

Regione Lombardia

Provincia di Brescia

# COMUNE di ISEO



## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Articolo 4, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Articolo 11, legge regionale 23 giugno 1997, n. 23

Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 50 in data 07 – 11 – 2002

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 in data 17 – 07 – 2003

Publicato sul B.U.R. Lombardia n. 43 in data 22 – 10 – 2003

***Varianti approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 in data 27-11-2008***

*IL SINDACO*

*IL SEGRETARIO COMUNALE*

.....

.....

*I REDATTORI:*

*Architetto Laura PIETROBELLI* .....

*Architetto Emanuela ZIZIOLI* .....

*Consulenza amministrativa:*

*Battista BOSETTI* .....

*Novembre 2008*

## TITOLO 1°. DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO 1.1. Oggetto e principi del regolamento

#### Art. 1.1.1. (Oggetto del regolamento edilizio)

1. Il regolamento disciplina la costruzione, la modifica, l'uso e la conservazione degli edifici pubblici e privati, dello spazio urbano ed extraurbano, sia sopra che sotto il suolo, nonché delle relative pertinenze, e in generale la trasformazione edilizia e urbanistica dell'intero territorio comunale, con riferimento alle materie indicate dall'articolo 4 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'articolo 11 della legge regionale della Lombardia 23 giugno 1997, n. 23.
2. Il regolamento detta norme circa gli aspetti collegati all'attività edilizia che sono presupposti, connessi o conseguenti alla medesima, allo scopo di fornire un quadro organico di riferimento coordinato con le altre disposizioni che regolano la trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.
3. Il regolamento disciplina, sotto il profilo edilizio, unitamente alle altre disposizioni regolamentari e legislative vigenti e alle norme di attuazione del P.R.G., ogni attività che determina trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale.
4. Il regolamento integra e rende esecutivi gli indirizzi generali di cui alle deliberazioni della Giunta regionale della Lombardia attuative della legislazione regionale, adeguandoli alla specifica realtà locale.

#### Art. 1.1.2. (Principi)

1. Le norme del regolamento e la loro applicazione si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio sotto i profili edilizio, architettonico e igienico.
2. Le norme del regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie e degli spazi non edificati, anche se residuali all'edificazione, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente e della vivibilità, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.
3. In applicazione delle norme di legge e di regolamento e in attuazione dei piani approvati dal comune, spetta agli organi di quest'ultimo il compito di assicurare il libero e ordinato svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, accertando che tali attività siano rispettose delle norme medesime e conformi ai piani approvati, e vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

#### Art. 1.1.3. (Ambiente urbano)

1. Nella gestione, progettazione e realizzazione degli spazi il comune promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.
2. Il comune favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; in particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.
3. La puntuale, integrale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene assicurata dagli operatori e verificata dal comune anche per il perseguimento delle finalità di cui ai commi 1 e 2.

#### Art. 1.1.4. (Qualità degli interventi)

1. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione e dal regolamento, sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui all'articolo 1.1.3, ad opera della Commissione Edilizia.

## CAPO 1.2. Coordinamento con altre norme e criteri interpretativi

### Art. 1.2.1. (Coordinamento con le altre norme e disposizioni locali)

1. Il regolamento è coordinato con le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del piano regolatore generale (P.R.G.) vigente e di quello eventualmente adottato, con il regolamento locale di igiene (R.L.I), con il regolamento sull'organizzazione degli uffici e dei servizi e con il regolamento che disciplina l'accesso agli atti comunali e la partecipazione ai procedimenti.
2. Per quanto non diversamente disciplinato dal regolamento sono comunque applicabili le disposizioni diverse sull'organizzazione degli uffici e dei servizi e sull'accesso agli atti e la partecipazione al procedimento.

