso di Costruire »);
  - f) art. 34 («opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire»);
  - g) art. 35 («opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici»);
  - h) art. 30 («lottizzazione»);
  - i) art. 6 comma 7. («attività edilizia libera»).
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
  3. Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31 e 34 del D.P.R. 38/2001 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all'articolo 54 della L.R. 12/2005.

#### **Articolo 52 - Sanzioni paesaggistiche**

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004.
2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

### ***Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio***

#### **Articolo 53 - Avvio del procedimento**

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

#### **Articolo 54 - Fase istruttoria**

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

### **Articolo 55 - Fase decisionale**

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

### **Articolo 56 - Fase integrativa dell'efficacia**

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

### **Articolo 57 - Fase di esecuzione d'ufficio**

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dagli artt. 31, 33 e 34 del D.P.R. 380/2001.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

## **TITOLO II - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

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

#### ***Sezione I - Composizione***

##### ***Articolo 58 - Composizione***

1. Viene istituita la Commissione per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, che ha il compito di esprimere pareri obbligatori in merito al rilascio di autorizzazioni paesaggistiche per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite agli Enti Locali dall'art. 80 della L.R. 12/05 e s.m.i..
2. La Commissione è composta da n. 5 membri nominati dal Sindaco, sentita la conferenza dei capogruppo. I componenti della Commissione devono avere particolare e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio, in possesso di esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale. Tra di essi il Sindaco nomina il Presidente. Partecipa alle riunioni della Commissione il Responsabile dell'istruttoria tecnica delle richieste di autorizzazione paesaggistica, il quale non ha diritto di voto.
3. Il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici. Gli altri membri dovranno essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali. Il provvedimento di nomina dovrà dare atto della congruenza dei titoli posseduti dai candidati prescelti rispetto a quanto prescritto dai requisiti elencati sopra.
4. La durata in carica della Commissione per il Paesaggio corrisponde a quella della Giunta Comunale.
5. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione per il paesaggio si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.
6. Per i membri della Commissione per il Paesaggio valgono le incompatibilità di cui al successivo art. 61.

#### ***Sezione II - Nomina e durata***

##### ***Articolo 59 - Nomina e designazione***

1. La Commissione per il Paesaggio viene nominata dal Sindaco, sentita la conferenza dei capogruppo, che indica tra i commissari anche la figura del Presidente.

2. Il Sindaco può, motivandolo, revocare membri della Commissione.
3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.

#### **Articolo 60 - Scadenza**

1. La durata in carica della Commissione per il paesaggio corrisponde a quella della Giunta Comunale.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione per il paesaggio si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.

### ***Sezione III - Casi di incompatibilità***

#### **Articolo 61 - Incompatibilità**

1. La carica di componente della Commissione per il paesaggio è incompatibile:
  - con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta Comunale.
  - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
  - con l'esercizio di attività professionale in forma autonoma o subordinata o associata in materia di edilizia privata e pubblica sul territorio comunale.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

#### **Articolo 62 - Conflitto d'interessi**

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

## ***Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari***

### **Articolo 63 - Incompatibilità sopravvenuta**

1. I membri della Commissione per il paesaggio decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 61 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

### **Articolo 64 - Assenze ingiustificate**

1. Il membro della Commissione che, senza giustificato motivo, resta assente per più di tre sedute consecutive può essere dichiarato decaduto da parte del Sindaco, il quale procede alla relativa surroga.

## **CAPO II – Ambito di valutazione della Commissione per il Paesaggio**

### ***Sezione I- Ambito di valutazione***

#### **Articolo 65 - Attribuzioni e competenze.**

1. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale lombardo, riconosce all'intero territorio regionale valore paesaggistico e dispone che l'azione di tutela e valorizzazione vada esercitata sia per gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica che per le rimanenti porzioni del territorio.  
Nei territori non assoggettati a specifica tutela paesaggistica, viene comunque richiesta attenzione alla qualità paesaggistica degli interventi attraverso l'obbligo di esame paesistico per i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici: in tali ambiti la salvaguardia del paesaggio va esercitata come VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI IN RAPPORTO AL CONTESTO PAESAGGISTICO.  
L'esame paesistico non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo, ma costituisce una fase interna al procedimento istruttorio della pratica edilizia.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla Legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività della Commissione si manifesta mediante l'espressione di pareri obbligatori.  
In particolare si individuano i seguenti interventi soggetti a parere obbligatorio *ex lege*:
  - a) rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146, 159, 167 e 181 del D.lgs. 42/2004 di competenza dell'Ente presso il quale è istituita;
  - b) recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui all'art. 64 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
  - c) giudizio di impatto paesistico dei progetti, ai sensi del Titolo IV del Piano Territoriale Paesistico Regionale nei territori non assoggettati a specifica tutela secondo le modalità stabilite dalle "Linee guida per

l'esame paesaggistico dei progetti” di cui alla D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002 [impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza (cioè contenuto fra 5 e 15, estremi compresi)];

d) in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente.

Inoltre la Commissione esprime parere consultivo per i seguenti piani o progetti:

- a. progetti di nuove costruzioni o di ampliamento con volume superiore a 500 mc;
- b. tutte le pratiche di ristrutturazione edilizia, compresi i recuperi di sottotetti, ricadenti in zona A (Centro Storico);
- c. piani urbanistici e varianti agli stessi di iniziativa pubblica o privata;
- d. recupero di sottotetti, indipendentemente dalla loro dimensione;
- e. progetti di opere realizzate a scomputo da enti/privati ove sia presente impatto paesistico;
- f. progetti sia civili che industriali per i quali l'Assessore competente intenda chiederne il parere.

Il processo di esame dell'impatto paesistico del progetto seguirà le seguenti fasi:

- Contestualmente alla presentazione del progetto il tecnico progettista dovrà procedere alla compilazione della modulistica predisposta dall'Area Gestione del Territorio del Comune (ai sensi della D.G.R. 08/11/2002 n 7/11045) consistente in una autovalutazione paesistica (esame di impatto paesistico dei progetti) dell'intervento sulla scorta di due criteri: la "determinazione della classe di sensibilità del sito" e la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto corredata dai necessari allegati grafici dimostrativi;
- I progetti che risulteranno avere impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza (di cui alla D.G.R. 08/11/2002, n 7/11045) saranno inviati all'esame della Commissione per il paesaggio che esprimerà un parere vincolante circa il rilascio del permesso di costruire oppure la positiva conclusione del procedimento amministrativo degli altri titoli abilitativi. In tal caso il progetto dovrà essere necessariamente corredato da una relazione paesistica che espliciti le considerazioni sviluppate in merito alla sensibilità del sito e all'incidenza, della soluzione progettuale proposta;
- I progetti che risulteranno avere impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza (di cui alla D.G.R. 08/11/2002, n 7/11045) potranno essere approvati unicamente nel caso in cui sia dimostrata la loro sostenibilità rispetto al paesaggio anche mediante interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale e comunque potranno essere oggetto di richiesta di completa riprogettazione in relazione al giudizio che esprimerà la Commissione;
- La Commissione esprimerà un giudizio di impatto paesistico che potrà essere positivo neutro o negativo (di cui alla D.G.R. 08/11/2002 n 7/11045). Nel caso di giudizio positivo il progetto è approvato, nel caso di giudizio neutro il progetto è approvato ma potranno essere richieste delle modifiche o integrazioni al fine di migliorarne l'inserimento paesistico. Nel caso di giudizio negativo il progetto sarà respinto e quindi occorrerà procedere ad una sua parziale o completa riprogettazione.



## **Articolo 66 - Criteri per l'espressione del parere**

1. L'ambito di valutazione della Commissione riguarda principalmente la qualità paesaggistica, ambientale e architettonica delle opere con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano. Decide sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico è rilevante sia nell'ambito delle procedure inerenti l'edilizia privata sia ove sia ritenuto necessario dal Responsabile del procedimento nell'ambito di procedure legate alla realizzazione di opere pubbliche.
2. La Commissione per il paesaggio esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti nell'ottica della tutela complessiva del territorio valutando gli interventi proposti in relazione a:
  - congruità con i criteri di gestione del bene tutelato e/o alle motivazioni del vincolo di tutela paesaggistica nonché in relazione al corretto inserimento nel contesto paesaggistico ambientale tenendo conto delle prescrizioni ed indirizzi contenuti nei Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici (D.G.R. n. 8/2121 del 15 marzo 2006) e delle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti (D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002)
  - coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica e la compatibilità e congruità con i criteri e le misure prescrittive contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. VIII/951 del 19 gennaio 2010 e s.m.i..
3. La Commissione ha la facoltà di richiedere un supplemento istruttorio, documentazione integrativa e di effettuare sopralluoghi collegiali. In casi eccezionali la Commissione può delegare alcuni membri all'esperienza del sopralluogo.
4. In ogni caso, il parere della Commissione deve essere adeguatamente motivato.

## **CAPO III - Funzionamento**

### ***Sezione I - Cadenza delle riunioni della Commissione del Paesaggio***

#### **Articolo 67 – Cadenza delle riunioni della Commissione del Paesaggio**

1. La Commissione per il paesaggio si riunisce con cadenza periodica fatte salve esigenze particolari rilevate dal Responsabile dell'Area in relazione all'istruttoria delle pratiche giacenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

## ***Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni***

### **Articolo 68 - Validità delle sedute e delle decisioni**

1. Affinché le sedute della Commissione per il paesaggio siano dichiarate valide è necessaria la presenza di almeno tre componenti della Commissione stessa e con la presenza obbligatoria del Presidente o, in caso di suo impedimento, da un delegato da lui nominato e scelto tra i componenti della Commissione.
2. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

### **Articolo 69 - Pubblicità delle sedute**

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

### **Articolo 70 – Parere motivato**

1. La Commissione per il paesaggio provvede alla redazione dei pareri motivati che dovranno essere sottoscritti da tutti i componenti partecipanti.

## ***Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune***

### **Articolo 71 - Rapporto tra Commissione per il paesaggio e strutture organizzative comunali**

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione.

# TITOLO III - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

## CAPO I -Ambiente Urbano

### *Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico*

#### **Articolo 72 - Disciplina del verde su aree pubbliche**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde sono soggetti a tutela e controllo da parte delle guardie ecologiche, dell'ufficio tecnico, dell'ufficio ecologia e della polizia locale. La scelta e la collocazione delle essenze è regolamentata.
3. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
3. Il disegno e l'attrezzamento dei parchi, dei giardini pubblici, del verde di quartiere e degli altri spazi liberi ad uso pubblico nei quali l'impianto arboreo costituisce un arricchimento decorativo oltre che funzionale ed ambientale (ad esempio nei parcheggi e nelle piazze), vanno affrontati con specifici progetti e con scelte tipologiche di materiali ed essenze che non possono essere codificati preventivamente in modo rigido ed univoco.

Non si formulano prescrizioni di tipo definitivo, in quanto si lascia alla determinazione che l'Amministrazione comunale assumerà volta per volta, il compito di specificare la tipologia delle essenze da impiantare, la loro reciproca distanza, la distanza dagli spazi privati, la quantità e la forma dell'area a verde naturale rispetto i percorsi e le piazzole pavimentati, il tipo di attrezzature fisse, gli impianti, ecc., ma si indicano solo dei criteri ed indirizzi operativi.

Questa scelta è dettata dalla opportunità di caratterizzare in modo specifico il verde pubblico di Nave che presenta situazioni ambientali che variano dalla piana di fondo valle, incisa dal torrente Garza, alla fascia pedecollinare terrazzata, dalla urbanità degli spazi verdi all'interno dell'abitato, alla ruralità degli ampi spazi a parco che connettono le agglomerazioni edificate. Requisito generale dell'idoneo attrezzamento a verde sono la scelta di essenze autoctone o comunque compatibili con l'ambiente e con il microclima territoriale nel quale si collocano tenendo presente la necessità

che le alberature risultino stabili, resistenti al vento, comportino limitata manutenzione e si possano pienamente sviluppare senza costituire fattore di disturbo delle condizioni di soleggiamento degli ambienti confinanti prospicienti.

Sono da preferite le essenze a latifoglie e, per le aree a verde attrezzato adiacenti ad edifici, quelle a foglia caduca per favorirne il soleggiamento invernale.

