



COMUNE DI MORTARA
Assessorato all'Urbanistica e all'Ambiente

REGOLAMENTO EDILIZIO

(Art.28 Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.)

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.25 del 22 settembre 2008
Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del



INDICE

TITOLO 1 – NORME GENERALI

- Art. 1 – Oggetto e finalità
- Art. 2 – Derghe
- Art. 3 – Rinvio ad altre fonti normative
- Art. 4 – Circolari esplicative
- Art. 5 – Normative allegate

TITOLO 2 – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO 1 – AMBIENTE URBANO

Sezione 1 – Disposizioni generali

- Art. 6 – Requisiti generali degli edifici, degli spazi e degli interventi
- Art. 7 – Manutenzione e riqualificazione dell'ambiente urbano

Sezione 2 – Spazi pubblici o ad uso pubblico

- Art. 8 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico
- Art. 9 – Insegne e mezzi pubblicitari
- Art. 10 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole, tende
- Art. 11 – Percorsi pedonali
- Art. 12 – Percorsi ciclabili
- Art. 13 – Reti di servizi pubblici
- Art. 14 – Volumi tecnici ed impiantistici

Sezione 3 – Spazi privati

- Art. 15 – Accessi e passi carrabili
- Art. 16 – Strade private
- Art. 17 – Installazione di apparati di ricezione radiotelevisivi satellitari
- Art. 18 – Installazione di condizionatori, caldaie e altre apparecchiature tecnologiche
- Art. 19 – Allacciamento alle reti fognarie
- Art. 20 – Allacciamento alle reti impiantistiche
- Art. 21 – Recinzioni
- Art. 22 – Spazi inedificati e aree abbandonate o dismesse
- Art. 23 – Caselle postali private e indicatori all'edificio
- Art. 24 – Spazi di ristoro all'aperto a servizio di pubblici esercizi (dehors)

Sezione 4 – Disposizioni comuni agli spazi pubblici e privati

- Art. 25 – Disciplina del verde
- Art. 26 – Sistemazioni esterne ai fabbricati
- Art. 27 – Tetti
- Art. 28 – Toponomastica e numeri civici
- Art. 29 – Parcheggi

CAPO 2 – GLI EDIFICI

Sezione 1 – Requisiti generali degli edifici

- Art. 30 – Normative richiamate



Sezione 2 – Requisiti spaziali e dimensionali

- Art. 31 – Scale
- Art. 32 – Locali sottotetti
- Art. 33 – Locali seminterrati e sotterranei
- Art. 34 – Spazi e depositi per biciclette
- Art. 35 – Ambienti con impianti di combustione

Sezione 3 – Requisiti di comfort ambientale

- Art. 36 – Qualità dell'aria in spazi confinati
- Art. 37 – Ventilazione naturale
- Art. 38 – Ventilazione meccanica controllata
- Art. 39 – Illuminazione naturale
- Art. 40 – Superficie illuminante utile
- Art. 41 – Illuminazione artificiale
- Art. 42 – Protezione dal sole

Sezione 4 – Requisiti di sostenibilità

- Art. 43 – Risparmio energetico e certificazione energetica
- Art. 44 – Impianti solari termici
- Art. 45 – Impianti solari fotovoltaici
- Art. 46 - Riduzione dell'inquinamento
- Art. 47 – Benessere acustico
- Art. 48 – Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso

Sezione 5 – Risorse idriche, scarichi e rifiuti

- Art. 49 – Riduzione dei consumi di acqua potabile
- Art. 50 – Tipi di scarico
- Art. 51 – Accessibilità all'ispezione e al campionamento

CAPO 3 – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E VIGILANZA

- Art. 52 – Direttore dei lavori
- Art. 53 – Inizio dei lavori
- Art. 54 – Richiesta e consegna dei punti fissi
- Art. 55 – Ultimazione dei lavori
- Art. 56 – Agibilità parziale degli edifici
- Art. 57 – Cartello di cantiere
- Art. 58 – Visite ispettive
- Art. 59 – Tolleranze di cantiere
- Art. 60 – Lavori in fregio al suolo pubblico e recinzioni provvisorie
- Art. 61 – Manomissione di suolo pubblico
- Art. 62 – Rinvenimenti
- Art. 63 – Vigilanza sul decoro urbano
- Art. 64 – Sanzioni

TITOLO 3 – DISPOSIZIONI PROCEDURALI E ORGANIZZATIVE

CAPO 1 – NORME PROCEDURALI

- Art. 65 – Presentazione dei progetti edilizi
- Art. 66 – Modalità di rappresentazione grafica
- Art. 67 – Rappresentazione del contesto ambientale
- Art. 68 – Relazione illustrativa
- Art. 69 – Documentazione da allegare
- Art. 70 – Voltura dei titoli edilizi
- Art. 71 – Parere preventivo dell'ufficio



CAPO 2 – ORGANI CONSULTIVI

Sezione 1 – La Commissione edilizia

- Art. 72 – Composizione e nomina
- Art. 73 – Attribuzioni della Commissione edilizia
- Art. 74 – Pareri della Commissione edilizia
- Art. 75 – Parere preventivo
- Art. 76 – Convocazione
- Art. 77 – Ordine del giorno
- Art. 78 – Validità delle sedute e delle decisioni
- Art. 79 – Pubblicità delle sedute
- Art. 80 – Verbalizzazione

Sezione 2 – La Commissione per il Paesaggio

- Art. 81 – Composizione e nomina
- Art. 82 – Attribuzioni della Commissione per il Paesaggio
- Art. 83 – Parere preventivo
- Art. 84 – Convocazione
- Art. 85 – Ordine del giorno
- Art. 86 – Validità delle sedute e delle decisioni
- Art. 87 – Pubblicità delle sedute
- Art. 88 – Verbalizzazione

TITOLO 4 – NORME FINALI E TRANSITORIE

- Art. 89 – Applicazione del regolamento

ALLEGATI

A – GLI INTERVENTI EDILIZI

B – I TITOLI ABILITATIVI

C – IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

D – LE NORMATIVE DI INTERESSE EDILIZIO



TITOLO 1 **NORME GENERALI**

Articolo 1 – Oggetto e finalità

1. Il Regolamento Edilizio, lasciando agli strumenti di pianificazione la disciplina dell'uso dei suoli e dell'edificabilità degli stessi, detta la norme che interessano le attività che determinano la trasformazione del territorio e quindi del paesaggio, gli interventi edilizi ed urbanistici e le procedure comunali, e si propone di unificare in un unico documento procedure e modalità di approccio alla materia edilizia ed urbanistica.
2. Il Regolamento Edilizio persegue l'ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecniche, estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza, di accessibilità, di fruibilità e di vivibilità della città e delle sue costruzioni.
3. Il Regolamento Edilizio è stato redatto ispirandosi ai seguenti criteri:
 1. Semplicità: nel testo non viene ripetuta la normativa edilizia già definita e di competenza di altri enti per evitare inutili sovrapposizioni e possibili contraddizioni all'evoluzione della normativa stessa;
 2. Completezza: la normativa di riferimento viene comunque richiamata ad uso di pro-memoria per i tecnici progettisti e per i cittadini;
 3. Durata nel tempo: tutti gli approfondimenti tecnici specialistici, maggiormente soggetti ad evoluzione, vengono rimandati ad apposite disposizioni, per arrivare alla definizione di un testo che possa avere la maggiore continuità possibile nel tempo;

Articolo 2 – Dergoghe

1. Le deroghe al presente Regolamento sono ammesse nei casi e con le procedure previste dalla legislazione nazionale e regionale.
2. E' fatta salva la possibilità di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri conferitigli dagli articoli 50 e seguenti del D.Lgs. 267/2000 in materia di ordinanze contingibili ed urgenti.

Articolo 3 – Rinvio ad altre fonti normative

1. Gli eventuali richiami contenuti nel Regolamento Edilizio ad altre fonti normative sono rinvii formali, meramente ricognitivi della normativa vigente, comprese le relative successive modificazioni, e quindi si intendono riferiti al testo vigente nel tempo della loro applicazione.

Articolo 4 – Circolari esplicative

1. Il Capo Area Tecnica, acquisiti i pareri ritenuti opportuni, può emanare circolari per fornire chiarimenti e indicazioni sull'applicazione del Regolamento Edilizio anche in relazione alle eventuali problematiche di raccordo con disposizioni di legge sopravvenute.

Articolo 5 – Normative allegate

1. Gli allegati del Regolamento Edilizio contengono le norme di riferimento, nel testo vigente al tempo dell'approvazione del Regolamento Edilizio.
2. Gli allegati del Regolamento Edilizio possono essere aggiornati in forza dell'evoluzione normativa, senza seguire le procedure di approvazione previste dalla legge per i regolamenti.



TITOLO 2 **DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

CAPO I **AMBIENTE URBANO**

SEZIONE 1 **DISPOSIZIONI GENERALI**

Articolo 6 – Requisiti generali degli edifici, degli spazi e degli interventi

1. I progetti edilizi relativi agli spazi urbani, agli edifici e alle relative aree di pertinenza, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, sia per la forma sia per i materiali impiegati, in modo tale da determinare un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti, nonché da garantire l'accessibilità in sicurezza alle persone con capacità motoria o sensoriale ridotta.
2. Il progetto degli edifici deve essere corredato, laddove necessario per la particolarità dei luoghi, ovvero per il collegamento diretto degli stessi con gli spazi pubblici, dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, le aree a verde, gli impianti tecnologici, l'arredo, l'illuminazione e le urbanizzazioni di cui deve essere garantita la puntuale e tempestiva realizzazione; il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

Articolo 7 – Manutenzione e riqualificazione dell'ambiente urbano

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio immobile e ogni sua parte in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture, la sicurezza degli impianti e il decoro.
2. Al fine del rispetto di quanto stabilito al comma 1, il Comune con apposita ordinanza ingiunge ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere quali: rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di parti strutturali, di impianti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, adeguata illuminazione notturna, ultimazione di lavori incompiuti.

SEZIONE 2 **SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

Articolo 8 – 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 e la dispersione delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni, anche temporanei.
3. Nei progetti che riguardano la ripavimentazione di spazi pubblici si dovranno utilizzare materiali compatibili con il contesto architettonico, privilegiando obiettivi di riordino gerarchico dei diversi



fruttori quali pedoni, biciclette, automobilisti, trasporto pubblico, trasporto merci, evitando il più possibile l'uso di asfalto.