### Art. 1.2.2. (Coordinamento con le norme e le disposizioni sovracomunali)

1. Il regolamento attua le norme sovracomunali nelle materie di sua competenza, adeguandole alla realtà locale.
2. Quanto non previsto al suo interno resta disciplinato dalle predette norme e disposizioni sovracomunali.
3. Il regolamento integra la disciplina sovracomunale in alcune specifiche materie, quali i parcheggi, la eliminazione delle barriere architettoniche, i sottotetti, gli insediamenti in zona agricola, l'uso degli spazi edificati compreso il cambio di destinazione degli stessi e altro.
4. L'entrata in vigore di norme di legge imperative e di applicazione immediata o, se differita, con termine certo definito per legge, incompatibili con le disposizioni del regolamento, comporta l'implicito e immediato adeguamento del medesimo a tali norme, fermo l'obbligo del suo tempestivo aggiornamento, anche formale.
5. L'emanazione di norme di legge la cui efficacia o applicazione sia subordinata al recepimento nel regolamento edilizio, incompatibili con le vigenti disposizioni del regolamento medesimo, comporta l'obbligo di adeguamento dello stesso regolamento entro i successivi dodici mesi. Spirato tale termine l'adeguamento è da ritenersi implicito ed efficace per le norme che siano applicabili senza intermediazione.
6. Nei casi di cui ai commi 4 e 5, il responsabile del servizio trasmette una propria relazione al Sindaco e alla Commissione edilizia circa i contenuti della innovazioni normative e la loro relazione con il regolamento.

### Art. 1.2.3. (Interpretazione)

1. Il regolamento è interpretato con i criteri di cui all'articolo 12 delle disposizioni preliminari al codice civile; in caso di più interpretazioni possibili tra loro contraddittorie sono applicate le interpretazioni conformi ai principi generali dell'ordinamento.
2. Nel caso in cui la concreta applicazione delle disposizioni del regolamento induca diverse interpretazioni non univoche seppure condotte con i criteri di cui al comma 1, da parte di soggetti pubblici o privati interessati al procedimento edilizio, ciascuno di questi può formulare contributi per chiarire e motivare la propria opinione, fermi restando gli ordinari rimedi giuridici per la tutela di interessi e diritti.
3. Gli organi comunali possono formulare, in seguito alle determinazioni interpretative, specifiche proposte di modifica o aggiornamento delle disposizioni regolamentari equivoche o di dubbia interpretazione, al fine di renderle chiare e di eliminare la necessità di supporti integrativi.
4. A tale scopo il responsabile del servizio valuta il contenuto delle determinazioni e delle proposte di cui al comma 3 e redige, all'inizio di ogni anno, una relazione di sintesi da sottoporre alla Giunta comunale per l'eventuale proposta di aggiornamento del regolamento da presentare al Consiglio comunale.

## TITOLO 2°. NORME PROCEDURALI

### CAPO 2.1. Contenuti dell'istanza o della denuncia

#### Art. 2.1.1. (Modulistica)

1. La domanda di permesso di costruire, di approvazione di piani attuativi di iniziativa privata, di autorizzazione paesaggistica e quella per il certificato di agibilità, nonché la denuncia di inizio attività, sono redatte, preferibilmente, sui moduli disponibili presso il servizio tecnico del comune, allo scopo di unificare i supporti del procedimento e di facilitare l'inserimento e la verifica degli elementi richiesti.
2. Il procedimento viene comunque avviato anche in presenza di supporti diversi da quelli predisposti dal comune, a condizione che i contenuti e gli elaborati a corredo siano completi e corrispondenti a quanto previsto dalle disposizioni del regolamento.

#### Art. 2.1.2. (Descrizione dell'immobile e dell'intervento)

1. Gli immobili oggetto dell'intervento sono puntualmente individuati con la precisa ubicazione toponomastica, la completa identificazione catastale e la descrizione delle previsioni urbanistiche, sia vigenti che in salvaguardia, che li riguardano.
2. L'intervento edilizio, sinteticamente descritto sulla domanda, è esplicitamente definito dal richiedente sotto il profilo della tipologia e sotto il profilo della destinazione, indicandone una o più d'una, in ordine di importanza, tra quelle previste dalle N.T.A. del P.R.G.