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

### **Articolo 73 - *Disciplina del verde su aree private***

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
3. Dove possibile si consiglia la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
4. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale.
5. L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo). L'abbattimento di alberi aventi circonferenza del fusto - misurata a 1,30 metri di altezza da terra uguale o maggiore di m. 0,60 deve essere comunicato al Sindaco, fatta eccezione per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.
6. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.

7. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
8. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
9. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m. 3,00 rispetto al medesimo.
10. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti, ramaglie e foglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
11. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
12. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
13. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
14. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
15. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - a. i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - b. i criteri di scelta delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
  - c. i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
16. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.
17. La realizzazione di superfici a verde è consigliata ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
18. E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente capo del regolamento purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.
19. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.

#### **Articolo 74 - Tutela degli alberi di pregio**

1. Le piante che, a seguito di studi e rilevazioni, saranno considerate di elevato pregio naturalistico per le loro dimensioni, per la specie arborea e per particolari caratteristiche ambientali, saranno incluse in un elenco approvato dal Sindaco.  
Esse saranno soggette alla massima tutela e quindi non ne sarà consentito l'abbattimento.
2. L'elenco di cui al comma precedente, ed ogni variante di mano in mano si introduca, sono pubblicati all'albo pretorio del comune per tre mesi. La dichiarazione di pianta di elevato pregio naturalistico è comunicata ai proprietari o ai possessori o ai detentori a qualsiasi titolo.
3. Le potature possono essere eseguite solo per la eliminazione di parti secche ed instabili.
4. Deroghe alle disposizioni dei commi 1 e 4 sono concesse in caso di provata necessità per instabilità o per pericolo alla pubblica incolumità.

#### **Articolo 75 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. All'interno dei nuclei storici (aree in Zona «A» del PGT) e sulla viabilità storica che si sviluppa nella collina le pavimentazioni vanno riportate alle tradizionali tipologie del lastricato e/o dell'acciottolato.
4. Per gli altri spazi pubblici la soluzione a lastricato o a massello in pietra è da preferire a quelle in asfalto o in calcestruzzo, e ciò soprattutto negli slarghi e nelle piazzette di recente e di nuova edificazione dove prevalente è il transito e la sosta delle persone a piedi e in bicicletta.
5. La pavimentazione in asfalto va limitata alle corsie veicolari delle strade ed i marciapiedi vanno pavimentati con lastricato o massello di pietra o in calcestruzzo ed i cordoli vanno eseguiti con il bordo arrotondato.
6. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta da parte del responsabile del procedimento edilizio sentita la Commissione per il paesaggio, la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
7. Per ogni intervento a carico delle infrastrutture viabilistiche (strade, percorsi panoramici, storici, di fruizione paesaggistica e piste ciclo-pedonali) si rimanda all'applicazione delle "Linee guida per l'attenta

progettazione paesaggistica e la valorizzazione delle infrastrutture della mobilità” di cui alla DGR 30 dicembre 2008 n. 8/8837.

### **Articolo 76 - Insegne e mezzi pubblicitari**

L'intero territorio offre quadri panoramici e visuali del paesaggio di forte suggestione che vanno salvaguardati e preservati il più integralmente possibile. Sul territorio comunale va ridotta la presenza dei mezzi pubblicitari e delle insegne che limitano le visuali dell'ambiente e, con l'obiettivo di prevedere una ordinata installazione della sola pubblicitaria legata alle necessità locali si formulano le seguenti prescrizioni:

1. Cartellonistica pubblicitaria: non è ammessa tranne quella da apporre negli spazi pubblicitari all'uopo predisposti.

2. Segnaletica pubblicitaria: è ammessa per le attività produttive e commerciali che si svolgono nell'ambito del territorio comunale che dovrà essere raccolta in appositi cartelli che le contenga tutte.

Questi cartelli possono essere suddivisi per settore merceologico e vanno installati sul limitare del centro edificato e agli incroci della viabilità principale.

All'interno del centro edificato è ammessa la segnaletica pubblicitaria delle attività sopraesposte anche con cartelli singoli al fine di facilitarne l'individuazione territoriale.

Questa segnaletica va posta su appositi sostegni infissi direttamente nel suolo e va tenuta staccata dagli eventuali edifici o dai manufatti retrostanti.

3. Insegne e targhe: sono ammesse per tutte le attività produttive, commerciali e direzionali che operano sul territorio e vanno apposte in corrispondenza della entrata dell'edificio o del luogo nel quale si svolge l'attività.

Sono ammesse le insegne luminose e a tale riguardo sono preferibili quelle con luce riportata rispetto quelle a cassetto luminoso.

Sono ammesse le insegne disposte normalmente alla facciata, sporgenti sul suolo pubblico, purché di limitate dimensioni, e solo quando non rechino disturbo alla viabilità, non pregiudichino l'estetica dell'edificio e del luogo nel quale sono poste, oltre a non limitare il diritto di veduta dei vicini. Queste insegne vanno collocate ad una altezza libera dal suolo non minore di m. 4,50 su strade senza marciapiede rialzato e di m. 4,00 su strade con marciapiede rialzato.

Non sono ammesse le insegne poste sulla copertura degli edifici.

4. Mostre, vetrinette, insegne e targhe poste sulla facciata e sporgenti su suolo pubblico: sono ammesse con la sporgenza massima di cm. 15.

5. Tende fisse e mobili poste sulla facciata e sporgenti su suolo pubblico: sono ammesse con funzione pubblicitaria e di protezione dalla pioggia a copertura delle vetrine con uno sporto massimo di cm. 40 e con altezza minima di m. 2,50 dal marciapiede, se rialzato, e di m. 4.20 se con marciapiede a filo strada.

Onde mantenere leggibile la forma dei vuoti al piano terra degli edifici, la tenda deve riprendere tale forma senza alterarne il perimetro.

6. Prescrizioni comuni per le insegne e per i mezzi pubblicitari

La collocazione delle insegne sugli edifici va effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e della partitura compositiva della facciata.

Per le insegne, le targhe, le vetrinette e per la segnaletica pubblicitaria vanno presentate istanze autorizzative accompagnate dai relativi disegni a colore debitamente quotati ed il loro inserimento sulla facciata in modo da identificarne esattamente gli ingombri e la posizione.

L'autorizzazione può essere rifiutata qualora la forma, la grafica, la dimensione nonché il materiale, la coloritura o la posizione dell'insegna contrastino alle ragioni di estetica ambientale ed urbana.

L'autorizzazione può essere revocata in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico o di decoro urbano, data la natura meramente precaria di tale atto.

7. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
8. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
9. Sono fatte salve disposizioni specifiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale e del D.Lgs. 42/2004.

#### **Articolo 77 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, pensiline, pedane, tende sostenute da intelaiatura anche di tipo ripiegabile e altre strutture similari situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e quelle contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.
2. Tali attrezzature sono soggette a provvedimento autorizzato e le istanze vanno accompagnate dagli elaborati grafici e documentali come per gli interventi di «nuova costruzione».

#### **Articolo 78 - Passaggi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con



attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

6. La larghezza minima dei nuovi marciapiedi è di m. 1,50 e di m. 2,50 nel caso di marciapiede alberato.
7. Le disposizioni di questo articolo si applicano sia agli interventi sulla viabilità realizzata direttamente dal Comune che sulla viabilità prevista dai Piani Attuativi realizzata dai privati lottizzanti.

#### **Articolo 79 - Percorsi ciclabili**

1. Per quanto possibile la viabilità pubblica e di uso pubblico sarà dotata di piste ciclabili al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.  
Ciò potrà avvenire soprattutto per le strade che attraversano e che connettono gli abitanti seguendo le curve di livello o che presentano pendenze idonee.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

#### **Articolo 80 - Spazi porticati**

1. Non esiste la tradizione di portici al piano terra nella cortina edilizia storica, ma tuttavia tale condizione potrebbe proporsi per nuovi interventi nel qual caso valgono i seguenti disposti:  
L'altezza e la conformazione architettonica (ad arco, a soffitto piano, su colonne o pilastri, addossato all'edificio o all'interno del perimetro dell'edificio stesso, ecc.) non possono essere prestabilite in quanto saranno oggetto della specifica valutazione riservata alla Commissione per il paesaggio, mentre per la larghezza utile si fa presente che la stessa dovrà consentire il comodo passaggio delle persone nei due sensi con il minimo di m. 2,50 netto.  
Per la pavimentazione va impiegato lo stesso materiale lapideo dei marciapiedi adiacenti qualora esistenti; in loro mancanza o con diversa pavimentazione, quella del portico va comunque prescelta tra i lastricati o i masselli in pietra.
2. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **Articolo 81 - Occupazione degli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso,

- la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio del Permesso di costruire può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
  3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del Permesso di costruire ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
  4. Il Permesso di costruire contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
  5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare del Permesso di costruire ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.
  6. E' proibito, senza autorizzazione del Responsabile comunale preposto, collocare oggetti di qualsiasi genere, anche al solo scopo pubblicitario, o prodotti per la vendita all'esterno dei negozi, su suolo pubblico.
  7. Il Permesso di costruire va richiesto con apposita istanza e illustrazione grafica o fotografica degli oggetti da esporre.

#### **Articolo 82 - Disciplina d'uso del sottosuolo**

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

potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

### **Articolo 83 - Reti di servizi pubblici**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata. Sono da preferire i chiusini in ghisa o quelli con l'inserimento dei cubetti lapidei nel caso di superfici pavimentate con tale materiale, a quelli in calcestruzzo e ciò per ragioni estetiche e di durabilità dei manufatti. Il posizionamento delle reti tecnologiche, in sotterraneo e delle relative tombature va effettuato ed i chiusini devono risultare tra di loro allineati e con i lati perpendicolari all'asse stradale evitando la casualità che normalmente si riscontra in queste opere.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

### **Articolo 84 - Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. Le strutture edilizie fuori terra vanno schermate con siepi ed alberature che le circondino.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel PGT.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

### **Articolo 85 - Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere

correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## ***Sezione II - Spazi privati***

### **Articolo 86 - Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 2,50 e non superiore a m. 4,50.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 5,00.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.
6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m. 2,00.
7. La movimentazione di portoni, di porte, di cancelli, di basculanti ecc. non deve interessare il suolo di pubblico transito.
8. Il deflusso delle acque meteoriche dagli spazi di accesso pedonale e di passo carrabile non deve avvenire sul suolo pubblico.
9. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
10. Esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
11. Sono ammessi nuovi accessi pedonali posti in arretrato dal filo strada di almeno m.1,50, con serramento di chiusura posto a tale distanza e con sistema di apertura verso l'interno.

12. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
13. Disposizioni valide all'interno della Zona «A» del PGT  
Tenuto conto della conformazione urbanistica dei nuclei antichi, nei quali la compattezza e l'unitarietà del «costruito» (edifici e murature a delimitazione degli spazi scoperti) ne connotano la morfologia, e con accessi pedonali e passi carrabili esistenti, a filo strada, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti in quanto applicabili, si formulano le seguenti prescrizioni edilizie.  
I nuovi accessi pedonali e i nuovi passi carrabili devono tenere conto della forma e della disposizione delle aperture preesistenti in facciata o nel muro fronte strada, in modo che i nuovi «vuoti» risultino esteticamente ben collocati ed armonicamente inseriti.  
Sono ammessi nuovi accessi pedonali dai porticati o dagli spazi scoperti e nuovi passi carrabili senza obbligo di arretramento dal filo del muro dell'edificio in confine con l'area pubblica.  
Per i nuovi accessi pedonali da ricavare nel muro dell'edificio in confine con l'area pubblica, è prescritta la soluzione a «bussola» con doppio serramento.  
Non sono ammesse pensiline o tende, a protezione degli accessi pedonali e dei passi carrabili, sporgenti sullo spazio pubblico.
14. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

#### **Articolo 87 - Strade private**

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

costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

#### **Articolo 88 - Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. Nelle zone fognate i cui reflui recapitano nel depuratore comunale è fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque meteoriche le quali dovranno essere recapitate in corpo idrico superficiale.  
E' ammesso il loro recapito sul suolo e sugli strati superficiali del sottosuolo per subirrigazione e ciò secondo i disposti dell'art. 3.4.66 del Regolamento locale di igiene tipo.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.  
Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale"  
(G.U. n. 88 del 14 aprile 2006)

#### **Articolo 89 - Esposizione targa identificativa dell'amministratore negli edifici condominiali**

1. Ogni Amministratore pro-tempore dei fabbricati riuniti in condominio sul territorio comunale è tenuto ad esporre all'ingresso del condominio in posizione ben visibile una targa riportante nome, cognome, indirizzo, numeri telefonici di riferimento e indirizzo di posta elettronica.
2. La targa deve avere una dimensione minima di cm. 20 per cm. 15.