Articolo 9 – Insegne e mezzi pubblicitari

1. Insegne, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi, e come tali vanno sottoposti al rilascio di specifica autorizzazione da parte del Servizio Urbanistica e Ambiente, previo parere della Commissione edilizia, nei casi previsti dal Regolamento di cui al comma 8; qualora tali strutture siano in adiacenza o in prossimità di immobili soggetti a vincolo architettonico risulta necessario acquisire altresì il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, della Legge 175/1992 in materia di pubblicità per le attività sanitarie autorizzate, nonché di eventuali ulteriori norme o disposizioni di legge nazionali e regionali in materia.
3. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari non dovrà inoltre costituire in alcun modo ostacolo alla normale deambulazione, né in alcun modo barriera architettonica.
4. Nel centro storico non possono essere collocate insegne a bandiera sporgenti dal corpo dell'edificio e non possono essere inseriti pannelli pubblicitari sulle transenne parapedoni; eventuali deroghe sulle insegne possono essere concesse esclusivamente per le attività di farmacia;
5. Nelle fasce di rispetto cimiteriali è vietata ogni forma pubblicitaria ad esclusione delle insegne di esercizio e degli impianti per affissioni destinati all'utilizzo da parte del concessionario del pubblico servizio.
6. L'illuminazione di insegne e mezzi pubblicitari in genere deve essere realizzata nel rispetto della L.R. 17/2000 e relativo Regolamento di attuazione, in materia di inquinamento luminoso.
7. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di mezzi pubblicitari in genere, interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
8. L'Amministrazione Comunale definisce, con apposito Regolamento di arredo urbano, le caratteristiche dimensionali, di forma, di colore e il posizionamento delle installazioni pubblicitarie e degli indicatori di attività economiche.

Articolo 10 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole, tende

1. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole situate su spazi pubblici e ad uso pubblico anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, non devono rappresentare ostacolo all'accessibilità e fruibilità dello spazio urbano e devono essere a loro volta accessibili.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di Permesso di costruire.
3. La posa di tende mobili è soggetta ad autorizzazione comunale; le tende non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità; la proiezione orizzontale massima dell'oggetto della tenda deve essere contenuta nello spazio del marciapiede o, dove questo non fosse presente, nell'ambito della opportuna delimitazione della sede viaria.
4. L'Amministrazione Comunale definisce, nel Regolamento di cui all'art.9 comma 8, i parametri dimensionali, i requisiti formali, le coloriture, i materiali che, chioschi, cabine telefoniche e edicole,



situati su spazio pubblico, devono avere nelle diverse aree normative, così come definite dagli strumenti urbanistici comunali.

Articolo 11 – Percorsi 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 le normative inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I percorsi pedonali devono essere sempre adeguatamente illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, nonché consono al contesto urbano in cui deve essere realizzata; all'interno del centro storico i percorsi pedonali devono essere sistemati impiegando materiali quali pietra naturale e acciottolati ed evitando l'uso di autobloccanti, di conglomerati cementizi e asfalti anche eventualmente verniciati.
4. Le nuove strade devono essere dotate di percorsi pedonali e/o marciapiedi di sezione non inferiore a m.1,50.
5. La larghezza dei percorsi pedonali e dei marciapiedi può ridursi fino al minimo di m.1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio pubblico (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.); in caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m.1,20.
6. I percorsi pedonali e i marciapiedi, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello; in questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. All'interno del centro storico vanno preferibilmente evitati dislivelli tra la sede stradale e i percorsi pedonali o marciapiedi; in tal caso, nelle strade di maggiore traffico andranno posizionati elementi fisici separatori (transenne, dissuasori, ecc.) con caratteristiche tipologiche e materiche uniformi e consono al contesto del centro storico.

Articolo 12 – Percorsi ciclabili

1. In materia di piste ciclabili, valgono le disposizioni contenute nel D.M. n.557 del 30 novembre 1999, in attuazione della legge 366/1998; la progettazione e l'attuazione deve risultare coerente anche con i contenuti della D.G.R. n.6/47207 del 22 dicembre 1999 "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale".
2. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al traffico veicolare.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto, omogeneo e con caratterizzazione cromatica diversa dalla sede stradale e dai marciapiedi; le piste ciclabili poste all'interno del tessuto edificato devono essere illuminate artificialmente ed avere, ove possibile, spazi di sosta attrezzati; le intersezioni con la viabilità veicolare devono essere regolamentate al fine di garantire la sicurezza dei ciclisti mediante la predisposizione di apposita segnaletica verticale e orizzontale.

Articolo 13 – Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono



conformarsi; i punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

2. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità, fruibilità e decoro degli spazi pubblici e privati; devono inoltre essere progressivamente abbandonate a favore di linee interrato specie se la loro presenza pone vincoli alla fruizione anche visiva degli spazi.

Articolo 14 – Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici ed impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti di telecomunicazioni, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e con le attività presenti; deve inoltre essere dimostrata la non nocività degli impianti, delle strutture e delle attività da questi svolte rispetto alla presenza di persone nelle aree ad essi adiacenti.
2. La realizzazione o l'installazione di tali manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a esplicito provvedimento di assenso da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

SEZIONE 3 SPAZI PRIVATI

Articolo 15 – 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 Piano Urbano del Traffico.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito normalmente da quello di minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.3,00 e non superiore a m.5,00; la larghezza può essere di maggiori dimensioni per comprovate necessità nel caso di attività produttive.
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 diverso rispetto a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali e una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade, salvo situazioni di comprovata impossibilità dovuta alla particolare geometria del lotto interessato debitamente autorizzata.
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. All'interno del centro storico gli accessi veicolari possono comunque derogare dalle distanze minime indicate nei commi precedenti, fatto salvo il parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia e dalla Polizia Locale.
8. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.



9. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
10. I cancelli o le porte di accesso devono essere automatizzati se la loro distanza dalla carreggiata stradale, compreso il marciapiede, è inferiore a m.4,50.

Articolo 16 – Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone urbanizzate o non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Le strade private a servizio di più lotti e delle aree produttive devono avere dimensioni idonee a consentire il transito dei veicoli di emergenza e devono essere chiuse al traffico con cancelli, sbarre apribili o sistemi equivalenti.
3. Le strade private debbono essere dotate di un idoneo impianto di illuminazione, da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni della L.R. 17/2000 e s.m.i.
4. I soggetti proprietari delle strade devono provvedere:
 - Alla pavimentazione;
 - Alla manutenzione e pulizia della carreggiata, dei marciapiede e delle alberature esistenti;
 - Alla manutenzione degli impianti;
 - All'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - All'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - Alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Articolo 17 – Installazione di apparati di ricezione radiotelevisivi satellitari

1. Le norme che seguono si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve essere realizzata in modo da non costituire disordine architettonico e deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro, dell'aspetto estetico delle costruzioni e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale del territorio di Mortara; le nuove installazioni o le sostituzioni di impianti esistenti sono subordinate ad autorizzazione comunale.
3. Sono vietate nuove installazioni e le sostituzioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dai tratti di strada (pubblica o privata) e/o spazi pubblici che fronteggiano l'immobile; le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici sul versante opposto la pubblica via; qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio del Servizio Urbanistica e Ambiente l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque (in caso di copertura a falde inclinate) rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo); quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi le soluzioni più adeguate con il Servizio suddetto, sentito preventivamente il parere della Commissione edilizia.
4. E' vietata l'installazione di parabole satellitari su edifici o immobili meritevoli di salvaguardia vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
5. Le presenti norme non si applicano per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, 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.



6. In caso di copertura a falda inclinata, le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura; le antenne paraboliche devono essere prive di fregi o scritte suscettibili di evidenziarne la presenza.
7. Tutti gli immobili condominiali 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.
8. I proprietari di antenne paraboliche, entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, devono provvedere a comunicare l'esistenza nelle forme dell'autocertificazione, indicando la proprietà, il tipo e il sito di installazione, nonché il rispetto delle norme in materia di sicurezza, allegando idonea documentazione fotografica (che illustri l'insieme impianto/struttura edile); per i condomini la denuncia potrà essere eseguita in forma unitaria a cura dell'amministratore.

Articolo 18 – Installazione di condizionatori, caldaie e altre apparecchiature tecnologiche

1. Le norme che seguono si applicano su tutti i fabbricati nuovi ed esistenti (compresi i terreni) ubicati su tutto il territorio comunale.
2. L'installazione di condizionatori, caldaie, pannelli solari o di qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica ad esclusione delle 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 del territorio mortarese.
3. Sono vietate le nuove installazioni e le sostituzioni di condizionatori, caldaie, pannelli solari e qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno dei balconi, terrazzi, giardini, cortili, quando siano visibili dai tratti di strada (pubblica o privata) e/o spazi pubblici che fronteggiano l'immobile; i serbatoi annessi ai pannelli solari devono essere posizionati all'interno degli edifici.
4. Quando non sia possibile posizionare tali apparecchiature sul versante opposto la pubblica via dovranno valutarsi con il Servizio Urbanistica e Ambiente le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione edilizia.
5. La posa delle unità esterne (moto condensante) degli impianti di condizionamento dovrà inoltre avvenire secondo criteri che garantiscano il minor disturbo possibile alle vicine unità abitative (ad esempio provvedendo ove possibile a schermare le macchine, a posarle nel punto più distante possibile dal confine, a non indirizzare il getto di aria calda espulsa verso le finestre dei confinanti, a porre attenzione alla corretta posa delle camicie di rivestimento per evitare vibrazioni durante il funzionamento, ecc.).
6. Le nuove installazioni, compresa la sostituzione di apparati tecnologici esterni esistenti (condizionatori, caldaie, ecc.) dovranno comunicare al Servizio Urbanistica e Ambiente, allegando idonea documentazione illustrativa e dichiarandone la conformità alle presenti norme e alle leggi in materie di impatto acustico.

Articolo 19 – Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dai regolamenti vigenti.
2. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle vigenti leggi.
3. Devono essere sempre rispettate le disposizioni tecniche contenute nella normativa specifica e nelle circolari esplicative emesse dalla competente A.S.L.



Articolo 20 – 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. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio della città, obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
4. Le reti ed infrastrutture di cui al comma precedente nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici, costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria anche i cunicoli attrezzati per il passaggio e la manutenzione delle citate reti.

Articolo 21 – 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, devono presentare un aspetto decoroso.
2. Qualsiasi tipo di recinzione prima della realizzazione deve essere oggetto di relativo atto di assenso.
3. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
4. Tutte le recinzioni verso spazi pubblici devono essere realizzate a giorno con zoccolo avente altezza non superiore a m.1,00 e sovrastante cancellata in materiale metallico, avente altezza non superiore a m.2,00; sono ammessi elementi verticali di chiusura, oltre l'altezza dello zoccolo, a condizione che la superficie aperta sia almeno pari al 70% dell'area ideale della recinzione, misurata dallo zoccolo all'estradosso del più alto elemento verticale.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
6. 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.
7. 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.
8. I progetti di nuova costruzione o di manutenzione di recinzioni devono essere corredati di adeguati elaborati descrittivi da cui risultino la tipologia, i materiali, le forme e i colori utilizzati.
9. I piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, devono indicare le aree da recintare e gli allineamenti previsti.
10. Le caratteristiche ed i criteri sopra esposti possono essere parzialmente modificati se i piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, sono corredati da un progetto esecutivo di tutte le recinzioni che dimostri la validità estetico-



architettonica della diversa soluzione proposta.