#### Art. 2.1.3. (Soggetti e dati anagrafici, fiscali e professionali)

1. La domanda o la denuncia riportano l'indicazione dei soggetti e gli elementi che seguono:
  - a) richiedente;
  - b) proprietario, nel caso si tratti di soggetto diverso dal richiedente;
  - c) progettista;
  - d) direttore dei lavori, anche qualora si tratti dello stesso progettista;
  - e) esecutore dei lavori se già noto;
  - f) controinteressati diretti: soggetti che, con atto scritto o altra documentazione probatoria, hanno ceduto in tutto o in parte i propri diritti reali ai richiedenti, al fine di legittimare l'intervento, quali:
    - 1) cessionari del diritto di superficie o di volumetrie trasferite;
    - 2) cessionari di diritti di servitù, con particolare riguardo ai diritti di passaggio o di veduta;
    - 3) cessionari convenzionati per la riduzione delle distanze e dei distacchi, ove ammessa.
2. Per ciascuno dei soggetti di cui al comma 1, ad esclusione dell'esecutore di cui alla lettera e) nei casi in cui non sia reso noto, sono indicati l'indirizzo e il numero di codice fiscale nonché, per il progettista e il direttore dei lavori, quello relativi all'iscrizione all'albo professionale.
3. Gli stessi soggetti di cui al comma 1, con le eccezioni di cui al comma 2, sottoscrivono la domanda o la denuncia compresi gli elaborati allegati alle stesse.

#### Art. 2.1.4. (Elenco dei documenti ed elaborati allegati)

1. La domanda o la denuncia devono riportare al loro interno o in allegato ad esse unito fisicamente, l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati che integrano la pratica, per consentire l'immediato controllo di ammissibilità.

#### Art. 2.1.5. (Interventi precedenti e relativi titoli)

1. La domanda o la denuncia riportano l'indicazione di eventuali precedenti interventi sugli stessi immobili, con gli estremi dei relativi titoli autorizzativi.
2. Quando l'intervento edilizio è compreso in un piano attuativo approvato, sono indicati i relativi estremi di approvazione.

#### Art. 2.1.6. (Dichiarazioni sostitutive)

1. Tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del regolamento, risultanti da atti pubblici, rilasciati da amministrazioni pubbliche o stabilmente detenuti dalle medesime, possono essere autocertificate ai sensi dell'articolo 46 del d.P.R. n. 445 del 2000.
2. Quando non siano agevolmente o tempestivamente documentabili, possono essere altresì dichiarate le situazioni a conoscenza dell'interessato, ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000.

3. In ogni caso il responsabile del procedimento può richiedere in ogni tempo la documentazione a comprova di quanto dichiarato ai sensi del comma 1 e 2, ai sensi dell'articolo 71 del d.P.R. n. 445 del 2000.

Art. 2.1.7. (Prospetto riepilogativo)

1. La documentazione e gli elaborati da allegare alle singole domande o denunce di inizio attività, è definita, per ciascuna tipologia di intervento, con apposita determinazione del responsabile del servizio.
2. Per il controllo preliminare di ammissibilità di cui agli articoli 2.3.1 e seguenti, in relazione alla domanda di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività, alla richiesta di autorizzazione paesaggistica, alla richiesta di approvazione di piani attuativi di iniziativa privata e alla richiesta del certificato di agibilità, è fatto riferimento ai prospetti definiti con le modalità di cui al comma 1.

Art. 2.1.8. (Unificazione grafica e quotatura)

1. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai vigenti criteri di unificazione e utilizzare grafie, segni e simboli codificati o convenzionalmente acquisiti nell'uso comune.
2. Le quote interne, esterne, di spessore, di riferimento ai punti fissi e di riferimento altimetrico devono essere chiaramente leggibili.
3. Qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica si fa riferimento alla prima, con la sola eccezione dell'evidente, manifesto, palese errore di scrittura inequivocabilmente riconoscibile.
4. 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.
5. In ogni caso le quote altimetriche devono fare riferimento ad un unico punto fisso, posizionato sul suolo pubblico più prossimo, su ogni suolo pubblico adiacente o confinante con l'area di intervento e, se diversi, sui punti di riferimento prescritti dal regolamento.