#### **Articolo 90 - Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Il titolo abilitativo a costruire viene assentito a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione e anche nel caso di interventi ristrutturativi, di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici, l'installazione di un contatore individuale per l'allacciamento alla rete dell'acqua potabile.
4. E' consentito ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi, tramite specifiche concessioni a termine di legge, per l'irrigazione ad uso agricolo o

per esigenze tecnologiche (tra le quali ad esempio il raffreddamento di impianti) ma non per l'uso potabile.

### **Articolo 91 - Recinzioni**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
4. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
5. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
6. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
7. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
8. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
9. Disposizioni valide all'interno della Zona "A" del PGT.

Nei nuclei storici la recinzione delle aree scoperte (brolo, giardino, cortile) normalmente estesa ai soli lati confinanti con gli spazi pubblici, è riconducibile a due situazioni. La prima, più antica, è in muratura di pietrame e ciottoli con intonaco a finitura raso pietra o senza intonaco, anche di altezza elevata (in alcuni casi oltre due metri); la seconda riguarda gli interventi insediativi di fine ottocento e del primo novecento ed è di tipo misto, con muretto e soprastante cancellata e pilastri, in assonanza stilistica con l'edificio e rinvenibile in alcuni casi del centro storico del capoluogo.

Prima necessità è di conservare questi elementi nella loro configurazione originaria ed in particolare le murature cieche che, insieme agli edifici dei quali ne costituiscono continuità oltre che materia anche di tipo strutturale, delimitano ed incorniciano il paesaggio, proponendone la visione in conchiavi ben definiti ed anche storicamente consolidati.

Eventuali nuove recinzioni, da limitare al confine con gli spazi pubblici, dovranno soddisfare il requisito della continuità architettonica ed espressiva di ciò che caratterizza il luogo nel quale si interviene. A tale riguardo non si formulano prescrizioni particolari poiché ciascun intervento dovrà rispondere alle considerazioni prima esposte che la Commissione per il paesaggio è chiamata a verificare e valutare.

E' vietata la costruzione di nuove recinzioni nelle corti, nei cortili e nei giardini. Al fine di segnare proprietà diverse o nuove suddivisioni funzionali, la delimitazione può essere eseguita con essenze arboree, tipo le siepi sempreverdi.

Le suddivisioni esistenti, eseguite in muratura o in metallo vanno rimosse in modo da riportare questi spazi scoperti al loro originario aspetto unitario.

Sono ammesse nuove recinzioni con piantini in ferro e plinto isolato e rete metallica (H max. = m. 1,50) per gli altri spazi scoperti (diversi cioè dalle corti, dai cortili e dai giardini di disegno unitario) e non in confine con gli spazi pubblici.

10. Ulteriori disposizioni:

- a. nel nucleo abitato le recinzioni sono ammesse per una altezza massima di 1,80 m. La parte inferiore potrà essere realizzata "cieca" per un'altezza massima di m.1,00 e la restante parte di m 0.80 dovrà essere caratterizzata da ringhiera o altra struttura non cieca. Potranno essere consentite recinzioni completamente cieche esclusivamente a delimitazione dei confini tra proprietà private e solo in caso di accordo scritto tra i proprietari confinanti.
- b. nel centro storico e nelle zone classificate come A2 sono vietate le recinzioni e le cordonate costituite da elementi cementizi, prefabbricati o formati in opera; le reti metalliche sono ammesse solo se abbinate a siepi lineari formate da vegetazione arbustiva. Le nuove recinzioni, le aggiunte e le sostituzioni non devono superare l'altezza di m. 2,20, devono rispettare la tradizione costruttiva (muratura continua e a cancellata) ed essere realizzate in mattoni o con altro materiale purchè intonacate ecc., In tali zone, ove le caratteristiche tipologiche lo consentano, sono ammesse recinzioni cieche formate da mattoni a vista o da muratura intonacata fino ad un'altezza massimo di 2,20 m.
- c. nella zona industriale - artigianale sono consentite recinzioni di altezza massima fino a 2,00 m sempre accompagnate da elementi vegetali o siepi arbustive salvo deroga da parte del Giunta Comunale per acclarati motivi di sicurezza.
- d. Nella zona agricola è ammessa recinzione esclusivamente con steccato in legno o piantini in legno e rete rialzata da terra non meno di 15 cm. Sono ammesse, in presenza di coltura ortofrutticola, florovivaistica o altra specialistica, recinzioni esclusivamente in rete metallica, e per l'allevamento di bestiame allo stato semibrado esclusivamente con steccato o rete metallica. In tutti i casi l'altezza massima è di mt 1,50. In presenza dell'insediamento edilizio ed esclusivamente a tutela di questo sono ammesse recinzioni per una altezza massima di 1,50 m. La parte inferiore potrà essere realizzata "cieca" per un'altezza massima di m.0,30 e la restante p e di m. 1.20 dovrà essere caratterizzata da ringhiera o altra struttura non cieca.
- e. Nelle zone boschive: è ammessa recinzione esclusivamente con steccato in legno o piantini in legno con filo metallico. L'altezza massima è di mt 1,20.

**Articolo 92 - Spazi ineditati**



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

### **Articolo 93 - Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne riguardano, oltre le opere relative alle recinzioni, agli accessi pedonali, ai passi carrabili, anche quelle sugli spazi scoperti del lotto di pertinenza dell'edificio quali, a titolo esemplificativo, i muri di sostegno sia in confine che all'interno del lotto, le pavimentazioni, l'impianto arboreo di tipo ornamentale, l'impianto di illuminazione, i pergolati su struttura fissa ecc..  
La qualificazione stilistica e l'accurata realizzazione di queste opere concorre a rendere gradevole oltre lo spazio privato anche la percezione dello stesso dai contigui spazi pubblici.  
Le aree esterne vanno conservate pulite ed ordinate, sgombre da masserizie e da materiali incongrui e sottoposte ad adeguata manutenzione.  
Tenuto conto che l'agglomerazione di Nave, a parte i nuclei storici, è prevalentemente costituita da edifici isolati nei lotti, le aree esterne ai vanno utilizzate nella massima parte a verde piantumato con essenze preferibilmente autoctone ed idonee alle condizioni microambientali del sito.  
Eventuali pavimentazioni devono escludere l'asfalto ma privilegiare l'utilizzo del calcestruzzo, del lastricato in pietra, dell'acciottolato o del ghiaietto, con soluzioni formali semplici, desumibili dalla tradizione del luogo, e riducendone le quantità al minimo indispensabile.
2. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
3. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

### **Articolo 94 - Toponomastica e segnaletica**

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia

tutelato dal D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. (D.Lgs. n.156-157/2006, D.Lgs. n. 62-63/2008).

2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

**Articolo 95 - Installazione di antenne paraboliche, condizionatori o apparecchiature tecnologiche**

1. L'installazione di antenne paraboliche e/o di apparati di ricezione singoli o collettivi deve essere conforme alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e dell'art. 3, comma 13, della Legge 249 del 31/07/97.
2. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza ( telecamere, sirene d'allarme, ecc. ) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
3. L'installazione di antenne, parabole, condizionatori o di ogni altra apparecchiature tecnologica sulle facciate esterne degli immobili, è libera, sempre che tali apparecchiature non siano visibili dalle strade o dagli spazi pubblici. Gli impianti di condizionamento devono essere dotati di presa d'aria esterna con le caratteristiche di cui all'art.3.4.48 del R.L.I. e non devono superare la rumorosità prevista dall'art.3.4.52 del R.L.I.
4. Le nuove installazioni non visibili dalle strade o dagli spazi pubblici, dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico il quale entro 20 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà:
  - sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.
  - imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione
  - vietare l'installazione se in contrasto con le presenti normeDecorso il termine di 20 giorni di cui sopra, l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata.
5. Nel caso l'apparecchiatura sia visibile dagli spazi pubblici o dalle strade, è necessario per l'installazione il parere favorevole vincolante della Commissione Paesaggio.

La documentazione da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio deve essere composta da un'adeguata documentazione fotografica dell'edificio, con inserimento dell'apparecchiatura da installare, estratto PGT e mappa.
6. Gli impianti esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, che risultino visibili da strade e spazi pubblici, potranno essere mantenuti solo con parere favorevole della Commissione Paesaggio. Pertanto è fatto obbligo che entro due anni dalla data di approvazione del presente Regolamento i proprietari presentino istanza per l'ottenimento del parere sopradetto. L'istanza deve essere corredata dalla stessa documentazione prevista per la nuova installazione. Gli impianti che non otterranno il parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio dovranno essere rimossi entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione scritta del Comune.
7. Le presenti norme non si applicano per le antenne paraboliche

ricetrasmittenti e apparecchiature tecnologiche destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei servizi di emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati da parte degli enti pubblici che comunque dovranno elaborare soluzioni che si integrano il più possibile con l'ambiente circostante.

8. Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile. Sul disco dell'antenna parabolica è vietata la presenza del logo del costruttore.
9. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva.

Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.

#### **Articolo 96 - Numeri civici**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

### ***Sezione III - Regolamento per la riduzione dell'inquinamento luminoso, per il risparmio energetico e per la corretta illuminazione delle aree scoperte***

#### **Articolo 97 - Finalità**

1. Ai fini del presente regolamento, la sicurezza stradale, il risparmio energetico, la maggior fruibilità e vivibilità del territorio comunale e, non ultimo, la libertà del cielo stellato dall'inquinamento luminoso, assumono valore importante per la collettività.

#### **Articolo 98 - Criteri generali**

1. Su tutto il territorio comunale è vietata l'installazione, la diffusione, la vendita di corpi illuminanti non conformi alle specifiche del presente regolamento. Identica condizione per la realizzazione di impianti di illuminazione su area scoperta, pubblica e privata.

## Articolo 99 - Nuovi impianti

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna realizzati su area pubblica e/o privata dovranno rispettare le indicazioni della legge Regione Lombardia n. 17 del 27 marzo 2000 e della legge Regione Lombardia n. 38 del 21 dicembre 2004 e relativi regolamenti attuativi.