11. E' fatto d'obbligo curare la manutenzione e la funzionalità delle recinzioni al fine di assicurare il decoro urbano e la sicurezza degli utenti.
12. Nelle zone agricole, le recinzioni che delimitano le coltivazioni, i fondi e le pertinenze dirette degli edifici devono essere realizzate, salvo quanto specificatamente disposto dallo strumento urbanistico, con le seguenti modalità:
 - Staccionata aperta in legno con altezza massima di m.1,20;
 - Rete plastificata di colore verde con paletti metallici dello stesso colore infissi nel terreno, con altezza massima di m.2,00. E' consentita la realizzazione di plinti di fondazione per i paletti, con dimensioni consone alla natura del terreno, purchè non emergenti dal piano di campagna;
 - Siepi di altezza massima m.1,50.

Articolo 22 – Spazi ineditati e aree abbandonate o dismesse

1. Gli spazi ineditati e le aree abbandonate o dismesse, non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere soggetti a manutenzione periodica (ivi compresi interventi periodici di derattizzazione) assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte degli enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o possono determinare gravi situazioni igienico-sanitarie, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, a cura e spese degli enti o dei soggetti proprietari, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. Per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, l'Amministrazione può prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni di aspetto decoroso, che diano garanzie di stabilità e durata.
4. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità; a tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che – senza pregiudizio della stabilità delle strutture – consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette; in caso di pericoli di ordine statico, di carattere igienico-sanitario o per ragioni di pubblica sicurezza, l'amministrazione può ordinare alla proprietà la demolizione di manufatti fatiscenti o pericolanti.

Articolo 23 – Caselle postali private e indicatori all'edificio

1. Tutti i fabbricati devono essere muniti di idonea cassetta postale, ubicata in prossimità del numero civico ed accessibile ai sensi della vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Gli amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre, nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile contenente i propri dati ed il recapito, affinché possano essere contattati in caso di emergenza.

Articolo 24 – Spazi di ristoro all'aperto a servizio di pubblici esercizi (dehors)

1. Per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio per il ristoro all'aperto destinate ad un uso limitato nel tempo e volte a soddisfare le esigenze delle attività commerciali di pubblico esercizio di somministrazione quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, birrerie e simili.



2. I dehors possono essere costituiti dai seguenti elementi:
 - Tavoli, sedie, poltroncine;
 - Fioriere ed elementi di delimitazione;
 - Pedane;
 - Stufe ad irraggiamento;
 - Impianto d'illuminazione;
 - Cestini per raccolta rifiuti;
 - Ombrelloni;
 - Tende e coperture di varie tipologie.
3. La realizzazione dei dehors è soggetta alla preventiva acquisizione dei seguenti pareri favorevoli:
 - Parere del Comando di Polizia Locale per gli aspetti legati a viabilità e traffico;
 - Parere del Servizio Urbanistica dell'Area Tecnica sentito il parere della Commissione Edilizia per le aree non sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004.
 - Parere del Servizio Urbanistica dell'Area Tecnica sentito il parere della Commissione per il paesaggio, e parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio, per le aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004.
4. Il Comune definisce, con apposito Regolamento, le caratteristiche dimensionali, di forma, di colore e il posizionamento dei dehors.

SEZIONE 4 DISPOSIZIONI COMUNI AGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

Articolo 25 – Disciplina del verde

1. Il Comune definisce, con apposito Regolamento del verde, la disciplina relativa alla formazione, conservazione, valorizzazione e diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve rispettare le normative vigenti nonché essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti, essendo prioritario il comfort ambientale.
3. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
4. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli di alcun tipo né fissati cavi di alcuna natura, anche per periodi temporanei, in modo tale da evitare danni di qualsiasi genere.
5. Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m.2,00 per le essenze a grande sviluppo, m.1,00 per le essenze a sviluppo medio e contenuto.
6. Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea (gasdotto, acquedotto, fognatura, drenaggi acque meteoriche, linee elettriche e telefoniche) e scavi in genere, dovranno essere attuate precauzioni al fine di non danneggiare gli apparati radicali.
7. Gli alberi nelle aree di cantiere dovranno essere adeguatamente protetti da recinzioni per le masse vegetali e corsetti per le piante isolate.
8. 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.

Articolo 26 – Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne dei fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile, devono essere privilegiate sistemazioni a verde o che prevedano anche pavimentazioni con funzione di arredo urbano.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree esistenti o previste.

Articolo 27 – Tetti

1. I tetti devono essere realizzati secondo la sagoma, la forma ed i materiali della tradizione locale.
2. Gli abbaini, i lucernari e i terrazzi a pozzo devono essere:
 - realizzati in conformità alle caratteristiche di quelli esistenti;
 - omogenei a quelli degli edifici posti all'intorno;
 - posizionati in asse con le aperture delle facciate sottostanti;
 - allineati in senso orizzontale e lungo la linea di massima pendenza della falda.
3. Le caratteristiche dei materiali di finitura devono essere uguali a quelli dell'edificio su cui sono realizzati.
4. I tetti devono avere una pendenza non superiore al 40% e devono essere dotati di canali di gronda impermeabili, per convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nei sistemi di raccolta al fine del successivo riutilizzo.
5. Le tegole curve impiegate sulle falde del tetto con pendenza superiore al 30% devono essere fissate tra loro con idonei ganci e devono essere dotate di elementi fermaneve.
6. I canali ed i pluviali esterni alle facciate, in confine con spazi pubblici, devono rientrare nello spazio di proprietà privata a m. 3,00 di altezza dal suolo.
7. Gli interventi sugli edifici del centro storico devono rispettare le seguenti caratteristiche:
 - La sporgenza della copertura rispetto al filo verticale dell'edificio non deve essere superiore a m.1,00;
 - Il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio, tegole curve/coppi utilizzando materiale di recupero o elementi anticati;
 - In queste aree sono ammesse coperture piane solo per gli edifici accessori.

Articolo 28 – Toponomastica e numeri civici

1. Le targhe di toponomastica urbana sono assegnate ed installate dal Servizio Urbanistica e sono composte di materiale resistente, secondo la sagoma e la forma di tradizione locale.
2. I numeri civici sono assegnati dal Servizio Urbanistica e sono composti di materiale resistente, secondo la sagoma e la forma di tradizione locale.
3. I numeri civici sono posizionati, a cura e spese del proprietario dell'immobile interessato, e collocati a fianco della porta di ingresso, sul lato destro dell'osservatore posizionato sullo spazio pubblico e rivolto con lo sguardo verso la porta, ad un'altezza variabile da m.1,00 a m.2,00.



4. I numeri civici devono essere restituiti al Comune in caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne o di variazione della numerazione civica.
5. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
6. Il proprietario, qualora il numero civico sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile, deve provvedere al ripristino a propria cura e spese.

Articolo 29 – Parcheggi

1. I parcheggi posizionati a livello della sede stradale devono avere un cordolo, possibilmente a verde, che delimiti lo spazio di sosta degli autoveicoli dalla sede stradale medesima, nonché alberature all'interno del parcheggio stesso al fine di garantire l'ombreggiamento degli stalli.
2. Nel calcolo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio dei veicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra; sono escluse le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e altri spazi anche indispensabili per accedere al parcheggio ma che non abbiano attinenza diretta con il parcheggio stesso.
3. Lungo le strade del centro urbano è vietata la realizzazione di parcheggi pubblici che vadano a ridurre lo spazio esistente destinato a marciapiede, salvo adeguamento strutturale dello stesso, che comunque non potrà avere una larghezza inferiore a m.1,50.

CAPO II GLI EDIFICI

SEZIONE 1 REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Articolo 30 – Normative richiamate

1. La realizzazione di manufatti edilizi, la costruzione di nuovi fabbricati, la ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, l'installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, l'installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree a essi pertinenti, devono prevedere che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza, accessibilità e di igiene prescritte dalle leggi e dai regolamenti in vigore, che a tale effetto vengono richiamate in allegato.
2. Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi di cui al comma precedente sono riferite alle sottoriportate esigenze di:
 - Resistenza meccanica e stabilità;
 - Sicurezza in caso di incendio;
 - Tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
 - Sicurezza nell'impegno;
 - Protezione contro il rumore;
 - Risparmio energetico, idrico e isolamento termico;
 - Facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi e attrezzature;
 - Eliminazione delle barriere architettoniche e sensoriali.



SEZIONE 2 REQUISITI SPAZIALI E DIMENSIONALI

Articolo 31 – Scale

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a lunghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità di trasporto di soccorso delle persone.
2. Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari, purchè consentano l'evacuazione di persone, e comunque realizzate nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene.
3. Le scale devono essere dotate di corrimano continuo lungo tutto lo sviluppo della scala; il corrimano deve proseguire in lunghezza per un minimo di m.0,30 oltre la fine della scala stessa.
4. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario.
5. Gli infissi dei vani scala devono essere agevolmente apribili e pulibili; nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui; sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano le norme speciali.

Articolo 32 – Locali sottotetti

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio non aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti e quindi senza permanenza di persone, sono locali di servizio.
2. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali accessori.
3. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune.
4. Se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso.
5. Tali locali possono essere dotati di impianto elettrico e solo se ad uso accessorio anche di impianto di riscaldamento.
6. I vani dei sottotetti senza permanenza di persone devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m.2,40 e un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.
7. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti valgono le norme vigenti in materia.

Articolo 33 – Locali seminterrati e sotterranei

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere adibiti ad abitazione.
2. L'accessibilità dei locali seminterrati e sotterranei deve essere garantita in conformità alla destinazione d'uso prevista nei locali stessi.

Articolo 34 – Spazi e depositi per biciclette

1. Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) dovranno obbligatoriamente essere realizzati,



possibilmente al piano terra, locali comuni destinati esclusivamente al deposito biciclette; dovrà essere garantito un percorso di accesso ai locali biciclette da tutti gli ingressi condominiali sulla pubblica via.

2. Per il calcolo del numero totale di biciclette su cui dimensionare i locali per il ricovero delle stesse, si dovrà fare riferimento al Volume virtuale ($Vv = Slp$ [superficie lorda di pavimento] x 3), mediante l'applicazione della seguente formula matematica: $n.biciclette\ minimo = Vv / 200$.
3. Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) e per tutti gli interventi su edifici esistenti, riguardanti modifiche agli spazi esterni pertinenziali, nonché nelle aree a parcheggio di uso pubblico, dovranno obbligatoriamente essere previsti e reperiti spazi per biciclette (stalli coperti o rastrelliere fisse) negli spazi pertinenziali nella misura di n. stalli per biciclette minimo pari a:
 - $n. = Vv / 400$ per gli interventi di tipo residenziale;
 - $n. = Vv / 500$ per gli interventi di tipo commerciale;
 - $n. = Vv / 250$ per gli interventi di tipo direzionale/terziario;dovrà essere inoltre garantito un percorso di accesso agli stalli e alle rastrelliere da tutti gli ingressi condominiali sulla pubblica via.
4. In tutti i cortili e gli spazi esterni pertinenziali (esistenti o di nuova edificazione) deve essere consentito l'accesso e la sosta delle biciclette degli abitanti, dei visitatori e dei lavoratori dei numeri civici collegati a tali cortili e spazi pertinenziali.