Art. 2.1.9. (Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale)

1. Gli interventi che comportano apprezzabili modifiche del contesto edilizio, urbano, paesaggistico o ambientale in cui si collocano, sono rappresentati con gli elementi di relazione che li legano a tale contesto, sia interno che esterno al lotto di pertinenza.
2. Tale rappresentazione, oltre che nelle indicazioni grafiche e numeriche previste dal regolamento, è effettuata anche mediante adeguate riprese fotografiche d'insieme e di dettaglio, esclusivamente a colori, nelle quali sono inseriti gli elementi caratteristici della proposta modificativa.

Art. 2.1.10. (Varianti)

1. Le varianti seguono gli stessi criteri di rappresentazione previsti per i progetti originari ***ad eccezione degli elaborati progettuali di confronto dove dovranno essere evidenziate le nuove murature e i riporti con campitura in colore rosso, le demolizioni e gli scavi con campitura in colore giallo, le murature e i riporti autorizzati ma non eseguiti con campitura in colore verde e le demolizioni e gli scavi autorizzati ma non eseguiti con campitura in colore blu.***
2. ***Abrogato.***
3. ***Abrogato.***
4. La presentazione della variante è corredata dal rilievo fotografico dell'immobile oggetto della variante stessa, che rappresenti lo stato dei luoghi al momento della presentazione dell'istanza.

Art. 2.1.11. (Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche)

1. Qualora il progetto riguardi spazi nei quali sono previsti il transito o la presenza di persone, anche solo temporanea, esso deve minimizzare in ogni caso gli ostacoli alla deambulazione, con particolare riguardo al superamento dei dislivelli e alla praticabilità dei passaggi pedonali.
2. Per gli spazi soggetti alle disposizioni in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, fermo l'obbligo di chiara dimostrazione, nei grafici di progetto, delle condizioni di visitabilità o accessibilità ove prescritte, è consentita la rappresentazione delle proposte di adattabilità all'interno dei medesimi elaborati di progetto, anche mediante inserimento di descrizioni grafiche o letterali integrative, purché tali proposte risultino individuabili e leggibili senza limitare la rappresentazione degli altri elementi prescritti.
3. Nello stesso caso è presentata una dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni vigenti in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, sottoscritta da un professionista abilitato, ai sensi dell'articolo 77, comma 4, del d.P.R. n. 380 del 2001.

4. Qualora per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche sia prevista una deroga ovvero una soluzione tecnica in alternativa alle specifiche regolamentari, è presentata una adeguata relazione tecnica che dia conto delle diverse soluzioni, sottoscritta dal medesimo professionista di cui al comma 3.

Art. 2.1.12. (Numero delle copie da presentare)

1. L'istanza, la denuncia o la comunicazione sono presentate in originale e una copia. Una ulteriore copia può essere presentata per la restituzione, con gli estremi di presentazione a titolo di avvio del procedimento.
2. Gli elaborati grafici allegati sono presentati in due copie, una delle quali viene restituita al termine del procedimento, quale parte integrante del provvedimento definitivo ovvero quale ricevuta della denuncia, con l'indicazione degli estremi identificativi della pratica o del procedimento concluso.
3. Le relazioni, le dichiarazioni, i prospetti o le tabelle di qualsiasi genere e tutta la documentazione tecnica diversa da quella di cui al comma 2, sono presentati in due copie. Gli atti di vincolo o di impegno, gli atti di assenso di soggetti o di autorità diverse acquisiti dal richiedente, la documentazione circa i requisiti soggettivi e ogni altro atto diverso da quelli di cui al comma 2, sono presentati in unica copia.
4. E' facoltà del richiedente, a conclusione del procedimento, di presentare ulteriori copie degli elaborati grafici, allo scopo di farvi apporre in originale il visto di conformità e di poterle depositare in cantiere per i controlli, con le finalità di cui all'articolo 27, comma 4, del d.P.R. n. 380 del 2001, ovvero per motivi giuridicamente rilevanti, quali la richiesta di finanziamento.
5. Il numero delle copie previsto per i procedimenti diversi da quello edilizio, ancorché propedeutici, contemporanei o conseguenti allo stesso, è indicato nelle disposizioni relative alla fase di presentazione o di istruttoria degli stessi.
6. Le sottoscrizioni obbligatorie dei soggetti interessati sono apposte in originale su tutti gli atti e sulle relative copie.
7. Sono fatte salve, in tema di elaborati necessari, le specifiche prescrizioni che derivano da disposizioni speciali, diverse da quelle richiamate e disciplinate dal presente capo.
8. In presenza del vincolo paesaggistico gli elaborati sono presentati in una ulteriore copia completa per il controllo di legittimità dell'autorizzazione paesistica da parte degli organismi periferici del Ministero per i beni e le attività culturali oppure, in caso di mancata approvazione, per la restituzione al richiedente.