- 1) Tutti gli impianti di illuminazione dovranno essere progettati da persona esperta iscritta all'albo professionale ed essere in possesso di idoneo curriculum (legge regionale 17/2000),
- 2) Tutti gli impianti dovranno essere sottoposti a collaudo,
- 3) Gli impianti che dovranno diventare di proprietà comunale dovranno essere realizzati con materiali di qualità tali da garantire una durata di 25 anni,
- 4) Le specifiche dei materiali per gli impianti di cui al punto 3 verranno indicate da parte dell'ufficio tecnico a seconda dell'area in cui verranno realizzati,
- 5) Gli impianti dovranno comunque essere realizzati secondo criteri di antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico seguendo le seguenti indicazioni:
  - Costruiti da apparecchi per l'illuminazione, aventi un'intensità luminosa massima di ZERO candele per mille lumen a 90 gradi ed oltre,
  - Equipaggiati da lampade al sodio ad alta pressione, ovvero di lampade con almeno analoga efficienza in relazione allo stato dello sviluppo dei nuovi ritrovati tecnologici,
  - Realizzati in modo che le superfici da illuminare non superino il livello minimo medio mantenuto previsto dalle norme così come indicato dalle norme UNI 10439 e suoi aggiornamenti e nuove leggi di medesimo obiettivo,
  - Progettati per favorire impianti ad alta efficienza impiegando apparecchi, fatte salve le necessità estetiche ed arredo urbano individuate dall'amministrazione comunale, che conseguono ridotti impegni di potenza elettrica e condizioni ottimali di campata, in particolare i nuovi impianti di illuminazione stradale standard, pur garantendo la minor potenza installata dovranno garantire un rapporto tendenziale tra la campata e l'altezza della sorgente luminosa NON inferiore al valore di 3,7. Sono consentite soluzioni alternative solo in quanto funzionali alla certificata migliore efficienza generale dell'impianto,
  - Provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro le ore 23,00 l'emissione di luce degli impianti in misura non inferiore al trenta per cento rispetto al pieno regime di operatività. Tale intervento va garantito se le condizioni di riduzione del flusso luminoso non compromettano la sicurezza dell'area illuminata. L'applicazione del riduttore di flusso va applicata ad impianti con una potenza impegnata UGUALE O SUPERIORE A 0,5 kW.
- 6) è concessa deroga per:
  - le luci poste all'interno, poste sotto tettoie, portici, sotto passi, gallerie, con effetto totalmente schermato verso l'alto;
  - le sorgenti luminose di impianti ad installazione temporanea che vengono rimossi entro un mese dalla loro installazione e/o con uso

saltuario della Illuminazione. Tali impianti dovranno comunque essere spenti entro le ore 24.00;

- gli impianti di segnalazione e/o regolazione del traffico;
  - strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico, all'amministrazione della giustizia, limitatamente agli impianti necessari a garantire la sicurezza;
  - gli impianti permanenti con emissione complessiva al disopra del piano orizzontale non superiore a 2250 lumen, costituiti da sorgenti di luce con flusso totale emesso in ogni direzione non superiore a 1500 lumen cadauna;
- 7) L'illuminazione delle insegne luminose, non dotate di luce propria deve essere realizzata utilizzando apparecchi che illuminano dall'alto verso il basso.
  - 8) Le insegne luminose dotate di luce propria non devono superare i 3000 lumen di flusso totale emesso in ogni direzione per ogni singolo esercizio. In ogni caso tutti i tipi di insegne luminose di non specifico ed indispensabile uso notturno devono essere spente entro le ore 23,00.
  - 9) Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svicoli, complessi industriali, grandi aree di ogni tipo, devono avere rispetto al terreno un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, aventi un'intensità luminosa massima .di zero candele per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre. L'uso di torri faro deve prevedere una potenza impegnata pari o inferiore, a parità di superfici illuminate, a quella di un impianto con apparecchi tradizionali. Gli impianti devono essere dotati di appositi sistemi di spegnimento o di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzo o di utilizzo parziale.
  - 10) Nell'illuminazione di impianti sportivi di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione anche al di fuori dei suddetti impianti. Deve essere possibile la parzializzazione secondo il tipo di utilizzo. L'accensione dell'impianto deve essere limitata ai periodi strettamente necessari allo svolgimento dell'attività. E' consentito l'impiego di lampade agli alogenuri metallici.
  - 11) E' fatto espresso ed assoluto divieto, su tutto il territorio comunale, l'uso di fasci di luce fissa o roteante, di qualsiasi colore o potenza, fari laser, ruote e giostrine luminose, richiami luminosi ed Insegne come palloni aerostatici ed altre apparecchiature che disperdono la luce verso la volta celeste.
  - 12) E' vietata l'illuminazione di elementi e monumenti del paesaggio di origine naturale e/o utilizzare superfici di edifici o altri soggetti architettonici per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci di luce siano essi a scopo pubblicitario o voluttuario.
  - 13) Nell'illuminazione di edifici storici e monumenti devono essere privilegiati sistemi di illuminazione che prevedono l'utilizzo di apparecchi rivolti dall'alto verso il basso. Esclusivamente nel caso in cui ciò non risulti possibile e per soggetti di comprovato e particolare valore storico e/o architettonico, i fasci di luce devono rimanere almeno ad un metro al disotto del bordo superiore dell'oggetto e/o superficie da illuminare ma comunque nel perimetro degli stessi. Provvedere comunque allo spegnimento parziale e/o totale entro le ore 24.00.
  - 14) Per tutti gli Impianti di illuminazione esistenti e non rispondenti ai requisiti di cui ai precedenti e presenti criteri, è necessario procedere, fatte salve le prescrizioni di sicurezza previste dalle vigenti norme, alla

modifica dell'inclinazione degli apparecchi secondo angoli, per quanto strutturalmente possibile, prossimi all'orizzonte: 90°.

#### **Articolo 100 – Impianti preesistenti**

L'amministrazione comunale, per gli impianti preesistenti, si è dotata di un piano regolatore della illuminazione comunale che all'atto dell'adozione del presente regolamento è già di fatto operativo nella individuazione degli impianti non a norma e nella loro messa a norma.

- 1) entro 2 anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento gli impianti di illuminazione su area scoperta, pubblica e/o privata non rispondenti ai criteri, per i nuovi impianti per le specifiche condizioni di abbagliamento o inquinamento diretto, devono essere sostituiti e/o modificati in maniera tale che vengano ad essere conformati.

Fanno eccezione gli impianti;

- composti da apparecchiature la cui non conformità alle norme riguarda soltanto la coppa di vetro NON "a vetro piano" i quali saranno sostituiti allo scadere della loro vita naturale;
- impianti la cui condizione generale e previsione di vita è di almeno 15 anni;

- 2) gli impianti dotati di apparecchi la cui modifica dell'inclinazione, compatibilmente con le norme di sicurezza, permetta di rientrare nei criteri per i nuovi impianti di cui all'art. 99. devono essere adattati entro la fine dell'anno 2008;
- 3) entro l'anno 2008 dovrà essere redatto, da persona esperta non solo nella progettazione, ma anche nella gestione, esercizio e manutenzione degli impianti di illuminazione, un programma di interventi di adeguamento dell'illuminazione pubblica al presente regolamento da ultimarsi entro 4 anni dall'entrata in vigore del presente regolamento (impianti in situazione critica, elettrica e/o meccanica e/o illuminotecnica);
- 4) entro l'anno 2008 tutti gli interessati in quanto proprietari di impianti di illuminazione su area scoperta privata dovranno essere contattati dall'amministrazione comunale con la richiesta di adeguare i propri impianti. L'ufficio tecnico comunale metterà a disposizione la debita consulenza informativa;
- 5) gli interventi sopra indicati dovranno essere effettuati cercando di non incrementare la potenza elettrica impegnata.

#### **Articolo 101 - Criteri integrativi**

1. Per gli edifici privati e/o pubblici che non abbiano particolare e comprovato valore artistico è assolutamente vietato illuminare dal basso verso l'alto. e vige l'obbligo dello spegnimento entro le ore 23.00.
2. I nuovi impianti dovranno essere realizzati con un incremento di potenza massimo del 5 % rispetto a impianti a norma esistenti.
3. Le insegne luminose dotate di luce propria, es. neon, non devono inviare verso l'alto più del 10 % del flusso luminoso emesso e dovranno essere spente alla chiusura dell'esercizio. Quelle illuminate da faretti, anche se facenti parte dell'insegna NON potranno emettere fasci luminosi che superino la linea orizzontale: 90°.

## **Articolo 102 – Titoli abilitativi**

1. L'ufficio tecnico comunale dovrà:
  - In sede di rilascio o di assenso di titoli abilitativi a costruire, comunicare i vincoli del presente regolamento consegnando apposita nota di specifica;
  - Verificare che i progetti presentati siano conformi ai contenuti di legge previsti dal presente regolamento - gli oneri sono a carico del richiedente;
  - Prevedere corpi illuminanti conformi alle norme, eventualmente integrati, nella tipologia del sostegni ed apparecchiature tra quelli indicati dalla commissione urbanistica, ufficio tecnico, ecc.. Tali apparecchi dovranno rispondere alle norme del presente regolamento;
  - A lavori ultimati, tutti gli impianti di illuminazione pubblica, anche se realizzati su area privata dovranno essere sottoposti a collaudo i cui oneri sono a carico del richiedente la concessione edilizia;
  - Tutti I capitolati relativi all'illuminazione pubblica, anche se su area privata dovranno essere conformi alle finalità del presente regolamento;
  - Tutti i capitolati per l'illuminazione su area privata, chiusa al pubblico dovranno essere conformi alle finalità del presente regolamento.

## **Articolo 103 – Applicazione**

1. Il comune provvederà a: garantire il rispetto e l'applicazione del presente regolamento da parte dei soggetti pubblici e privati tramite controlli periodici di propria iniziativa o su richiesta di enti come l'amministrazione provinciale o su richiesta degli osservatori astronomici titolati per area ad effettuare le richieste.
2. Il controllo e l'applicazione del presente regolamento è demandato al Comando di Polizia Municipale per quanto di sua competenza che potrà avvalersi di persone esperte individuate dalla amministrazione comunale.
3. Entro un mese dell'entrata in vigore del presente regolamento il comune provvederà -a diffonderne la conoscenza in modo capillare attraverso i metodi e modalità più opportune.
4. L'ufficio tecnico redigerà un rapporto annuale dove indicherà i provvedimenti adottati, gli interventi effettuati e le Indicazioni per l'anno venturo j materia di risparmio energetico, lotta all'inquinamento e sistemazione di impianti elettricamente e meccanicamente obsoleti.
5. Il sindaco autorizzerà solo gli impianti realizzati secondo i criteri del presente regolamento e le leggi cogenti in materia, inoltre:
6. L'installatore dovrà rilasciare .ia dichiarazione d'installazione conforme a quanto indicato dalla legge regionale e dalle norme CEI 64-8-V2 allegato "C";
7. Le case costruttrici, i fornitori dovranno rilasciare la debita documentazione prevista dalla, legge regionale
8. La documentazione tecnica di progetto dovrà contenere il calcolo elettrico, il calcolo meccanico ed Il calcolo illuminotecnico (così come indicato dalla legge regionale n. 38/04.

## **Articolo 104 – Sanzioni**

1. Chiunque realizzi impianti utilizzando sorgenti luminose non rispondenti ai criteri indicati dal presente regolamento e dalle indicazioni tecniche disposte dall'ufficio tecnico (vedere artt. 98, 99, 100 e 101), incorre, qualora non modifichi gli stessi entro 45 giorni dall'invito del comando di polizia Municipale, nella sanzione amministrativa da euro 100 a euro 300 per ogni punto luce o corpo illuminante e all'obbligo di spegnimento dell'impianto fino alla sua modifica e messa a norma.
2. Per impianti che provocano notevole inquinamento luminoso e/o abbagliamento debilitante le sanzioni saranno di euro 500 a euro 900 per ogni punto luce o corpo illuminante.
3. I proventi di tali sanzioni saranno impiegati per il rifacimento di impianti di illuminazione secondo i criteri del presente regolamento.

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

### ***Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni***

#### **Articolo 105 - Decoro delle costruzioni**

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. La composizione architettonica dell'edificio e gli interventi sul lotto vanno rapportati all'andamento orografico del sito (lotto ed aree adiacenti) in modo che la loro configurazione non ne interrompa la continuità morfologica.
3. Non devono essere previsti interventi di rimodellamento del terreno tendenti a portare in «piano» l'intera superficie del lotto nel caso di aree in pendio poiché tale operazione altera il sedime originario del sito. Gli interventi di sbancamento e riporto vanno limitati al minimo indispensabile e solo per realizzare gli spazi di accesso all'edificio.
4. Non sono ammesse trincee a cielo aperto derivanti da sbancamenti attorno all'edificio e l'area circostante la parte fuori terra della costruzione, qualora interessata da interventi sotto il piano di campagna, va riportata nella sua configurazione naturale.
5. Le opere esterne e l'edificio devono proporre una propria coerenza stilistica tali da armonizzarsi con il contesto storico ed ambientale nel quale si inseriscono. A tale riguardo si prescrive che la cura e l'attenzione progettuale siano rivolte all'intero organismo edilizio, in tutte le sue componenti formali, funzionali, materiche, espressive, costruttive compreso in queste ultime quelle dei particolari costruttivi degli elementi edilizi e in tutte le sue parti senza trascurare le facciate meno in vista, la



copertura, gli spazi esterni più nascosti, le rampe di accesso, le recinzioni, ecc..