Articolo 35 – Ambienti con impianti di combustione

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc. deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione; l'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cmq per ogni 1.000 kcal/ora, con un minimo di 100 cmq.
2. Nelle camere da letto e nei servizi igienici è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera; conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.
3. Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito camino.

SEZIONE 3 REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

Articolo 36 – Qualità dell'aria in spazi confinati

1. La definizione di 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. 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.
3. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'emissione e il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. Si deve prevedere l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio e/o ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale



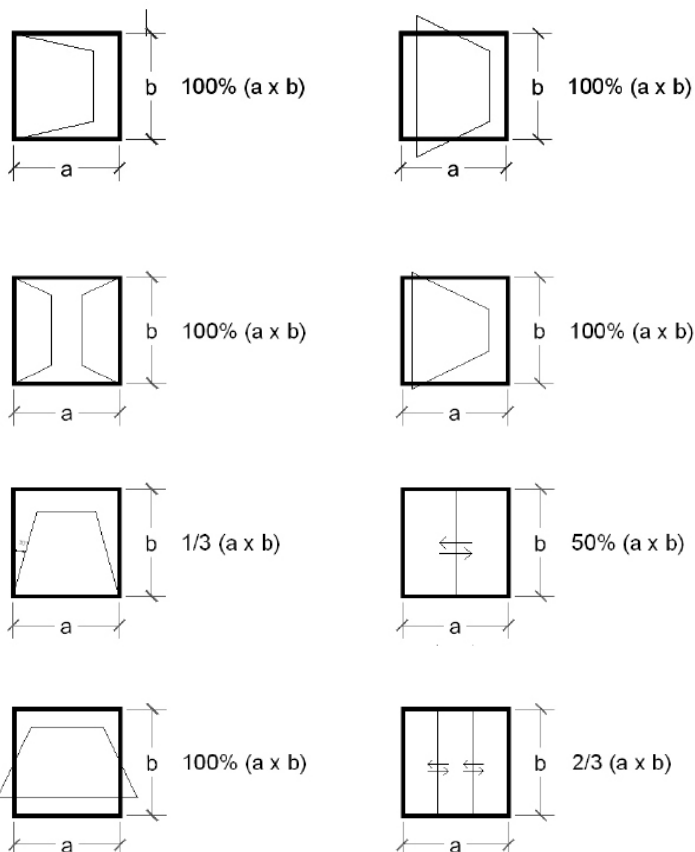
nel loro intero ciclo di vita.

4. La costruzione dovrà essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare da non provocare:
 - Sviluppo di gas tossici;
 - Presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
 - Emissione di radiazioni pericolose;
 - Inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
 - Difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
 - Formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
5. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio aerato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.) in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'A.R.P.A.
6. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelle contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

Articolo 37 – Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale deve essere considerato elemento fondamentale in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo dipendono dal tipo e dal numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. In interventi di nuova edificazione è necessario prevedere riscontro d'aria; alloggi con superficie sino a 45 mq di S.U. possono non avere riscontro contrapposto; in interventi di risanamento e restauro conservativo il riscontro può essere realizzato anche mediante cavedi.
4. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegno) devono usufruire di aerazione naturale diretta; le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal Regolamento Locale d'Igiene.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando vengono assicurate aerazione primaria per ogni unità abitativa e aerazione sussidiaria per i singoli spazi.
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.
8. L'aerazione può essere di tipo indiretto, senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione, solo nei seguenti casi:
 - Locali non destinati alla presenza di persone (quali ad es. ripostigli, cantine, sottotetti);
 - Spazi destinati a disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

9. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante l'impiego di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti prescritti dal presente Regolamento.
10. Per la verifica ed il calcolo della ventilazione naturale vengono convenzionalmente considerate le parti apribili dei serramenti al lordo dei telai; sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperte al pubblico.
11. Nel caso di serramenti con tipo di apertura diversa da quelli a battente – ad esempio vasistas, con ante scorrevoli – e che comunque non permettono l'apertura dell'intero vano finestra, sarà considerata la superficie effettivamente utile all'aerazione del locale (ad esempio nel caso di finestra tipo vasistas, la cui apertura massima forma un angolo di 30° tra l'anta aperta e la retta verticale, la superficie utile aerante sarà considerata $1/3$).
12. Di seguito si riportano alcune tipologie – esemplificative ma non esaustive – di apertura del serramento e i relativi apporti della superficie utile aerante:



13. Il servizio igienico, se aeroilluminato naturalmente, deve essere fornito di finestra con superficie apribile non inferiore a mq.0,50.

Articolo 38 – Ventilazione meccanica controllata

1. L'aerazione meccanica è ammessa in sostituzione dell'aerazione naturale negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale e nei servizi igienici privi di finestre; l'aerazione meccanica deve assicurare un ricambio d'aria adeguato.
2. Gli spazi di servizio dove è prevista la permanenza saltuaria di persone, in assenza di ventilazione naturale, devono essere dotati di una canna di ventilazione per assicurare il ricambio d'aria.



3. L'aspirazione meccanica nei corridoi e nei disimpegni aventi una lunghezza superiore a m.10,00 o una superficie superiore a mq.20,00 deve assicurare un ricambio d'aria adeguato.

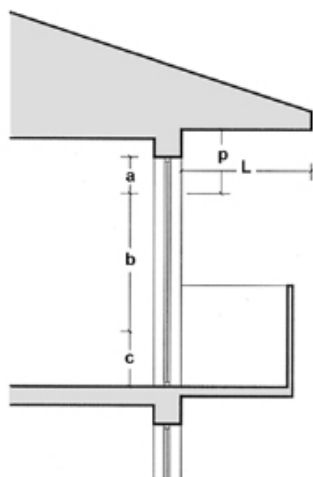
Articolo 39 – Illuminazione naturale

1. La luce naturale è da intendersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione dell'uso della sola illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente sia per il benessere delle persone che per i 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; per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) devono essere preferibilmente orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, 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 aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m.0,60, misurata dal pavimento del locale.
9. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad un'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.
11. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
12. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.
13. Previo parere dell'A.S.L., potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Articolo 40 – Superficie illuminante utile

1. Gli aspetti che incidono sul livello e sulla distribuzione della luce sono:

- Le caratteristiche dell'apertura (geometria, dimensione, tipo di serramento, colore e coefficiente di trasmissione del vetro);
 - La posizione dell'apertura (rispetto alla superficie verticale ed orizzontale);
 - Il numero di aperture e la loro posizione reciproca;
 - I sistemi di controllo solare (mobili, fissi).
2. La superficie illuminante è strettamente legata alla vista della volta celeste, pertanto per superficie illuminante utile si considera la superficie totale della finestra, detratta l'eventuale quota inferiore fino a cm.60 e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette, superiore a cm.150, calcolata per un'altezza pari ad $\frac{1}{2}$ della sporgenza proiettata sulla parete ($p = L/2$, ove p = proiezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.
3. La porzione di finestra che si viene a trovare in tale proiezione viene calcolata pari ad $\frac{1}{3}$ della sua superficie.



Legenda:

L = lunghezza dell'aggetto superiore

p = proiezione dell'aggetto

a = superficie finestrata utile per $\frac{1}{3}$ agli effetti dell'illuminazione

b = superficie finestrata utile agli effetti dell'illuminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione ($c = \text{cm.60}$)

La superficie finestrata utile è uguale a: $b + \frac{1}{3} a$

Tale verifica non è richiesta nelle esposizioni a sud.

Articolo 41 – Illuminazione artificiale

1. L'illuminazione artificiale deve essere prevista in ogni locale e assicurata da un impianto elettrico stabile.
2. E' obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:
 - Per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
 - Per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).
3. E' obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.
4. Tutti gli apparecchi di illuminazione in esterno devono rispettare la normativa regionale in materia di inquinamento luminoso.



Articolo 42 – Protezione dal sole

1. Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali escluse quelle esposte a nord e quelle relative a locali senza permanenza continuativa di persone, devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.
2. Laddove possibile è consigliato l'impianto di alberi a parziale schermatura nel periodo estivo del fronte sud, sud-ovest dell'edificio; la scelta della specie vegetale deve tener conto del fabbisogno invernale di luce naturale.

SEZIONE 4 REQUISITI DI SOSTENIBILITA'

Articolo 43 – Risparmio energetico e certificazione energetica

1. La progettazione, la costruzione e la manutenzione degli edifici devono perseguire obiettivi di risparmio delle risorse energetiche e naturali.
2. Il risparmio delle risorse energetiche e naturali quali l'acqua, il freddo, il calore e l'energia elettrica è finalizzato alla riduzione dei consumi e delle risorse, nonché al recupero e alla produzione delle risorse medesime, anche mediante la centralizzazione degli impianti e la contabilizzazione dei consumi individuali.
3. Gli interventi edilizi di cui all'art.3 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n.311, sono soggetti all'applicazione delle disposizioni dello stesso D.Lgs. 192/2005, della L.R.26/2003 e della D.G.R. 26.06.2007 n.8/5018 e loro successive modificazioni e integrazioni in materia di certificazione energetica e rendimento energetico dell'edificio.
4. L'ottenimento della certificazione ai sensi dei sopra richiamati D.Lgs. 192/2005, L.R. 26/2003 e D.G.R. 26.06.2007 n.8/5018 è presupposto per l'ottenimento del Certificato di agibilità; gli oneri relativi all'ottenimento della Certificazione energetica sono a completo carico dei soggetti richiedenti la certificazione medesima.

Articolo 44 – Impianti solari termici

1. Nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti solari termici. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.
2. Se l'ubicazione dell'edificio rende impossibile l'installazione di impianti solari oppure esistano condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare le prescrizioni di cui al precedente comma possono essere omesse; l'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata e giustificata nella relazione tecnica di cui all'allegato B della D.G.R. 26.06.2007 n.8/5018 e s.m.i.
3. Gli impianti e le apparecchiature dovranno rispondere ai requisiti minimi previsti per il prevenire il diffondersi della legionella.



Articolo 45 – Impianti solari fotovoltaici

L'installazione di pannelli solari fotovoltaici è regolamentata con le modalità indicate dalla normativa nazionale e regionale vigente, quali sistemi di produzione di energia elettrica ad integrazione del tradizionale collegamento alla rete di distribuzione nazionale.