Art. 2.1.13. (Elaborati richiesti in funzione della tipologia dell'intervento)

1. Nella redazione degli elaborati deve comunque essere considerato il criterio della proporzionalità, correlato all'effettiva rilevanza della trasformazione edilizia o urbanistica prevista dall'intervento, per stabilire il grado di dettaglio e di approfondimento delle singole descrizioni e rappresentazioni.

## CAPO 2.2. Disposizioni comuni ai procedimenti edilizi

### Art. 2.2.1. (Verifica preventiva di ammissibilità)

1. Le domande, le comunicazioni e le denunce che comportano l'attivazione di un procedimento amministrativo in materia edilizia e urbanistica, sono essere sottoposte, ad iniziativa del richiedente, alla verifica preventiva di ammissibilità, preliminarmente all'avvio del conseguente procedimento, nei modi e nei tempi di seguito indicati.

### Art. 2.2.2. (Presentazione allo sportello unico dell'edilizia)

1. Quando la pratica viene presentata direttamente allo sportello unico dell'edilizia, l'addetto al ricevimento verifica immediatamente la rispondenza dei documenti e degli elaborati rispetto all'elenco di quelli prescritti.
2. La verifica riguarda la sola presenza della documentazione e delle indicazioni prescritte e la regolarità formale della pratica e non è estesa al contenuto di merito ovvero quello progettuale e rappresentativo dei singoli atti o elaborati.
3. In caso di esito positivo del controllo il responsabile dell'accettazione appone sull'istanza, comunicazione o denuncia, un visto di ammissibilità e restituisce uno dei seguenti documenti:
  - a) una copia della domanda o denuncia, integrata dall'elenco dei documenti presentati;
  - b) qualora manchi una copia della domanda, comunicazione o denuncia, una ricevuta recante l'intestazione e l'individuazione sintetica dell'intervento, comunque integrata dall'elenco dei documenti presentati.
4. I documenti restituiti di cui al comma 3 riportano gli estremi di avvenuta registrazione.
5. Gli adempimenti di cui ai commi 3 e 4 costituiscono il formale avvio del procedimento.
6. Nello stesso giorno in cui l'istanza o denuncia è registrata al protocollo a cura dello sportello unico.
7. Quando la pratica è carente anche di un solo atto o elaborato prescritto, l'addetto al ricevimento restituisce immediatamente l'intero fascicolo alla persona che lo ha presentato, insieme ad una comunicazione prestampata, da lui stesso sottoscritta, con la quale dichiara la non ammissibilità dell'istanza o della denuncia con l'individuazione degli elementi che mancano.
8. Qualora l'interessato confermi la presentazione, ovvero, disattendendo la dichiarazione di non ammissibilità, presenti la pratica direttamente all'ufficio protocollo, sugli atti di cui al comma 3 sono indicati gli elementi che sono stati ritenuti mancanti o carenti.

### Art. 2.2.3. (Presentazione diretta al protocollo o tramite il servizio postale)

1. Quando la pratica è consegnata ad un ufficio diverso dallo sportello unico per l'edilizia, ovvero è recapitata per posta, per corriere o altro mezzo di corrispondenza, qualunque sia l'ufficio che la riceve deve trasmetterla tempestivamente allo sportello unico per l'edilizia.