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

#### **Articolo 106 - Allineamenti**

1. L'agglomerazione di Nave circa l'allineamento degli edifici rispetto il filo strada presenta situazioni distinte.  
Nei nuclei storici l'aggregato rivela cortine edilizie a confine sul fronte pubblico che vanno mantenute anche nel caso di eventuali, qualora ammissibili, interventi di demolizione e ricostruzione.  
Qualora si intervenisse con Piani di recupero o con ristrutturazione urbanistica sarà affidato a tali strumenti di valutare la questione degli allineamenti, sempre nel caso si prevedessero demolizioni o ricostruzioni o nuove costruzioni.  
Nell'ambito dei comparti di più recente edificazione quali le Zone B: residenziali esistenti, eventuali nuove edificazioni devono allinearsi con quelle limitrofe al fine di conservare unitarietà agli allineamenti preesistenti (anche per quelli non a confine sul fronte pubblico) e ciò per ottenere una ordinata disposizione dei volumi dalle visuali lungo la strada.  
Per le Zone di espansione residenziali e produttive la questione dovrà essere definita con gli appositi Piani attuativi, e in questo caso il progetto planivolumetrico dovrà tenere conto oltre che degli allineamenti interni

anche di quelli che si instaurano con l'edificato circostante.

Compito della Commissione per il paesaggio, tra gli altri, è di valutare ed intervenire con prescrizioni perché la collocazione dei nuovi edifici risulti ordinata e coerente con le aggregazioni limitrofe.

2. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del Piano delle regole, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
3. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
4. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
5. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

#### **Articolo 107 - Spazi conseguenti ad arretramenti**

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

#### **Articolo 108 - Prospetti su spazi pubblici**

1. La limitazione nell'altezza dei nuovi edifici in rapporto alla profondità dello spazio pubblico antistante va valutata caso per caso poiché potrebbe riguardare situazioni e condizioni territoriali e di orientamento geografico tra di loro molto diverse.

Oltre alla opportunità di evitare l'eccessivo ombreggiamento degli spazi pubblici aperti la questione è da ricondurre al tema architettonico più in generale nel senso che l'edificato e gli spazi esterni devono tra di loro risultare precisamente relazionati per produrre un fatto urbano qualificato. In questo senso diventano decisive le scelte planivolumetriche e dimensionali dell'insieme ma non disgiunte da quelle più tipicamente

ascrivibili alla architettura proposta in tutto ciò che viene edificato in tale «insieme».

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

#### **Articolo 109 - Ombre portate**

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

Per questo motivo e compatibilmente con le caratteristiche territoriali del lotto, onde evitare di ombreggiare le aree limitrofe, è opportuno collocare la nuova edificazione nella parte meridionale del lotto.

2. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso nord. E' pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
4. Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, in sede di verifica grafica una retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dalla base esterna della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze.

#### **Articolo 110 - Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del Piano delle regole.
5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
6. Nella Zona A «centro storico» e per le sole facciate in confine con gli spazi pubblici, non è ammessa la creazione di nuove sporgenze aggettanti quali balconi, pensiline, bouwindow, scale esterne e similari.  
Nelle altre Zone, qualora consentito dalle norme urbanistiche del Piano delle Regole, le sporgenze aggettanti sullo spazio pubblico sono ammesse solo su spazi pedonali, pertanto, nel caso della viabilità, solo se dotata di

marciapiede rialzato. In questo caso lo sporto non può superare m. 1,20 dal filo facciata, con altezza minima di m.3,00 dal piano pedonale pubblico e può riguardare i soli spazi aperti (balconi) o gli aggetti quali le pensiline e le gronde.

#### **Articolo 111 - Portici e gallerie**

1. Nella nuova edificazione e in quella di sostituzione è ammessa la realizzazione di portici e gallerie ad uso pubblico con larghezza minima netta di m. 2,00.
2. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
3. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
4. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni del PGT.
5. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
7. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane con esito sul suolo o nel sottosuolo sufficientemente distante dall'edificio o in corpo idrico superficiale al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

#### **Articolo 112 - Salubrità dei terreni edificabili**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvergono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
9. I locali ad uso abitativo residenziale e ad uso lavorativo che comportino la permanenza di persone quali, servizi igienici, uffici, mense, esercizi pubblici ecc., posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).
11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
12. Qualora i locali abitabili ad uso residenziale e ad uso lavorativo risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.
17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
18. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **Articolo 113 - Disciplina del colore**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della

facciata dell'edificio.

2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
1. Per gli interventi edilizi che comportano coloriture esterne il progetto deve indicarne la scelta.

In ordine alla gamma coloristica da adottare va presa in considerazione, oltre l'opera in questione, anche il contesto edilizio nel quale si inserisce affinché l'intervento risulti cromaticamente ben armonizzato e coerente con il luogo di appartenenza.

Per gli edifici in Zona A: centro storico, stante la loro presistenza, vanno adottati i colori e gli eventuali decori già in uso oppure rinnovarli scegliendoli tra la gamma di quelli già presenti in questo ambito territoriale ma tenendo presenti le differenze tipologiche che si riscontrano tra il capoluogo ed i nuclei frazionali e le diverse finiture delle facciate che possono essere tra di loro anche molto diverse.

In ogni caso vanno scelti colori di tonalità medio-leggera con tinte e materiali non coprenti in modo che l'intonaco a calce mantenga la sua integrità materica.

Per gli altri casi il progettista può fare riferimento alla gamma cromatica in dotazione presso l'Ufficio tecnico comunale.

2. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

#### **Articolo 114 - *Disciplina dell'uso dei materiali di finitura***

Il primo requisito da ricercare nei materiali di finitura è la loro durabilità e cioè la capacità di invecchiare senza dover ricorrere a continue manutenzioni o sostituzioni che evidentemente, nel caso non siano effettuate, comportano il loro degrado e la conseguente caduta estetica dei manufatti edilizi.

##### Murature in pietra

La tipologia più ricorrente è la muratura in pietrame grezzo appena sbizzato con finitura della malta a raso pietra o, soprattutto per gli edifici del centro storico, totalmente intonacata con malta di calce che lascia intravedere l'irregolarità del piano, in quelli più antichi, e tirata a piano negli edifici di fine ottocento e primo novecento (a muratura mista con laterizio).

Gli interventi di ripristino devono rispettare tali caratteristiche.

L'impiego di murature in pietra a vista nei nuovi edifici può fare riferimento alla tipologia storica ma può anche prevedere pezzature più regolari (e anche mista) cercando di non allontanarsi dal tipo, dalla qualità, dal colore e dalla lavorazione della pietra in uso nel territorio di Nave.

##### Murature in laterizio, in blocchi di cemento e in calcestruzzo a vista

Le murature in mattoni o in blocchi di cemento (leca) o in calce struzzo a vista

sono ammesse anche perché rientrano nella pratica costruttiva ormai consolidata, tuttavia se per le prime due non si pongono particolari questioni tranne il suggerimento di utilizzarle per corpi di fabbrica piuttosto che per superfici, al fine di trattare questi materiali in modo strutturale e non per il solo aspetto decorativo, per il calcestruzzo occorre fare più attenzione per non comprometterne il valore estetico. Ad esempio la formazione di parti dell'edificio quali sporti, gronde, balconi, parapetti, travi, pilastri, scale, muri, eseguiti in vista, ma senza particolare attenzione estetica al «getto» e al rapporto che il calcestruzzo instaura con le altre finiture dell'edificio, molto spesso produce un risultato decorativo delle facciate approssimativo e banale.

#### Intonaci e rivestimenti

L'intonaco delle pareti esterne può essere lasciato allo stato naturale se eseguito in calce in modo che il processo di carbonatazione lo renda sempre più consistente nel tempo e/o tinteggiato, sempre a calce.

L'intonaco con presenza di cemento va tinteggiato con pittura traspirante o rivestito con leggero strato di «intonachino» precolorato.

La finitura dell'intonaco deve rientrare tra la gamma tradizionalmente usata e cioè «fine a perfetto piano» o «semicivile» o «rustico» o «raso-pietra» evitando i riporti di eccessivo spessore e quelli con impronte finto-rustico.

Il tipo di intonaco e gli eventuali campi o zone per i quali sono previste finiture di intonaco diverse o altri tipi di finitura vanno specificati nel progetto.

Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di pietra tipo «bolognino» o finto rustico.

2. In relazione a tutti gli interventi definiti nell'art. 156 del presente regolamento, la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'articolo stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.
3. Nel caso l'edificio sia o venga suddiviso in proprietà distinta e nel caso l'edificio venga ampliato, al fine di garantirne l'uniformità architettonica si prescrive che la coloritura e le finiture esterne di facciata quali l'intonaco, i serramenti, le ante ed i interni di oscurio, la gronda, i canali di gronda, pluviali, la zoccolatura, i rivestimenti, i decori ecc. risultino identici per materiale - ed aspetto - sull'intero immobile.

#### **Articolo 115 - *Disciplina del verde su aree private***

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere



imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.
1. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
2. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
3. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
4. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
5. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
6. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
13. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.
14. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

## ***Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni***

### **Articolo 116 - *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni***

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in stato di buona conservazione per quanto concerne la stabilità al fine di preservare l'incolumità delle persone e, per quanto concerne il pubblico decoro nell'interesse dell'arte, della storia e della qualità edilizia di Nave. Il proprietario deve provvedere tempestivamente alle opere di ordinaria e di straordinaria manutenzione oltre che all'edificio anche alle aree e ai manufatti esterni quali le recinzioni, i cancelli, gli scivoli, ecc. con riparazioni, tinteggiature e sostituzione delle parti ammalorate a seguito di obsolescenza dei materiali impiegati ovvero essere conseguenti a nuove richieste prestazionali in relazione alle condizioni di comfort ambientale interno. Il Responsabile dell'area tecnica, su parere della Commissione per il paesaggio, può per manifesta ragione di decoro edilizio, ordinare al proprietario le rimozioni, i ripristini e i rifacimenti necessari. In caso di rifiuto il Responsabile comunale può provvedere di autorità a spese del proprietario dell'edificio.

Sotto il profilo igienico-sanitario è fatto obbligo al proprietario di mantenere gli edifici nelle condizioni di abitabilità prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali di edilizia e di igiene. Quando tali condizioni vengono a mancare, il proprietario deve provvedere al loro adeguamento previo rilascio, se necessario di titolo abilitativo a costruire. Il Responsabile dell'area tecnica può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico dell'A.S.L. per accertare le condizioni igieniche delle costruzioni. In caso di inosservanza di quanto prescritto, il Responsabile può ordinare i lavori di risanamento necessari ovvero dichiarare inabitabile una casa o parte di essa su proposta del Responsabile del Servizio n. 1.

2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisoriale, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.
6. Opere di contenimento energetico e per la captazione dell'energia solare.  
Per tutti gli edifici, tranne quelli con involucro esterno in pietra a vista (per le sole pareti di tale costituzione) e per gli edifici in Zona «A»: centro storico, realizzati anteriormente al 1940, sono ammessi nuovi interventi di isolamento termico sul lato esterno delle pareti (isolamento a cappotto) dello spessore necessario a ridurre, nei limiti previsti dalla legge, le dispersioni termiche. E' ammessa l'installazione dei collettori solari piani e a concentrazione. Sulle coperture a falda inclinata i collettori piani (pannelli)

devono risultare adagiati alla falda, sulle coperture piane possono disporsi con l'inclinazione più idonea alla captazione. I collettori a concentrazione (parabole orientabili) sono ammessi sulle coperture piane e a terra. E' ammessa l'installazione, più prevedibilmente nei nuovi edifici progettati ad hoc, dei sistemi solari passivi (sistemi a muro solare, sistemi a serra addossata, a serra solare isolata, sistemi a roof pound, e/o loro combinazioni) e costituiti da due elementi fondamentali: la parete vetrata rivolta a sud per la captazione solare e una massa termica (muratura o acqua) per l'assorbimento, l'accumulo e la distribuzione del calore. L'ingombro dimensionale di tutte queste opere non va computato ai fini del rispetto dei parametri planivolumetrici della Zona di PGT

### **CAPO III - Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili**

#### ***Sezione I - Requisiti di comfort ambientale***

##### ***Articolo 117 - Qualità dell'aria in spazi confinati***

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

##### ***Articolo 118 - Ventilazione naturale***

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento

indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.