Articolo 46 - Riduzione dell'inquinamento

1. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti applicando tutti gli accorgimenti utili per:
 - Proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico, dalle radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento acustico e dall'inquinamento atmosferico;
 - Evitare che gli stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico o di radiazioni non ionizzanti, di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.
2. I piani di bonifica di manufatti o terreni contaminati, previsti dalla normativa vigente, devono essere approvati preventivamente ai relativi progetti di intervento urbanistico e edilizio.

Articolo 47 – Benessere acustico

1. Secondo la vigente normativa nazionale e regionale, il Comune verifica che in sede di progettazione, costruzione, manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti.
2. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali; ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili ed urgenti.
3. All'atto del rilascio dei Permessi di costruire o D.I.A. relativi a nuove costruzioni, o modifiche sostanziali di edifici residenziali, impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative, religiose ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, nonché all'atto del rilascio di provvedimenti che abilitino all'utilizzazione degli stessi, il Comune verifica il rispetto della normativa per la tutela dell'inquinamento acustico.
4. Dovranno documentare il rispetto della normativa per la tutela dell'inquinamento acustico mediante *Valutazione previsionale di impatto acustico* tutti i progetti che prevedono la realizzazione, la modifica o il potenziamento di strade, discoteche, impianti sportivi e/o ricreativi, attività produttive, commerciali, di servizio, i circoli privati ed i pubblici esercizi, ove installati macchinari o impianti rumorosi.
5. Dovranno documentare il rispetto delle esigenze di protezione acustica delle aree interessate mediante *Valutazione previsionale del clima acustico* tutti i progetti che prevedono la realizzazione, la modifica o il potenziamento di scuole ed asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani.

Articolo 48 – Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso

1. Per inquinamento luminoso si intende ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolar modo, se orientata al di sopra della linea d'orizzonte.
2. La progettazione degli edifici, degli spazi aperti e degli impianti di illuminazione – sia pubblici che privati – devono rispettare gli obiettivi di riduzione di inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti prescritti dalla L.R. 27 febbraio 2000 n,17 e dal suo regolamento di applicazione.



SEZIONE 5 RISORSE IDRICHE, SCARICHI E RIFIUTI

Articolo 49 – Riduzione dei consumi di acqua potabile

1. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di un sistema di contabilizzazione dei consumi di acqua potabile al fine di favorire un uso razionale della risorsa; tali contatori volumetrici devono essere installati a cura degli utenti indipendentemente da quello di derivazione dalla rete dell'acquedotto.
2. Gli edifici devono essere dotati di adeguati dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile secondo le modalità di seguito indicate.
3. Le cassette di scarico dei wc devono avere:
 - Una capienza massima pari a 9 litri;
 - Un comando che consenta la doppia regolazione dello scarico (3-6 litri e 4-9 litri);
4. Per i rubinetti è raccomandato l'uso di riduttori di flusso e frangigetto.
5. I rubinetti dei lavandini e i dispositivi di risciaquo per gli orinatoi e i wc pubblici e degli esercizi pubblici devono avere un comando elettronico che ne regola il funzionamento solo in caso di utilizzo.
6. Gli impianti di irrigazione devono essere dotati di dispositivi manuali o automatici per l'esclusione del sistema in caso di pioggia.

Articolo 50 – Tipi di scarico

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
 - Acque meteoriche (bianche) provenienti dalle coperture o da superfici esterne pavimentate;
 - Acque provenienti da operazioni di lavaggio domestico (grigie);
 - Acque luride civili (nere);
 - Acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Per le acque meteoriche dei piazzali delle attività industriali e artigianali e per le acque meteoriche di scolo delle coperture di insediamenti aventi emissioni in atmosfera, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che dovranno essere trattate nel rispetto delle previsioni del Regolamento Regionale n.4/2006.
3. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al limite della proprietà (sifone, braga), ferma restando la possibilità di ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.
4. Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico, o allo stoccaggio dei reflui provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni nel sottosuolo ed essere rese facilmente accessibili per le operazioni di manutenzione e di svuotamento.

Articolo 51 – Accessibilità all'ispezione e al campionamento

1. Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotate di idonei ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento, costituito da un contenitore con apertura di almeno cm.40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm.50.



2. Ove, prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima di cm. 40 x 40: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm.50. Tale pozzetto di prelievo deve essere realizzato immediatamente a valle degli impianti di trattamento.

CAPO 3

ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E VIGILANZA

Articolo 52 – Direttore dei lavori

1. I lavori devono essere diretti da un professionista abilitato, nei limiti delle proprie competenze.
2. In caso di assenza, decesso, dimissioni o decadenza del professionista, il Comune sospende l'esecuzione dei lavori fino alla comunicazione della designazione di un sostituto.

Articolo 53 – Inizio dei lavori

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del Permesso di costruire e deve essere comunicato alla competente struttura comunale prima o contestualmente l'inizio stesso.
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, fatte salve eventuali interruzioni e/o sospensione a seguito di istruttoria tecnica dello Sportello unico per l'edilizia.
3. Le opere di approntamento del cantiere non costituiscono l'effettivo avvio dei lavori.
4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il Comune provvede alla dichiarazione di decadenza.

Articolo 54 – Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio, o di una recinzione prospiciente su spazio pubblico, è fatto obbligo al titolare del Permesso di costruire o D.I.A. richiedere la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota al Servizio Urbanistica e Ambiente, con esclusione di ampliamenti e sopraelevazioni.
2. Il titolare dell'intervento edilizio deve predisporre, in luogo, i punti di linea e di livello che corrispondono a quelli indicati nelle tavole di progetto.
3. I punti fissi e le linee di ciglio sono assegnati dalla struttura comunale competente, previo verbale redatto in contraddittorio, entro 20 giorni dalla richiesta e riportati su idonea planimetria preventivamente redatta dal titolare.
4. Qualora la struttura comunale di riferimento competente non abbia provveduto entro 30 giorni dalla richiesta alla determinazione in contraddittorio dei punti fissi, il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività ed il direttore dei lavori redigono il verbale autonomamente e ne inviano copia alla struttura competente, che potrà contestarlo solo in caso di violazioni.
5. Prima di iniziare gli scavi per le nuove costruzioni all'interno di piani attuativi il concessionario e il direttore dei lavori sono tenuti a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni previste negli elaborati grafici di progetto.



Articolo 55 – Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per la richiesta del certificato di agibilità; l'eventuale diniego dell'anzidetta richiesta fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
3. L'ultimazione dei lavori va comunicata alla struttura comunale competente.

Articolo 56 – Agibilità parziale degli edifici

1. L'agibilità parziale può essere attestata con il rilascio del relativo certificato, quando le unità immobiliari sono funzionalmente autonome, rispettano i requisiti di accessibilità, e risultano ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria afferenti l'edificio ospitante le unità immobiliari oggetto della richiesta.

Articolo 57 – Cartello di cantiere

1. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, sulla recinzione dell'area di cantiere e comunque in modo ben visibile dall'esterno, una tabella chiaramente leggibile, indicante:
 - Titolare del Permesso di costruire o D.I.A.;
 - N° del titolo edilizio, data del rilascio e natura delle opere;
 - Data di inizio lavori;
 - Nominativo del progettista e del direttore delle opere edili;
 - Nominativo del progettista e del direttore delle opere in cemento armato o a struttura metallica;
 - Nominativo del collaudatore dei cementi armati;
 - Impresa edile esecutrice dei lavori;
 - Imprese esecutrici degli impianti;
 - Nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione (ove prescritto);
2. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Articolo 58 – Visite ispettive

1. Il Comune durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito; a tal fine il Comune può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.
2. Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento corredato dai relativi elaborati grafici di progetto e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

Articolo 59 – Tolleranze di cantiere

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misure lineari:
 - Per misure sul piano orizzontale inferiori o uguali a m.15: 1%;
 - Per misure sul piano orizzontale superiori a m.15: 0,50% (per la parte eccedente);
 - Per misure sul piano verticale: 2%;



2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superfici inferiori al 5%, ferma restando la superficie complessiva.
3. In ogni caso detti valori non devono superare i 30 cm.
4. Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.

Articolo 60 – Lavori in fregio al suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare del Permesso di costruire o D.I.A., prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve provvisoriamente isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori e 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, anche temporanei.
3. Gli angoli sporgenti della 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.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere spetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

Articolo 61 – Manomissione di suolo pubblico

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente il relativo documento abilitativo al Servizio Lavori Pubblici ed agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. L'esecutore dovrà altresì provvedere, se ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale, ad un deposito cauzionale a garanzia della corretta esecuzione delle opere di ripristino. L'importo di tale deposito verrà stabilito dalla competente struttura comunale sulla base dell'intervento da realizzare.
3. Ultimati i lavori, le opere di ripristino delle aree pubbliche devono essere eseguite a cura e spese del concessionario entro il termine stabilito nel provvedimento abilitativo.
4. Dette opere verranno consegnate al Comune in contraddittorio con al redazione del verbale di regolare esecuzione. In caso di ritardo o di inosservanza delle disposizioni circa le opere di ripristino, il Comune provvede all'esecuzione delle opere stesse a spese dell'inadempiente, a mezzo dell'escussione del deposito cauzionale.

Articolo 62 – Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico (o di resti umani) devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione all'Ufficio tecnico comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge.
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.



3. In caso di rinvenimento di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti se ne dovrà dare immediata comunicazione all'Ufficio tecnico comunale, che provvederà alla sospensione dei lavori ed all'attivazione delle procedure di cui al D.Lgs. 152/2006.

Articolo 63 – Vigilanza sul decoro urbano

1. I proprietari degli edifici o di aree scoperte devono mantenere gli immobili in buono stato di conservazione.
2. Gli immobili devono essere recintati e sottoposti a periodici interventi di pulizia e di cura del verde; l'obbligo di conservazione è altresì riferito agli impianti degli edifici, ancorché non visibili ma suscettibili di arrecare pregiudizio al decoro, all'estetica e all'igiene.
3. Nel caso di condominio, la responsabilità per le parti comuni ricade in capo all'amministratore.
4. Gli impianti tecnologici degli immobili dismessi devono essere disattivati e gli immobili stessi devono essere resi inaccessibili; i proprietari degli immobili dismessi devono, a loro cura e spese, mettere in atto tutto quanto utile e necessario, al fine di evitare occupazioni abusive degli immobili medesimi.
5. I proprietari degli immobili dismessi devono comunicare agli enti competenti eventuali situazioni di degrado strutturale degli stessi, ovvero il venire meno delle condizioni di sicurezza e di salvaguardia per la pubblica incolumità.
6. Se il proprietario o l'amministratore del condominio non provvedono autonomamente ad effettuare gli interventi di manutenzione al fine di garantire le condizioni di sicurezza, igieniche e di decoro, oltre all'applicazione delle sanzioni di cui al presente Regolamento, il Comune ordina l'effettuazione dei lavori necessari; in caso di inottemperanza, e salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti in materia, il Comune procede d'ufficio all'esecuzione dei lavori necessari con addebito delle spese.

Articolo 64 – Sanzioni

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni contenute nelle norme in materia edilizia e urbanistica, è sanzionata con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui alla tabella seguente:

Tipo di violazione	articolo	sanzione
Mancata comunicazione di inizio lavori	53	€ 200,00
Comunicazione di inizio lavori inesatta o incompleta	53	€ 100,00
Mancanza del cartello di cantiere	57	€ 400,00
Mancata comunicazione di fine lavori	55	€ 200,00
Cartello di cantiere inesatto o incompleto	57	€ 200,00
Mancata vigilanza sul decoro urbano	64	€ 300,00
Ogni altra violazione al R.E. non specificatamente sopra prevista	65	€ 100,00

2. Le sanzioni sono a carico del soggetto inadempiente, ferma l'applicabilità delle discipline in materia di concorso di persona nella violazione e solidarietà con l'autore della violazione.
3. L'inosservanza dei precetti del Regolamento Edilizio per i quali non è prevista una specifica sanzione, nonché delle ordinanze attuative degli obblighi ivi previsti, sono sanzionate con l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di € 100,00.
4. Le sanzioni previste al comma 1, qualora non siano pagate entro 60 giorni dalla data di notifica, sono triplicate.



TITOLO 3 – DISPOSIZIONI PROCEDURALI E ORGANIZZATIVE

CAPO 1 NORME PROCEDURALI

Articolo 65 – Presentazione dei progetti edilizi

1. Le richieste di permesso di costruire e di autorizzazioni paesaggistiche, nonché le denunce di inizio attività, devono essere sottoscritte dai proprietari o dagli aventi titolo e da un progettista abilitato alla progettazione.

Articolo 66 – 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 devono essere rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia 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:
 - Le quote interne, esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
 - 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.
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, la data e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).
4. Ai fini dell'aggiornamento informatico delle cartografie comunali, contestualmente al deposito della dichiarazione di fine lavori, dovrà essere presentato un CD-Rom non riscrivibile, in formato vettoriale (DWG/DXF) non protetto da password, riproducente la planimetria generale degli edifici realizzata, in scala 1:1000, con l'inserimento dei medesimi nel lotto di pertinenza e con i necessari riferimenti delle aree e delle strade di contorno.

Articolo 67 – Rappresentazione del contesto ambientale

1. 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.
2. 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 con circonferenza del tronco di almeno 40 cm;
 - Presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali devono essere indicati i prospetti architettonici, i materiali, le finiture, le destinazioni d'uso e l'eventuale imposizione di vincoli di tutela;
 - Presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - Rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 18 x 24) dell'area e del suo contesto.



3. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere un progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - Limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - Quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - Accessibilità e fruibilità degli spazi;
 - 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.
4. Nel caso di interventi di restauro e/o risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, paesaggistico, la rappresentazione dello stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo geometrico, materico e strutturale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, e relativo a tutti i piani interessati direttamente o indirettamente dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura e le eventuali pertinenze. In particolare:
 - Le tavole dei prospetti devono riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, delle modanature, dei marcapiani, e di altri eventuali interventi architettonici rilevanti;
 - Le sezioni devono rappresentare in modo preciso e significativo la tipologia costruttiva del manufatto;
 - Ogni elemento rilevante dal punto di vista naturalistico, storico e artistico deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
5. Il progetto deve essere parimenti esaustivo, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Articolo 68 – Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi a:
 - Descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito territoriale;
 - Tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - Requisiti urbanistici, paesistici, vincoli e condizioni;
 - Caratteri dell'intervento edilizio;
 - Collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - Caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno, all'armonizzazione con le preesistenze o alla riqualificazione del contesto, se già privo di sufficiente decoro urbano;
 - Opere di urbanizzazione esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazioni, illuminazione pubblica, ecc.;
 - Descrizione, ove necessario, e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, di efficienza energetica nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
 - Valutazione del clima acustico e di impatto acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro 447/1995 e L.R. 13/2001, redatta secondo le modalità previste dalla D.G.R. 08.03.2002 n.7/8313;
 - Calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi, igienico sanitari e di risparmio energetico previsti dal presente Regolamento, dal Regolamento Locale di Igiene e dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto (es. calcolo della superficie drenante, verifica della presenza di eventuali ostacoli ai sensi dell'art. 3.4.13 del Regolamento Locale di Igiene, calcolo della superficie aeroilluminante, verifica della dotazione di ricambi d'aria per ambienti con mono-affaccio ai sensi dell'art. 3.4.21/23 del Regolamento Locale di Igiene);



3. Nel caso di insediamenti produttivi, va allegata una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a disposizioni specifiche sul genere di industria da insediare, nonché una relazione dettagliata sul ciclo produttivo.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate del progettista e sotto la propria responsabilità:
 - Di conformità del progetto con la normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - Di conformità del progetto con la normativa in materia di impianti elettrici, idrico-sanitari e di riscaldamento;
 - Di conformità del progetto con la normativa in materia di scarichi civili o industriali;
 - Di conformità del progetto con la normativa in materia di inquinamento acustico e atmosferico;
 - Di conformità del progetto con la normativa in materia di contenimento dei consumi energetici;
 - Di conformità del progetto con la normativa in materia di eventuali vincoli presenti nella zona di intervento.

Articolo 69 – Documentazione da allegare

1. Le richieste di permesso di costruire e le denunce di inizio attività, in relazione alle singole tipologie di intervento, devono essere corredate dalla seguente documentazione:
 - a) Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
 - b) Estratto di mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
 - c) Tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala adeguata 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 adeguata 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 definitivo riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala adeguata 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;
 - f) Relazione tecnica illustrativa redatta secondo le indicazioni di cui all'art.2.1.1.3;
 - g) Relazione sui requisiti acustici passivi (D.P.C.M. 05.12.1997);
 - h) Schema di fognatura con indicazione della rete di scarico delle acque reflue domestiche e della rete di scarico delle acque meteoriche e dei cicli produttivi – in scala 1:50 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.), entrambe rappresentate fino al recapito finale, complete di calcoli idraulici e particolari costruttivi, comprese indicazioni precise e puntuali sui sistemi di dispersione sul suolo delle acque meteoriche non contaminate;
 - i) Relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista, ai sensi del D.M. 11.03.1988 e s.m.i.;
 - j) Dimostrazione, ove necessario per il tipo di intervento, della superficie drenante ai sensi dell'art.3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene;
 - k) Se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, in caso di immobile assoggettato a vincolo artistico, storico o archeologico;
 - l) Se necessario, copia dell'autorizzazione paesaggistica, in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
 - m) Dichiarazione sottoscritta dal progettista di non obbligatorietà del parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o relazione corredata da elaborati grafici con cui si dimostra la conformità del progetto alla vigente normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi;
 - n) Ove necessario, atto di assenso condominiale per interventi di modifiche esterne di unità immobiliari poste all'interno di condomini, ovvero dichiarazione sostitutiva di notorietà con cui il richiedente si assume nei confronti del condominio ogni responsabilità civile e amministrativa per le opere oggetto dell'istanza;



- o) Modello 201 ISTAT debitamente compilato;
 - p) Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, schema con il relativo calcolo;
 - q) Prova dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria e delle spese di istruttoria pratica edilizia sulla base degli importi e con le modalità stabilite dalle deliberazioni del Consiglio Comunale, nonché, se dovuti, oneri di urbanizzazione e contributo di costo di costruzione;
 - r) Per gli edifici con destinazione ad attività produttiva dovrà, inoltre, essere allegata una relazione relativa al ciclo produttivo, la documentazione inerente eventuali sue modifiche e una relazione illustrativa circa gli interventi per ridurre, entro i valori consentiti dalla normativa, la produzione di inquinanti.
2. La documentazione indicativa di cui al comma precedente viene aggiornata mediante provvedimento del Capo Area Tecnica.

Articolo 70 – Voltura dei titoli edilizi

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.
2. In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare alla competente struttura comunale, la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del Permesso di costruire.
3. Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, lo Sportello unico per l'edilizia emette specifico atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.
4. In caso di D.I.A. è sufficiente comunicare allo Sportello unico per l'edilizia il trasferimento di proprietà allegando nuovo titolo legale di possesso.

Articolo 71 – Parere preventivo dell'ufficio

1. Le richieste di parere preventivo devono essere corredate almeno della documentazione prevista ai punti a), b), c), d), e), f) dell'articolo 69.
2. Le richieste sono esaminate nel termine massimo di 60 giorni.
3. La documentazione di cui al comma 1 può essere modificata ed integrata mediante provvedimento del Capo Area Tecnica.

CAPO 2 ORGANI CONSULTIVI

SEZIONE 1 LA COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 72 – Composizione e nomina

1. La Commissione edilizia è l'organo tecnico-consultivo del Comune in materia edilizia ed urbanistica.
2. La Commissione Edilizia è composta da 5 membri di diritto e da 4 membri elettivi.
3. I membri di diritto sono:



- Capo Area Tecnica, con funzioni di Presidente;
 - Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente, con funzioni di Vicepresidente;
 - Responsabile del Servizio Lavori Pubblici;
 - Responsabile del Servizio n.1 dell'A.S.L. territorialmente competente o suo delegato;
 - Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
4. I membri elettivi, scelti e nominati dalla Giunta Comunale, sono:
- Un architetto scelto tra la terna proposta dal relativo Ordine professionale;
 - Un ingegnere civile scelto tra la terna proposta dal relativo Ordine professionale;
 - Un geometra residente nel comune;
 - Un esperto scelto tra persone di notoria e riconosciuta competenza in materia edilizia.
5. Di questi, almeno uno deve essere un esperto in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art.13, comma 3, della L.R. 20.02.1989 n.6 e s.m.i.
6. Alle sedute della Commissione edilizia può partecipare senza diritto di voto il Sindaco o suo delegato in qualità di uditore.
7. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella del mandato del Sindaco, ed i membri elettivi non possono durare in carica per un periodo superiore a due mandati consecutivi.
8. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova commissione e comunque per non oltre 45 giorni dalla data di insediamento della nuova Giunta Comunale.
9. I componenti della commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula.
10. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.
11. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione edilizia.

Articolo 73 – Attribuzioni della Commissione edilizia

1. La Commissione edilizia è un organo tecnico consultivo del Comune in materia edilizia ed urbanistica che valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo alla loro corretta relazione con il contesto urbano.
2. La Commissione edilizia si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile del procedimento già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale.
3. La Commissione edilizia può sentire, quando lo ritenga necessario, il progettista od i proponenti l'intervento, per acquisire elementi utili per la valutazione del progetto e per l'espressione del parere.
4. La Commissione edilizia può altresì eseguire sopralluoghi quando siano ritenuti necessari per la valutazione del progetto e per l'espressione del parere.