4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

#### **Articolo 119 - Ventilazione attivata**

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

#### **Articolo 120 - Illuminazione naturale**

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

l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

7. La superficie illuminante riferita alla superficie finestrata verticale utile non dovrà essere inferiore al 12,50%(1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile e deve risultare conforme ai disposti dell'art. 3.4.11 del Regolamento locale di Igiene tipo.
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
9. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.
10. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
1. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
2. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.
3. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

#### **Articolo 121 - Illuminazione artificiale**

1. Possono usufruire della prevalente o della esclusiva illuminazione artificiale gli spazi di servizio di cui all'art. 3.4.3 comma 1, lettera c) ed i locali descritti all'art.3.4.10 comma 2 del Regolamento di Igiene tipo.
2. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

#### **Articolo 122 - Controllo del soleggiamento**

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è

vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.

4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

#### **Articolo 123 - Comfort igrotermico**

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
  2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili deve rispondere ai requisiti ed alle limitazioni previste dall'art. 3.4.4 del Regolamento di Igiene tipo.
  3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
- 1) La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
1. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
  2. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
  3. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

#### **Articolo 124 - Comfort acustico**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, e da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
  - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - c) rumori da calpestio;
  - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - e) rumorosità provocata da attività contigue;
3. Si assumono e perciò valgono i disposti della sezione E) «Isolamento acustico» del Regolamento locale di igiene tipo che disciplina questa materia.
4. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

## **Articolo 125 – Riduzione effetto gas Radon**

1. Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di salvaguardare la popolazione dall'effetto del Radon indoor si raccomanda di applicare criteri di salvaguardia nella progettazione e costruzione sia dei nuovi fabbricati che per interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali e di servizio) con sistemi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon. La verifica di efficacia delle misure adottate andrà effettuata mediante determinazioni di concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei locali.
2. Di seguito si elencano alcuni accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro:
  - ventilazione naturale tramite vespaio aerato;
  - ventilazione meccanica controllata;
  - depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
  - drenaggio delle fondazioni per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno;
  - sigillatura delle forometrie per il passaggio di impianti, scariche e canalizzazioni.
3. Si sottolinea inoltre che la presenza di collegamento (scale) in una stessa unità immobiliare fra seminterrato e piani superiori, può convogliare gas Radon, di norma presente in maggiori concentrazioni nel seminterrato, verso i piani superiori. Infine nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrebbe essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri o scorie di altoforno.
4. Il riferimento tecnico per i criteri di progettazione, costruzione e bonifica dei sistemi anti-Radon è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas Radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i. allegate al presente Regolamento Edilizio Comunale come parte integrante e sostanziale. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetti e in fase di abitabilità. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

## ***Sezione II - Requisiti spaziali***

### **Articolo 126 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere

- raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
    - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
    - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
    - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
  3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
  4. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
  5. I Comuni montani situati sopra i 600 metri slm, tenuto conto delle condizioni climatiche e delle locali tipologie costruttive, possono adottare altezze medie inferiori.
  6. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2.
  7. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
  8. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80.
  9. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 25 per la prima persona e mq. 10 per ogni successiva persona.
  10. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
  11. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
  12. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
  13. Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovrà assicurare almeno mc. 24 se destinato ad una sola persona ed almeno 38 mc. se per due persone.
  14. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
  15. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
  16. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
  17. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
  18. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m.1,80 o comunque costituita da materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente.



### **Articolo 127 - Cortili, cavedi, patii**

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
  2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
  3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
1. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
  2. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
  3. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

### **Articolo 128 - Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale non inferiore a m. 2,40, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

### **Articolo 129 - Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. Nella nuova edificazione è sempre opportuno prevedere il distacco dal suolo del piano abitabile mediante la realizzazione di spazi in sotterraneo non adibiti all'uso abitativo.
2. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
  - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
3. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali,

- quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
4. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

#### **Articolo 130 - Boxes ed autorimesse**

1. Nella nuova edificazione è sempre opportuno prevedere la realizzazione delle autorimesse negli spazi di sottterraneo o al seminterrato o al piano terra della costruzione senza debordare dal suo perimetro al fine di mantenere ineditato lo spazio libero del lotto e ciò evidentemente per riservarlo alla realizzazione del giardino su di una area naturale.
2. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono avere le caratteristiche stabilite dall'art. 3.13.1 del Regolamento di Igiene Tipo.
3. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

### **Sezione III - Requisiti funzionali**

#### **Articolo 131 - Dotazione di servizi**

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.
2. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è prescritta, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, pertinenziali e non.

#### **Articolo 132 - Spazi di cottura**

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art. 126, comma 18 del presente regolamento devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.
2. Le modalità di allontanamento dei vapori ecc. prodotti dalla cottura degli alimenti dovrà avvenire tramite le canne di esalazione le cui caratteristiche sono disciplinate dagli artt. 3.4.31, 34, 37 e 38 del Regolamento di Igiene tipo.

### **Articolo 133 - Flessibilità distributiva**

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

### **Articolo 134 - Flessibilità impiantistica**

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

### **Articolo 135 - Accessibilità**

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

## **CAPO IV - Realizzazione degli interventi**

### ***Sezione I - Disciplina delle opere***

#### **Articolo 136 - Requisiti delle costruzioni**

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

#### **Articolo 137 - Richiesta e consegna dei punti fissi**

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo a costruire richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare

- firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
  5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

#### **Articolo 138 - Inizio dei lavori**

1. A seguito del rilascio del Permesso di Costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini indicati nel provvedimento.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
  1. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede alla dichiarazione di decadenza.
  2. La comunicazione di inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia tramite Raccomandata R.R..
  3. In tale occasione, qualora il Direttore dei lavori e/o il Costruttore fossero diversi da quelli già segnalati nell'istanza di Permesso di Costruire o D.I.A., oppure non lo fossero, va data comunicazione dei nuovi soggetti i quali, a loro volta anche mediante atti separati, devono comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico loro affidato.
4. Alla comunicazione di inizio lavori, deve essere allegata:
  - una dichiarazione dell'impresa esecutrice sull'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
  - un certificato di regolarità contributiva dell'impresa esecutrice. Tale certificato può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, anche dalle casse edili che hanno stipulato una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva.
5. Ogni ulteriore variazione successiva deve essere preventivamente comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia con le modalità di cui sopra.

#### **Articolo 139 - Disciplina del cantiere**

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.Lgs 81/2008 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico,

- una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo abilitativo a costruire, del titolare di esso, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori;
- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
  - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
  - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
  - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
  - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

#### **Articolo 140 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

1. Il titolare del titolo abilitativo a costruire, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Tutti i materiali per la costruzione gli arnesi e i macchinari, senza eccezione, devono essere collocati all'interno del recinto.
7. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il

termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

8. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
9. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
10. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
11. Non è prescritta la costruzione del recinto fisso qualora si tratti di opere di pochissima entità o da eseguirsi nei piani superiori nei quali casi il Proprietario deve collocare segnali che costituiscano un adatto e manifesto avviso ai passanti.

Qualora l'Autorità comunale non possa permettere, per motivi di viabilità, l'occupazione di spazio pubblico, e quindi non sia possibile la costruzione dell'assito, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio deve essere costruito ad una altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti almeno m. 3,00 dal suolo ed il suo piano sia eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Nel caso di ponti a sbalzo l'altezza del punto più basso dell'armatura dal piano della strada non può essere inferiore a m. 4,00 e l'impalcatura non deve ostacolare la circolazione viaria.

In questi casi il Costruttore deve provvedere a tutelare la sicurezza pubblica ottemperando alle prescrizioni che verranno dettate caso per caso.

12. Il Costruttore deve fare domanda al Soggetto competente indicando le ragioni della richiesta, i dati catastali e planimetrici dell'area e la durata presunta dei lavori per l'esecuzione dei quali reputa necessaria l'occupazione.

Il Soggetto competente, acquisito il parere dell'Ufficio Tecnico, determina entro dieci giorni sulla domanda.

Nel caso di inutile decorso del termine suddetto, la domanda si intende respinta.

Qualora il Soggetto competente accolga la domanda, nel provvedimento autorizzativo deve indicare la durata dell'occupazione e l'entità della cauzione a garanzia del ripristino da versare in un conto infruttifero presso la Tesoreria comunale.

L'autorizzazione è prorogabile, per motivate ragioni, per un periodo non superiore a quello originariamente concesso: competente a concedere la proroga è il Soggetto competente.

Al momento della consegna dell'area va redatto un verbale con la descrizione dettagliata dello stato a firma del Tecnico comunale e sottoscritto dall'occupante.

La cauzione viene restituita entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso.

### **Articolo 141 - Sicurezza del cantiere**

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

### **Articolo 142 - Scavi e demolizioni**

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
4. Il rilascio della autorizzazione edilizia di demolizione è subordinato:
  - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.
9. Le operazioni di scavo e di demolizione devono avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.

Il Direttore dei lavori ed il Costruttore sono responsabili di eventuali cedimenti e/o danni agli edifici ed al suolo limitrofi. Pertanto vanno usate tutte le cautele necessarie in questa fase dei lavori e vanno poste in opera puntellamenti e rinforzi tali da garantire la stabilità degli edifici e del suolo circostante.

Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interrato

interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

10. Nelle opere di demolizione è vietato calare i materiali di risulta verso la pubblica via. Quando ciò sia inevitabile per la natura delle opere e/o per la collocazione dell'intervento edilizio, i materiali vanno calati entro appositi recipienti o con adatti condotti e previamente inumiditi per evitare la diffusione di polvere.

E' vietato ingombrare con qualsiasi materiale le strade e gli spazi pubblici adiacenti il cantiere. Nel caso di assoluta necessità il Soggetto competente può concedere il permesso di deposito temporaneo previo pagamento della tassa relativa e l'osservanza delle disposizioni di cui al precedente articolo. Il caricamento, lo spostamento e lo scarico dei materiali d'opera o di demolizione deve essere eseguito con la massima premura ed usando ogni possibile cautela al fine di evitare disturbi o molestie sia ai fabbricati vicini che alla circolazione.

### **Articolo 143 - Conferimento dei materiali di risulta**

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

E' a carico delle Imprese la pulizia delle strade che si renda necessaria per eventuali disperdimenti; pulizia che va effettuata in continuità e durante le operazioni di trasporto.

Le Imprese sono altresì responsabili degli eventuali danneggiamenti arrecati alle pavimentazioni, anche in conseguenza del transito di mezzi speciali quali scavatori, ruspe, mezzi cingolati ecc..

### **Articolo 144 - Rinvenimenti**

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



## **Articolo 145 - Ultimazione dei lavori**

1. Il titolare del provvedimento abilitativo deve dare immediata comunicazione scritta al Soggetto competente, e protocollata dal Comune, del compimento dell'opera e ciò entro il termine fissato nel provvedimento stesso.
2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma del DPR 380/01 e s.m.i. e dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

## **CAPO V - Modalità di predisposizione dei progetti**

### ***Sezione I – Unificazione grafica***

#### **Articolo 146 – Modalità di rappresentazione grafica**

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

Per le tavole grafiche è preferibile utilizzare il formato A1 - 594x841 - ed evitare quelle sviluppate in lunghezza con altezza di 297, come pure sono da evitare le fascicolazioni dei disegni con formati tipo A3.

I disegni vanno riportati in sequenza sulla base del criterio "dal generale al particolare" e quindi dall'estratto del PGT al particolare costruttivo.

A seconda del tipo di intervento ma anche in relazione alla dimensione e/o alla complessità dell'opera in progetto le tavole vanno separate tra quelle

dello stato di fatto, del progetto e dell'eventuale confronto.

Criterio comune, ma anch'esso da applicare a seconda del tipo di intervento ed a seconda della dimensione dell'opera è di raggruppare in ciascuna tavola l'oggetto della rappresentazione in modo omogeneo: estratti e planimetrie; tutte le piante; tutti i prospetti; tutte le sezioni; ecc. e ciò per ottenere una restituzione grafica ordinata e più facilmente verificabile nella sua completezza.

Circa le modalità rappresentative degli interventi edilizi, di seguito se ne specificano i criteri e i contenuti onde ottenere una completa identificazione del progetto.

#### 4. Rappresentazione dello stato di fatto

a) Piano quotato dell'area sulla quale si intendono svolgere le operazioni costruttive e delle aree circostanti in scala non inferiore a 1:200 per gli interventi edilizi e a scala inferiore per gli interventi di maggiore estensione territoriale, corredato da una o più sezioni.

Il piano quotato deve rappresentare con precisione l'orografia dell'area con particolare attenzione all'andamento delle balze, delle scarpate, alla presenza di muri, recinzioni, accessi, pali o di altri manufatti oltre che dello stato vegetazionale e di tutto ciò che connota il sito.

Il piano quotato va esteso sino a comprendere l'area pubblica limitrofa con individuato un punto fisso ed inamovibile da assumere come caposaldo altimetrico di riferimento.

b) Fotografie che rappresentino da più punti di vista l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.

Le fotografie vanno riprese anche dall'esterno dell'area in modo da evidenziare il quadro panoramico nel quale si inserisce il progetto ed i punti di presa vanno riportati su una planimetria di riferimento.

c) Rilievo architettonico dell'edificio o di altri manufatti (piante, coperture, prospetti e sezioni significative, in scala 1:50, completamente quotati) descrittivo oltre che delle destinazioni d'uso in atto nei singoli locali anche delle caratteristiche costruttive e di finitura dei materiali impiegati.

Particolare attenzione va svolta nella descrizione e riproduzione grafica dei particolari costruttivi, decorativi e materici preesistenti al fine di consentire l'esatta comprensione delle modificazioni che il progetto intende apportare.

In relazione alle caratteristiche dell'edificio ed anche in relazione al tipo di intervento proposto possono risultare necessari:

- il rilievo stratigrafico storico-cronologico delle varie strutture, dal sotterraneo alla copertura, con l'indicazione dei materiali costruttivi impiegati, della loro epoca e lavorazione;
- rilievi con disegni particolareggiati delle finiture interne ed esterne (infissi, parapetti, inferriate, gradini, davanzali, cornici, festoni, modanature, lesene, pavimenti, soffitti, colonne, capitelli, stucchi, affreschi, dipinti, colori delle facciate, ecc.)
- documentazione con mappe storiche ed attuali, planimetrie, stampe, rilievi antichi o altro materiale iconografico;
- fotografie di particolari architettonici (gronde, cornicioni, architravi, ecc.).

#### 5. Rappresentazione del progetto

- a) Planimetria in scala non inferiore a 1:200 per gli interventi edilizi ed, eventualmente in scala inferiore (1:500) per interventi di maggiore estensione territoriale.

La planimetria va redatta utilizzando come «base» il rilievo a piano quotato dello stato di fatto e su di essa va rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote planialtimetriche, distanze, e distacchi l'opera progettata, comprensiva della sistemazione degli spazi scoperti, delle eventuali recinzioni e degli accessi e delle reti tecnologiche dei servizi di urbanizzazione primaria.

Le quote altimetriche vanno riferite alla «quota zero» del caposaldo il quale normalmente va fatto coincidere con un punto ben identificabile ed inamovibile dell'area pubblica limitrofa.

Per chiarire esaurientemente il rapporto tra l'opera e il territorio circostante, al fine quindi di valutarne l'inserimento ambientale, la planimetria deve raffigurare gli edifici e le aree limitrofe, rappresentati anch'essi con le quote planialtimetriche per comprenderne gli ingombri e gli andamenti.

- b) Piante. Ciascun piano della costruzione e la sua copertura vanno rappresentati in pianta, in scala 1:50 per gli edifici e per i manufatti edilizi, oppure inferiore per interventi di maggiore estensione territoriale, le piante devono fornire i seguenti elementi ed indicazioni:

- quota altimetrica del pavimento finito riferita alla «quota zero» del caposaldo;
- quotatura completa sia degli ingombri generali, comprensivi delle murature che dei vani al netto delle murature e delle murature stesse, sia interne che esterne;
- quotatura della luce netta delle aperture, sia interne che esterne;
- quotatura dell'asse delle aperture esterne riferita all'ingombro complessivo della facciata;
- descrizione dei materiali costruttivi adottati, della tecnica costruttiva e delle finiture previsti per la realizzazione delle murature e dei tamponamenti, sia interni che esterni;
- nel caso la struttura portante dell'edificio sia prevista a telaio (c.a.-acciaio - legno), le piante devono rappresentare la posizione e il dimensionamento dei pilastri;
- per ciascun alloggio e per ciascun locale vanno evidenziati sulla tavola i dimensionamenti, i parametri e le soluzioni tecniche adottate per soddisfare quanto richiesto dal Capo III, Titolo III del presente regolamento «Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili»;
- quando trattasi di edificio aderente ad altro fabbricato, le piante devono risultare estese anche ai vani contigui delle costruzioni adiacenti.

- c) Prospetti. Ciascun fronte dell'edificio va rappresentato in alzato con disegno a semplice contorno. I prospetti (sezione verticale sul filo esterno del massimo sporto, sia a sbalzo che appoggiato a terra, della facciata) devono rappresentare in modo dettagliato tutti gli elementi che compongono il fronte specificandone, con annotazioni sulla tavola, materiali, trattamento di finitura e colorazione.

Qualora trattasi di edificio, od altro manufatto costruttivo, isolato

all'interno del lotto, il disegno di ciascun prospetto va esteso all'intero lotto e deve rappresentare l'andamento del terreno nella situazione dello stato di fatto e nella situazione di progetto.

Qualora l'edificio, od altro manufatto, sia aderente ad altro fabbricato, i disegni dei prospetti devono comprendere, anche in parte, quelli delle facciate adiacenti.

Per ogni fronte vanno evidenziate le quote altimetriche, riferite al caposaldo, degli spigoli a terra delle murature e dei coronamenti (intradosso del canale dei gronda se in vista, estradosso della veletta nel caso di cornicione con canale di gronda non in vista, o filo superiore della parete senza sporto).

- d) Sezioni. Vanno eseguite almeno due sezioni, tra di loro perpendicolari, ed eventualmente anche altre, al fine di comprendere esattamente l'opera e il rapporto dimensionale che instaura con l'ambiente circostante.

Qualora l'edificio, o altro manufatto costruttivo, risulti isolato nel lotto, le sezioni devono estendersi oltre il limite del lotto e concludersi su eventuali spazi pubblici adiacenti o su punti morfologicamente rilevanti caratterizzanti l'intorno.

Qualora l'edificio, o altro manufatto costruttivo, sia aderente ad altri fabbricati, le sezioni devono comprendere anche quelle dei locali attigui.

Le sezioni devono anche rappresentare l'andamento del terreno, sia nello stato di fatto, che di progetto e le quote altimetriche dell'edificio e degli interventi sugli spazi esterni vanno riferite alla «quota zero» del caposaldo.

La quotatura del disegno deve risultare completa al fini di individuare l'ingombro e la conformazione geometrica del fabbricato.

In particolare vanno segnate le seguenti quote e misure:

- estradosso di tutti i piani orizzontali,
- intradosso in gronda e in colmo dei piani inclinati, a copertura di spazi anche se non accessibili,
- intradosso del canale di gronda,
- estradosso del colmo,
- le altezze nette di interpiano,
- lo spessore dei solai,
- le altezze dei parapetti,
- gli sporti delle parti aggettanti.

- e) Particolari costruttivi e/o decorativi almeno in scala 1:10. per una migliore cognizione del progetto.

Normalmente gli elementi oggetto dello studio di dettaglio riguardano i sistemi costruttivi adottati, l'apparato decorativo proposto, i materiali e le finiture utilizzati per l'edificio e per le opere esterne.

Per le murature perimetrali e per la copertura è richiesta la sezione stratigrafica con l'individuazione degli elementi costitutivi, e loro dimensionamento, al fine di valutarne la congruità ai disposti in materia di contenimento dei consumi energetici oltre che per comprenderne le caratteristiche materiche ed estetiche.

In ordine all'aspetto esterno dell'opera il disegno dei particolari può sviluppare i seguenti temi:

- per le facciate: attacco a terra, zoccolature, rivestimenti, intonaci, lesene, modanature, balconi, parapetti, tinteggiature e decorazioni;

- per le coperture: cornicioni, sporti di gronda, comignoli, manto di copertura, lucernari, abbaini;
  - per le aperture: spalle, architravi, banchine, ringhiere, inferriate, serramenti e sistemi per l'oscuramento;
  - per le opere esterne: pavimentazioni, scale esterne, muri di cinta, balaustre, cancellate.
- f) Fotomontaggio del progetto, eseguito utilizzando come base le fotografie dello stato di fatto sulle quali rappresentare il disegno prospettico dell'opera, oppure valgono le riprese fotografiche dell'area sulla quale sono state infisse le apposte modine dell'edificio in progetto.

## *Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale*

### *Articolo 147 - Rappresentazione del contesto ambientale*

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela e vanno rappresentati in modo che risulti comprensibile la relazione spaziale che instaurano con l'ambito nel quale si collocano e la variazione che provocano alla configurazione morfologica del territorio.  
Tale rappresentazione si ottiene estendendo le sezioni ed i prospetti oltre il limite del lotto di pertinenza fino a comprendere le aree adiacenti che risentiranno della modificazione ambientale portata dal nuovo intervento, ed eseguendo idonei fotomontaggi di insieme e di dettaglio.  
Possono risultare efficaci ed utili alla comprensione dell'inserimento ambientale anche le rappresentazioni assonometriche, prospettiche e di «rendering» sempre di insieme e prese da più punti di vista.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  - presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.

4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
  - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
    - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
    - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
    - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi;
  - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

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

#### **Articolo 148 - Documentazione tecnica**

1. La presentazione di istanze o delle denunce relative a titoli abilitativi a costruire deve essere corredata dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).  
Tale documentazione tecnica va redatta con i contenuti e con le modalità rappresentative specificate al precedente articolo.
2. Gli elaborati grafici da allegare ~~in numero minimo di 3 copie~~ alla pratica inerente il titolo abilitativo a costruire, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, oltre a quelli già indicati all'art.146 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
  - a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;

- c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
  - d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:150 (1:100 o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;  
tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:50 (1:100 o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:50 (1:100 o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
  - e) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
  - f) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
  - g) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
3. Gli elaborati grafici da allegare alla pratica inerente il titolo abilitativo a costruire, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione in ambiti non interessati da pianificazione attuativa oltre a quelli già indicati all'art. 146 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del PGT vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
  - c) tavola grafica in scala 1:200 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione,

comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;

- d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:50 (1:100 o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:50 (1:100 o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

Per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala 1:50 (1:100 o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

- f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
  - g) Per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).
  - h) Schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
4. Gli elaborati grafici da allegare alla pratica inerente il titolo abilitativo a costruire, per interventi di ristrutturazione edilizia, oltre a quelli già indicati all'art.146 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del PGT vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
  - b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
  - c) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:50 con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno



essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:50, sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

d) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

e) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

f) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.

5. Gli elaborati grafici da allegare alla denuncia di inizio attività o alla segnalazione certificata di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

a) stralcio del PGT vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;

b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;

c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:50 (1:100 o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;

d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:50 (1:100 o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;

e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:500 (1:100 o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso.

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

**Articolo 149 - Relazione illustrativa**

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.  
La relazione illustrativa deve esplicitare i criteri assunti nella progettazione e descrivere l'intervento edilizio, anche con rimando agli elaborati grafici, al fine di far comprendere appieno il progetto sia rispetto il contesto ambientale e/o architettonico nel quale si inserisce e sia per le scelte compositive, formali, costruttive e materiche che propone.  
La relazione deve risultare esaustiva degli argomenti di seguito elencati, eventualmente integrati con altri e da sviluppare, in tutto o in parte, a seconda dell'intervento edilizio oggetto dell'istanza.
  - a) Descrizione dello stato di fatto  
L'analisi deve approfondire la connotazione storica, territoriale, paesaggistica ed architettonica del luogo o dell'ambito o dell'edificio sui quali si intende operare, con note e documentazioni integrative rispetto quanto riportato sulle tavole grafiche dello stato di fatto.
  - b) Descrizione del progetto  
L'intervento va illustrato a partire dal rapporto con il contesto ambientale ed architettonico nel quale si inserisce evidenziando gli obiettivi ed i criteri progettuali assunti in ordine alle specifiche tematiche della architettura (composizione ed impostazione planivolumetrica, impianto tipologico, scelta dei materiali costruttivi e di finitura, ecc.).
2. I paragrafi della relazione saranno relativi:
  - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
  - d) caratteri dell'intervento edilizio:
    - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
    - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
    - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
  - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di

- lettura e raffronto;
- f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
    - f.1) genere di industrie da insediare;
    - f.2) numero di addetti previsti;
    - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
    - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
    - f.5) flussi di traffico commerciale;
    - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
  - 3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
  - 4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
    - a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
    - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
    - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
    - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
    - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
    - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

## **TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPO I – Norme transitorie**

#### ***Sezione I – Normativa in evoluzione***

##### **Articolo 150 - *Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio***

1. Per gli immobili o parti di essi sanati ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47, della legge 23 dicembre 1994 n. 724 della legge 24 novembre 2003 n. 326 e s.m.i. sono ammessi unicamente gli interventi finalizzati alla tutela dell'integrità della costruzione e sua conservazione senza modificarne la sagoma, la volumetria, la destinazione d'uso e la superficie (circolare 7/08/2003 n°4174 del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti – Corte Costituzionale 238/2000).
2. Nei casi di documentata condizione di degrado che determini l'inadeguatezza funzionale dei manufatti di cui al primo comma, può essere consentita la sostituzione edilizia; l'intervento di sostituzione edilizia deve essere comunque finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene la destinazione d'uso, la Superficie Coperta e la S.l.p., e tipologia edilizia coerente con il contesto.