Articolo 74 – Pareri della Commissione edilizia

1. Il parere della Commissione edilizia, fatti salvi i casi in cui è competente la Commissione per il Paesaggio di cui al successivo Titolo 4 del presente Regolamento, è richiesto sugli interventi soggetti a Permesso di costruire, nei seguenti casi:
 - Nuova edificazione ed ampliamenti;



- Ristrutturazione;
- Risanamento conservativo e restauro;
- Piani attuativi ed opere di urbanizzazione progettate e realizzate da privati;
- Interventi sul verde;

Articolo 75 – Parere preventivo

2. La Commissione edilizia può esprimere su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti architettonici, compositivi e funzionali nonché all'inserimento nel contesto urbano delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo.
3. Il parere preventivo, se favorevole, vincola, per gli aspetti presi in considerazione, il successivo esame del progetto definitivo a cura del responsabile del procedimento, sempre che la Commissione edilizia non richieda il riesame.
4. Il progetto preliminare deve essere corredato dai seguenti elaborati:
 - Planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
 - Rilevo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - Documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile ed al contesto;
 - Relazione illustrativa delle soluzioni progettuali di massima e dell'intervento da realizzare;
 - Dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme allo strumento urbanistico generale e alle norme del regolamento edilizio.

Articolo 76 – Convocazione

1. La Commissione edilizia si riunisce ogni volta che il Presidente, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente, lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente con un preavviso di almeno 5 giorni dalla seduta fissata. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax o posta elettronica.
3. Copia della convocazione è trasmessa per conoscenza al Sindaco.

Articolo 77 – Ordine del giorno

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno da trasmettere ai componenti contestualmente all'avviso di convocazione.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

Articolo 78 – Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinchè le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del suo delegato, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
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 79 – Pubblicità delle sedute



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

Articolo 80 – Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente o suo delegato.
2. In sede di riunione della Commissione, una copia degli elaborati grafici e descrittivi vengono timbrati e firmati dal Presidente.
3. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione.
4. I verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal suo delegato, dal segretario e da tutti i membri presenti.

SEZIONE 2 LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Articolo 81 – Composizione e nomina

1. La Commissione per il paesaggio, costituita ai sensi dell'art.81 della L.R. 12/2005, è organo tecnico-consultivo del Comune in materia paesaggistica.
2. La Commissione per il paesaggio è composta da tre membri, compreso il Presidente, tutti con uguale diritto di voto.
3. I tre membri vengono selezionati dalla Giunta Comunale, previo avviso all'Albo Pretorio di presentazione di curricula; con medesimo atto di nomina vengono attribuite le funzioni di Presidente.
4. La durata in carica della Commissione per il paesaggio corrisponde a quella del mandato del Sindaco, ed i membri elettivi non possono durare in carica per un periodo superiore a due mandati consecutivi.
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 e comunque per non oltre 45 giorni dalla data di insediamento della nuova Giunta Comunale.
6. I componenti della commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula.
7. 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 per il paesaggio.
8. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione per il paesaggio.

Articolo 82 – Attribuzioni della Commissione per il paesaggio

1. La Commissione per il paesaggio esprime il parere obbligatorio, ai sensi delle funzioni sub-delegate ai Comuni dall'art.80 e seguenti della L.R. 12/2005, in merito al rilascio delle autorizzazioni previste dagli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. statali o regionali.



2. La Commissione per il paesaggio esprime il proprio parere sulla base dei criteri di cui alla D.G.R. 8/2121 del 15 marzo 2006 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12".

Articolo 83 – Parere preventivo

1. La Commissione per il paesaggio può esprimere su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti architettonici, compositivi e funzionali nonché all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale delle opere da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola, per gli aspetti presi in considerazione, il successivo esame del progetto definitivo a cura del responsabile del procedimento, sempre che la Commissione per il paesaggio non richieda il riesame.

Articolo 84 – Convocazione

1. La Commissione per il paesaggio si riunisce ogni volta che il Presidente, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente, lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente con un preavviso di almeno 5 giorni dalla seduta fissata. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax o posta elettronica.
3. Copia della convocazione è trasmessa per conoscenza al Sindaco.

Articolo 85 – Ordine del giorno

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno da trasmettere ai componenti contestualmente all'avviso di convocazione.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

Articolo 86 – Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinchè le sedute della Commissione per il paesaggio siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del suo delegato, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
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 87 – Pubblicità delle sedute

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

Articolo 88 – Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal Presidente o suo delegato.



2. In sede di riunione della Commissione, una copia degli elaborati grafici e descrittivi vengono timbrati e firmati dal Presidente.
3. Il Presidente della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione.
4. I verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal suo delegato e da tutti i membri presenti.



TITOLO 4 **NORME FINALI E TRANSITORIE**

Articolo 89 – Entrata in vigore - abrogazioni

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del medesimo da parte del Consiglio Comunale.
2. A decorrere dalla data di cui al comma precedente è abrogato il Regolamento edilizio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 16 giugno 1999 e s.m.i. nonchè la deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 11 dicembre 2001 relativa all'applicazione delle sanzioni amministrative per violazioni al regolamento.



ALLEGATI

A – GLI INTERVENTI EDILIZI

Tipologia degli interventi edilizi

Le definizioni generali delle tipologie degli interventi edilizi sono contenute nell'art.27 comma 1 della L.R. 12/2005 a cui si rinvia.

Negli articoli successivi vengono esplicitati e dettagliati gli interventi riconducibili alle singole tipologie; tale elenco è esemplificativo e non esaustivo e ha lo scopo di uniformare la qualificazione tecnico-giuridica degli interventi sul territorio comunale; eventuali ulteriori opere dovranno essere ricondotte alle singole tipologie secondo il criterio dell'analogia e della similitudine.

La qualificazione tecnico giuridica dell'intervento considera l'intervento nel suo complesso anche con altri eventuali interventi edilizi interessanti l'immobile e a questo funzionalmente collegati.

Indipendentemente dalla tipologia di intervento indicata nella richiesta di Permesso di Costruire o nella D.I.A. è prevalente l'eventuale diversa tipologia d'intervento così come individuata dal Responsabile del procedimento in sede d'istruttoria.

Non è in nessun caso consentito da parte della stessa proprietà l'artificioso frazionamento degli interventi finalizzati ad eludere il versamento del contributo di costruzione ovvero teso ad operare nell'ambito della tipologia di intervento "più leggera".

A tal fine verranno valutati "a sistema" gli interventi edilizi e gli eventuali cambi d'uso senza opere dell'ultimo quinquennio; limitatamente alla modifica delle destinazioni d'uso la verifica viene estesa ai 10 anni precedenti ai sensi dell'art.52 comma 3 della L.R. 12/2005.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente lo stato di fatto degli immobili su cui si effettuano interventi edilizi dovrà essere legittimato da un provvedimento amministrativo precedente. Nel caso di vecchi edifici qualora non vi fossero precedenti pratiche edilizie agli atti d'ufficio si farà riferimento alle schede catastali all'impianto.

1. Manutenzione ordinaria

Per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi edilizi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti. Sono riconducibili alla manutenzione ordinaria le seguenti opere purchè compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti:

Opere interne:

- a) Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
- b) Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
- c) Riparazione e rifacimenti delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette;
- d) Riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
- e) Riparazione, sostituzione dei serramenti interni anche con materiali e colori diversi;
- f) Apertura e chiusura di vani porta nella stessa unità immobiliare;
- g) Opere murarie quali nicchie e muretti di modesta entità tali da non pregiudicare i rapporti aeroilluminanti;
- h) Posa in opera di doppi serramenti interni e di cancelletti di sicurezza interni;
- i) Pareti mobili (rimovibili) che comunque non pregiudichino i rapporti aeroilluminanti;
- j) Opere necessarie per mantenere in efficienza ed adeguare gli impianti tecnologici esistenti;
- k) Riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti igienico-sanitari;
- l) Inserimento e spostamento di pareti mobili;
- m) Costruzione ed inserimento di arredo fisso.



Opere esterne:

- a) Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni anche con materiali e colori diversi;
- b) Rifacimento parziale della copertura, rifacimento parziale della struttura portante del tetto e della lattoneria anche con materiali diversi dagli originali mantenendo inalterate sagome e pendenza delle falde;
- c) Ripristino e tinteggiatura delle facciate anche con materiali aventi caratteristiche e colori diversi;
- d) Riparazioni di balconi e terrazzi e rifacimento delle pavimentazioni esterne dei cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purchè vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- e) Riparazione della rete fognaria sino al limite del lotto di pertinenza;
- f) Riparazione e sostituzione infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, anche con materiali e colori diversi;
- g) Posa di zanzariere stabili;
- h) Sostituzione di serrande anche con materiale, colore e disegno diversi;
- i) Riparazione di recinzioni;
- j) Posa nei giardini/cortili/terrazzi di elementi ornamentali quali vasche, statuo, giochi per bambini.

Immobili produttivi:

Opere finalizzate ad assicurare la funzionalità dell'impianto produttivo ed il suo adeguamento tecnologico che non comportano aumento della Slp quali:

- a) Costruzioni per proteggere apparecchiature ed impianti senza permanenza di persone;
- b) Sistemi di canalizzazione dei fluidi all'interno dell'area produttiva;
- c) Serbatoi per lo stoccaggio e la manutenzione dei prodotti;
- d) Opere a carattere precario e facilmente amovibili;
- e) Passerelle di sostegno in metallo o c.a. per l'attraversamento di strade interne con tubazioni;
- f) Trincee a cielo aperto e vasche di trattamento e decantazione;
- g) Strutture all'aperto per la modifica ed il miglioramento degli impianti esistenti;
- h) Attrezzature per carico e rifornimento autobotti e cisterne;
- i) Attrezzature per la movimentazione delle materie prime (es. nastri trasportatori).

Le opere di manutenzione ordinaria sono liberalizzate e non obbligatoriamente soggette ad alcuna preventiva comunicazione al Comune che ha comunque predisposto un modulo prestampato da presentare, su libera iniziativa del titolare, allo Sportello Unico per l'Edilizia.

Analogamente, ai sensi dell'art.33.2 della L.R. 12/2005, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo i seguenti interventi:

- 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;
- Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- Realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'area aperta nelle aree destinate all'agricoltura;
- Strutture temporanee di cantiere.