#### ***Sezione II - Gestione del regolamento***

##### **Articolo 151 - *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 dai commi 2., 3. e 4. dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i..
3. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute disposizioni vincolanti aventi valore di forza giuridica superiore. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la norma sopraordinata.

##### **Articolo 152- *Violazioni del Regolamento Edilizio e sanzioni***

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Detta violazione, quando il fatto non è previsto da altre norme di legge o regolamenti, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di 100 Euro ed un massimo di 1000 Euro; i criteri per la determinazione dell'importo della sanzione saranno stabiliti con Deliberazione dell'organo competente secondo i principi fissati dalla legge n. 689 del 24.11.1981.

### **Articolo 153 - Entrata in vigore e validità**

1. Il presente Regolamento Edilizio assume efficacia, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 28-29 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. dalla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, della relativa deliberazione di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.
2. Il Regolamento Edilizio ha validità a tempo indeterminato.

## **CAPO II - Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le N.T.A. del PGT**

### ***Sezione I - Ricollocazione delle norme***

#### **Articolo 154 – Interazioni: regolamento edilizio - N.T.A. del P.G.T..**

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.G.T. e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di P.G.T. al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel P.G.T.; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica allo stesso.

### **CAPO III – Allegato energetico**

#### **Articolo 155 – Allegato energetico**

1. Al presente Regolamento è allegato l'Allegato energetico approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 36 del 25/07/2013.

### **CAPO IV – Definizione degli interventi edilizi**

#### **Articolo 156 - Definizione degli interventi edilizi**

1. Sono stabilite, in conformità alla definizione delle categorie di intervento di cui all'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, le modalità degli interventi edilizi applicate alle singole categorie:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico (Ristrutturazione di tipo "A");
  - ristrutturazione edilizia (Ristrutturazione di tipo "B");
  - sostituzione edilizia e nuova costruzione (ristrutturazione urbanistica) solo con Piano di Recupero;
  - demolizione definitiva.

Le definizioni delle categorie di intervento che seguono ai successivi articoli devono considerarsi esplicative e non sostitutive delle disposizioni di cui all'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i., nonché dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..
2. Sia all'atto della richiesta che all'atto del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere precisata la categoria di intervento prevista.

#### **a) Manutenzione ordinaria**

1. Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè compatibili con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici, quali:
  - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
  - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle grondaie, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazioni degli esistenti tipi di materiale, delle tinte, delle tecnologie, e comunque a condizione che non vengano sostituite parti strutturali;
  - riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici;
  - tinteggiatura e rifacimento degli intonaci interni;
  - riparazione, sostituzione di infissi interni;
  - riparazione di pavimenti interni.

## **b) Manutenzione straordinaria**

1. Comprende le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione, sostituzione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché per realizzare, sempre che non alterino i volumi e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, modificazioni dell'assetto distributivo.
2. All'interno delle Zone A, del Centro Storico si considerano opere di manutenzione straordinaria il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali quando vengono effettuate allo scopo di assicurare la stabilità e la migliore funzionalità dell'edificio, ove non comportino alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente, senza interessare i prospetti e con l'uso di materiali analoghi a quelli originali.  
La copertura va mantenuta nelle forme e con i materiali esistenti. I fronti possono essere interessati esclusivamente da interventi di restauro.

## **c) Restauro e risanamento conservativo**

1. Sono assoggettati alla modalità di intervento basate sul restauro gli edifici e i manufatti che non hanno avuto alterazioni sostanziali dell'organismo edilizio e contribuiscono in maniera determinante a ricollegare l'organismo urbano a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.
2. Il "Restauro e risanamento conservativo" è un intervento volto a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, orditura del tetto, elementi architettonici e decorativi, forometria, ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. La conservazione dell'intero organismo comprende il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eventuale inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso con essi compatibili, senza alterazione alle parti strutturali e di prospetto originarie. Prevede l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi aggiunti avvenuti in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio. Non è ammessa la creazione di abbaini.
3. Si precisa che per:
  - consolidamento, devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione.
  - rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia

uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

- **ripristino**: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso; tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

**d) Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico (Ristrutturazione di tipo “A”)**

1. Gli edifici di origine storica prebellica che hanno mantenuto anche parzialmente gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario, pur avendo subito trasformazioni, sono assoggettati a ristrutturazione con mantenimento dello schema planimetrico. Per tale modalità di intervento è esclusa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, anche se con la stessa volumetria e sagoma di quelli preesistenti. Per “Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico” si intende il complesso di operazioni volto a mantenere o a riproporre la tipologia storica, con prescrizione di:

- non alterare in modo significativo la superficie coperta,
- mantenere gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio: facciate, muri portanti, collegamenti verticali originari, androni passanti, logge, porticati, corti interne, che presentino caratteristiche formali e materiali di particolare valore.

2. Sono consentiti i seguenti interventi:

solai

- rifacimento totale o parziale dei solai;
- eliminazione parziale dei solai, per consentire la formazione di locali ad altezza variabile;

facciate e fori

- su prospetto principale (in genere su strada o su spazio pubblico): mantenimento dei fori originari e ripristino di quelli manomessi o murati; sono ammesse modifiche dei fori esistenti e nuove aperture solo se inserite nel rispetto degli elementi formali e tipologici dell'edificio. Tali modifiche dovranno comunque rispettare l'allineamento con i fori esistenti e impiegare materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche dei fronti.
- l'eventuale aggiunta di sporti (balconi, tettoie ecc.) potrà avvenire esclusivamente sui fronti interni, mentre è vietata sui fronti principali;

aumento di volume



- utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti in sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza minima della parte abitabile non potrà essere inferiore a 1,50m., con un'altezza ponderale di 2,40 m. L'aumento della volumetria esistente è vincolato alla possibilità massima di sopraelevazione dall'imposta della copertura di 25 cm.. L'eventuale recupero del sottotetto comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, così come l'aumento della volumetria esistente, sono ammessi nel rispetto dell'art. 8 punto 1) del D.M. 01/04/1968 n. 1444 e devono essere estesi all'intero corpo di fabbrica definito da tipologia edilizia unitaria; in tal senso è vietata la sopraelevazione, sia con recupero di sottotetto che senza, riguardante singole porzioni di corpi di fabbrica originariamente unitari. Nel caso di corpi di fabbrica già oggetto di manomissioni che ne hanno compromesso la tipologia edilizia unitaria, l'intervento su singole porzioni potrà essere ammesso purché venga dimostrato che è volto a favorirne la ricomposizione.
- chiusura delle parti aperte (porticati, logge) solo quando è indispensabile al nuovo funzionamento distributivo, (es. mediante serramenti a larga specchiatura ecc.), il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura verticale dei pilastri originari; le nuove finestre devono avere forme coerenti con quelle tradizionali.

#### copertura

- consolidamento, rinnovo e sostituzione delle coperture con mantenimento del disegno originario; non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la alterazione delle falde e delle strutture di pregio architettonico (volte);
- apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto e la collocazione di lucernari a raso, purché ciò non comporti la formazione di abbaini; la collocazione di lucernari a raso è consentita nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aero-illuminante previsto dalle normative vigenti;

#### strutture portanti

- sostituzione con rinnovo degli elementi strutturali originari di pregio (ad es. volte); per le componenti strutturali di minor pregio è ammesso l'utilizzo di nuove tecnologie.
- è consentita l'eliminazione di strutture portanti prive di valore.

#### suddivisioni interne

- eliminazione di pareti non portanti e creazione di suddivisioni interne.

corpi edilizi accessori (annessi rustici, annessi alla residenza) di pertinenza dell'U.E. interessata da intervento di risanamento conservativo:

- sono consentiti tutti gli interventi di cui sopra.

### **e) Ristrutturazione edilizia (Ristrutturazione di tipo "B")**

1. Sono assoggettati alle modalità di intervento basate sulla ristrutturazione:
  - gli edifici di origine storica ma che sono privi di valore, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine;
  - gli edifici di recente formazione inseriti correttamente nel tessuto edilizio esistente.
  - gli edifici in condizioni statiche precarie.

2. Per ristrutturazione si intende il complesso di opere finalizzate a modificare internamente ed esternamente l'edificio senza spostamento di sedime. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione degli elementi architettonici originari, delle facciate di origine storica e l'andamento a falda dei tetti, secondo le caratteristiche costruttive della tradizione storica locale.
3. E' ammesso l'ampliamento nella misura massima del 10% della volumetria esistente finalizzato al miglioramento igienico. L'ampliamento può avvenire attraverso:
  - allargamento del sedime sul fronte interno, nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici stabilite dal Codice Civile e alla condizione che vengano salvaguardati gli allineamenti di facciata, di gronda e la continuità delle falde;
  - sopraelevazione dell'ultimo solaio qualora la nuova linea di gronda risulti comunque non superiore a quella dell'edificio contiguo più basso e qualora sussistano le condizioni di abitabilità del sottotetto come stabilito dalle normative vigenti.
4. Per quanto concerne i limiti di distanza tra i fabbricati si prescrive il rispetto dell'art. 9 lettera 1) del D.M. 01/04/1968 n. 1444.
5. Il recupero a scopo abitativo del sottotetto comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, così come la sopraelevazione dell'ultimo solaio, sono ammessi nel rispetto dell'art. 8 punto 1) del D.M. 01/04/1968 n. 1444; l'altezza minima della parte abitabile non potrà essere inferiore a m. 1,50, con un'altezza ponderale di m. 2,40.

**f) Sostituzione edilizia e nuova costruzione (ristrutturazione urbanistica)**

1. La "sostituzione edilizia" e la "nuova costruzione" si applica agli edifici o parti di edificio di recente edificazione e privi di valori architettonici e ambientali. Essa è finalizzata a modificare gli edifici esistenti e a realizzare nuove costruzioni rispondenti a nuove necessità d'uso e per meglio inserirle nell'ambiente circostante dal punto di vista architettonico e morfologico.
2. Questa categoria di intervento è volta a sostituire l'esistente con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del lotto, della volumetria, dello spazio pubblico e della viabilità.
3. Le aree, le Unità Edilizie e di intervento in cui sono previsti interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione sono individuate nell'allegato PdRC Schede centro storico del Piano delle Regole, e sono soggette alla attuazione di Piano di Recupero; la redazione dello strumento attuativo dovrà prevedere la realizzazione di nuovi manufatti edilizi coerenti, in termini tipologici e qualitativi, con il contesto. L'altezza massima non potrà eccedere quella media dell'isolato cui l'edificio o gli edifici in questione fa/fanno parte.
4. Per quanto concerne i limiti di distanza tra i fabbricati si prescrive il rispetto dell'art. 9 del D.M. 01/04/1968 n. 1444.

**g) Demolizione definitiva**

1. La "demolizione definitiva" consiste nell'eliminazione completa dell'edificio, o di parte di esso. Si applica agli edifici, parti di edificio, manufatti edificati in epoca recente in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte.
2. E' ammessa "demolizione definitiva" per i manufatti accessori, di recente edificazione, privi di valore ambientale e/o decorativo, opere abusive e superfetazioni.