2. Manutenzione straordinaria

Si intendono per interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Sono da considerarsi di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Sono riconducibili alla manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- a) Opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti degli edifici quali muri di sostegno, solette ed in linea generale, strutture verticali ed orizzontali;



- b) Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti e di tamponamenti perimetrali con le stesse caratteristiche e posizione;
- c) Rifacimento integrale delle coperture anche con modifica della sagoma, delle pendenze e delle caratteristiche, della coibentazione;
- d) Interventi sulle facciate che comportino la modifica della posizione e della geometria delle aperture ovvero dei materiali e colori della tinteggiatura;
- e) Modifiche della distribuzione interna di singole unità immobiliari oppure di più unità immobiliari che ne comportino la fusione oppure il frazionamento;
- f) Opere finalizzate alla realizzazione o all'integrazione dei servizi igienici e degli impianti tecnologici compresi i relativi volumi tecnici;
- g) Negli immobili a destinazione produttiva gli interventi di natura statica, tecnologica e funzionale necessari per mantenere e adeguare gli impianti produttivi che non comportino aumento della superficie lorda di pavimento.

La modalità di realizzazione è costituita da Permesso di costruire o D.I.A.

3. Restauro e risanamento conservativo

Si intendono per interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi rivolti 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, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi di intervento:

- 1) il restauro: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con il carattere degli edifici;
- 2) il risanamento conservativo: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Sono riconducibili al "restauro" le seguenti opere:

- a) le opere finalizzate alla valorizzazione e conservazione dell'immobile mediante eliminazione delle superfetazioni, il consolidamento degli elementi costitutivi e l'inserimento degli accessori compatibili con l'impianto originario e con la destinazione d'uso;
- b) opere finalizzate alla conservazione ed al recupero di luoghi significativi meritevoli di tutela per la memoria storica anche di natura industriale;
- c) alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- d) alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela;

Resta ferma la definizione di restauro prevista nell'art.29.4 del D.Lgs. 42/2004.

Sono riconducibili al "risanamento conservativo" le seguenti opere:

- a) interventi di natura igienico-funzionale compatibili con la destinazione d'uso impressa all'immobile, nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- b) modifica e sostituzione delle strutture anche di copertura ammalorate utilizzando anche soluzioni tecniche innovative e compatibili con l'organismo edilizio originario;
- c) inserimento di volumi tecnici nel rispetto dei caratteri originari;



- d) adeguamento dei prospetti e della distribuzione interna compatibili con i caratteri tipologici originari;
- e) sistemazione delle aree esterne scoperte compatibilmente con l'impianto originario.

La modalità di realizzazione è costituita da Permesso di costruire o D.I.A.

4. Ristrutturazione edilizia

Si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purchè non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

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

A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

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

B. Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

D. Tramezzi e aperture interne:

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

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

F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

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



G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):

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

La modalità di realizzazione è costituita da Permesso di costruire o D.I.A.

5. Ristrutturazione urbanistica

Si intendono per interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e delle reti stradali.

La modalità di realizzazione è costituita dai Piani Attuativi o strumenti di programmazione negoziata.

6. Nuove costruzioni

Si intendono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti e precisamente:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici esercizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radiocetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

La modalità di realizzazione è costituita da Permesso di costruire o D.I.A.

7. Demolizione

Sono opere di rimozione totale o parziale degli edifici che abbiano carattere autonomo o siano realizzate per determinare uno spazio di risulta per una nuova costruzione.

Nel caso di demolizioni parziali dovranno essere precisate le modalità di finitura della parte residua della costruzione. Le demolizioni da eseguire nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

La modalità di realizzazione è costituita da Permesso di costruire o D.I.A.

8. Cambio d'uso senza opere

E' regolamentato dalla parte II, Capo VI della L.R. 12/2005 (art. 51 e seguenti).

Sono fatti salvi gli obbligatori aggiornamenti al fine del pagamento dei tributi locali.



Il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano eseguite, nei cinque anni precedenti, opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e necessariamente funzionali al mutamento stesso.

Anche in caso di mutamenti di destinazioni d'uso senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità allo strumento urbanistico ed al presente Regolamento, nonché alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di superamento delle barriere architettoniche e comunque di tutte le disposizioni che possano specificatamente interessare l'attività che si andrà ad insediare (Vigili del Fuoco, Soprintendenza, ecc.) con esclusione delle opere di manutenzione ordinaria.

I mutamenti di destinazioni d'uso senza opere sono comunque soggetti alla disciplina di cui alla Parte II, Capo IV della L.R. 12/2005 in materia di contributo di costruzione eventualmente dovuto.

In tali casi, prima della variazione della destinazione d'uso o contestualmente deve essere inviata apposita documentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, specificando tutti gli elementi utili per la determinazione dell'eventuale importo dovuto.

Dovranno inoltre essere attivate le procedure per il rilascio dell'agibilità ove siano realizzati interventi tali da influire sull'aspetto igienico-sanitario.

B – I TITOLI ABILITATIVI

1. Autorizzazione Paesaggistica

Tale titolo abilitativo è previsto dall'articolo 159 del D.Lgs.42/2004 e dal capo II titolo V della L.R. 12/2005.

L'autorizzazione paesaggistica è un atto distinto e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio.

L'intervento edilizio non può essere attuato in assenza dell'autorizzazione paesaggistica, se prevista dalla normativa vigente.

L'Autorizzazione Paesaggistica è rilasciata ai proprietari o a chi ne abbia titolo.

2. Permesso di Costruire

Tale titolo abilitativo è previsto dall'articolo 38 della L.R. 12/2005.

Il permesso di costruire riguarda tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio fatto salvo quanto disposto dall'art.33 comma 2 e 3 e dall'art.41 della L.R.12/2005.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso.

Il Permesso di Costruire è rilasciato ai proprietari o a chi ne abbia titolo e non comporta limitazioni dei diritti di terzi.

3. Denuncia di Inizio Attività

Tale titolo abilitativo è previsto dagli articoli 41 e 42 della L.R.12/2005.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo ha facoltà di inoltrare la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), in alternativa al Permesso di Costruire e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

La D.I.A. è presentata dal proprietario dell'immobile, o da chi ne ha titolo, almeno 30 giorni prima dell'esecuzione delle opere e deve essere accompagnata da una dettagliata relazione e dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un progettista abilitato, al fine di asseverare la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati nonché alle altre normative in materia edilizia, urbanistica, di sicurezza e di igiene.

4. Permesso di Costruire in deroga

Tale titolo abilitativo è previsto dall'articolo 40 della L.R. 12/2005.

Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

La deroga può riguardare esclusivamente:

- i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati;



- l'eliminazione delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art.19 della L.R.6/1989.

5. Permesso di Costruire in sanatoria

Tale titolo abilitativo è previsto dagli articoli 33 e 34 del D.P.R. 380/2001.

Le opere edilizie eseguite in assenza o in difformità, parziale o totale, del Permesso di Costruire possono costituire oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ove il responsabile dell'abuso presenti apposita istanza nei termini di legge.

6. Certificato di agibilità

Tale titolo abilitativo è previsto dagli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/2001.

Esso attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

C – IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

1. Responsabile del Procedimento

La figura del responsabile del procedimento è prevista dalla legge 241/1990.

Il responsabile del procedimento è il dipendente individuato dal Responsabile del Servizio, quale responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento nonché, ove ammesso dalla legge, del provvedimento finale.

Il nominativo del responsabile del procedimento è comunicato ai soggetti interessati.

2. Accesso agli atti

In attuazione delle norme statali vigenti, i regolamenti, le deliberazioni, le circolari, e comunque qualsiasi atto o provvedimento amministrativo di natura generale in materia edilizia ovvero che dispone in generale sui procedimenti in materia edilizia ovvero che determina l'interpretazione o le modalità di applicazione di norme vigenti in materia edilizia sono adeguatamente pubblicizzati e sono consegnati in copia a chi ne faccia richiesta anche solo verbalmente.

E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ai sensi e nei casi di cui all'art.25 della legge 241/1990.

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.

Le modalità di accesso ai documenti sono definite nell'apposito Regolamento comunale.

D – LE NORMATIVE DI INTERESSE EDILIZIO

1. Normativa statale

- a) Testo unico in materia edilizia:
D.P.R. 06.06.2001 n.380.
- b) Codice dei beni culturali e del paesaggio:
D.Lgs. 22.01.2004 n.42.
- c) Sicurezza nei cantieri:
D.Lgs. 14.08.1996 n.494.
- d) Inquinamento idrico:
D.Lgs. 02.02.2001 n.31.
- e) Inquinamento acustico:
L. 26.10.1995 n.447.
D.P.C.M. 05.12.1997.
- f) Sicurezza degli impianti:
D.M. 22.01.2008 n.37.
- g) Risparmio energetico e sviluppo di fonti rinnovabili:
L. 09.01.1991 n.10.
D.P.R. 21.12.1999 n.551.
D.Lgs. 19.08.2005 n.192.
D.Lgs. 29.12.2006 n.311.
- h) Barriere architettoniche:
L. 09.01.1989 n.13.



- D.P.R. 24.07.1996 n.503.
- i) Opere in cemento armato e a struttura metallica:
L. 05.11.1971 n.1086.
 - j) Prevenzione incendi:
L. 26.07.1965 n.966.
D.M. 16.02.1982.
D.P.R. 12.01.1998 n.37.
D.M. 04.05.1998.
 - k) Codice della strada:
D.Lgs. 05.02.1992 n.285
 - l) Ambiente:
D.Lgs. 03.04.2006 n.152.
 - m) Norme tecniche per le costruzioni:
D.M. 14.01.2008.

2. Normativa regionale

- a) Governo del territorio:
L.R. 11.03.2005 n.12.
D.G.R. 08.11.2002 n.7/11045.
D.G.R. 15.03.2006 n.2121.
D.D.S. 20.12.2007 n.16188.
- b) Risparmio energetico e riduzione delle emissioni inquinanti:
L.R. 20.04.1995 n.26.
L.R. 27.03.2000 n.17.
L.R. 10.08.2001 n.13.
L.R.12.12.2003 n.26.
L.R. 16.01.2004 n.1.
L.R. 21.12.2004 n.39.
D.G.R. 08.03.2002 n.7/8313.
D.G.R. 26.06.2007 n.8/5018.
- c) Acque superficiali e sotterranee:
R.R. 24.03.2006 n.2.
- d) Scarichi di acque reflue:
R.R. 24.03.2006 n.3.
- e) Smaltimento acque di prima pioggia:
R.R. 24.03.2006 n.4.
- f) Inquinamento luminoso:
L.R. 27.03.2000 n.17.
L.R. 21.12.2004 n.38.
- g) Inquinamento acustico :
L.R. 10.08.2001 n.13.
D.G.R. 02.07.2002 n.7/9776.
- h) Bonifica siti contaminati:
L.R. 27.12.2006 n.30.
D.G.R. 27.06.2006 n.8/2838.
- i) Piano Territoriale Paesistico Regionale :
D.C.R. 21.03.2001.
- j) Barriere architettoniche:
L.R. 20.02.1989 n.6

3. Normativa provinciale:

- a) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale:
D.C.P. 07.11.2003 n.53/33382.

4. Normativa comunale:

- a) Statuto Comunale.
- b) Piano Regolatore Generale.
- c) Regolamento Locale di Igiene.