### Art. 2.2.4. (Incompletezza della pratica e integrazioni documentali)

1. Qualora la pratica sia incompleta e sia stata presentata malgrado la manifestata incompletezza ai sensi dell'articolo 2.2.2, commi 7 o 8, o senza la verifica preventiva di ammissibilità ai sensi dell'articolo 2.2.3, il responsabile del procedimento, entro i quindici giorni successivi all'acquisizione, qualora gli elementi carenti non siano agevolmente acquisibili d'ufficio in quanto in possesso della stessa amministrazione comunale, comunica tale circostanza all'interessato, con le modalità e le conseguenze previste dal regolamento per i singoli procedimenti.
2. L'integrazione documentale può essere richiesta, di norma, una sola volta. Ulteriori richieste di completamento o integrazione possono riguardare esclusivamente:
  - a) fatti nuovi riferibili a norme di diritto sopravvenuto applicabili alla pratica in istruttoria;
  - b) circostanze riferibili esclusivamente alla nuova documentazione presentata a completamento o a mancata o errata ottemperanza alla richiesta di integrazione.
  - c) richieste esplicite e motivate della commissione edilizia o, limitatamente a interventi vincolati ai sensi del titolo II del decreto legislativo n. 490 del 1999, della sottocommissione ambientale, purché si tratti di elementi qualificanti ai fini dell'espressione del parere di competenza, con esclusione di aspetti che riguardino le formalità, la procedura o i parametri tecnici di dettaglio non discrezionali verificabili dal responsabile del procedimento.
3. Gli elementi integrativi richiesti devono essere presentati, tutti, nel tempo massimo di sessanta giorni dalla notifica della relativa richiesta. In caso contrario, il responsabile del procedimento redige, senza ulteriori adempimenti, la proposta di non procedibilità e la trasmette al responsabile del servizio, se diverso. Entro i successivi quindici giorni è emesso un provvedimento di non procedibilità, che viene trasmesso a tutti i soggetti coinvolti, restituendo al richiedente una copia degli atti e dei relativi elaborati.
4. Il provvedimento negativo di cui al comma 3 costituisce il diniego finale o, ove trattasi di denuncia di inizio attività, costituisce l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni.
5. Nei casi di cui al comma 4 l'istruttoria è conclusa e il relativo intervento, qualora riproposto, deve nuovamente seguire l'intero procedimento sin dalla fase di avvio, ivi compresi diritti e spese di istruttoria.

Art. 2.2.5. (Istruttorie in zona a vincolo paesaggistico)

*1. L'esercizio delle funzioni paesaggistiche ( art.146, comma 6 del d.lgs. 42/2004 come modificato dal d.lgs. 63/2008) viene esercitato secondo le disposizioni stabilite con le deliberazioni regionali n. VIII/7977 del 06 agosto 2008 e n. VIII/8139 del 01 ottobre 2008.*

## CAPO 2.3. Certificazioni

### Art. 2.3.1. (Certificato di destinazione urbanistica)

1. Chiunque ne abbia interesse può richiedere il certificato di destinazione urbanistica di un'area. La relativa richiesta deve essere completa con i dati necessari alla corretta e inequivocabile individuazione catastale del bene e con il recapito del richiedente.
2. Il certificato di destinazione urbanistica riporta, anche in forma sintetica, le norme di edificazione pertinenti, sia vigenti che in regime di salvaguardia, nonché l'eventuale assoggettamento a piano urbanistico attuativo.
3. Lo stesso certificato non costituisce in alcun caso presunzione di edificabilità dell'area la quale può essere inibita, totalmente o parzialmente, da edificazioni precedenti, da atti o convenzioni intervenute tra privati ovvero tra il privato e l'ente pubblico o da vincoli imposti da autorità diverse dal Comune.
4. Il certificato non può essere richiesto o rilasciato per le aree che costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, quando tali aree abbiano una superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati.

### Art. 2.3.2. (Certificato generale dell'immobile)

1. Chiunque ne abbia interesse può richiedere il certificato generale di un immobile; la relativa richiesta deve essere motivata e completa con i dati necessari alla corretta e inequivocabile individuazione dell'immobile medesimo e con il recapito del richiedente.
2. Il certificato generale dell'immobile riporta, anche in forma sintetica:
  - a) la zona omogenea nel quale ricade, in relazione al P.R.G. e, se adottato, anche al P.R.G. in regime di salvaguardia;
  - b) gli estremi dei permessi di costruire o dei titoli equipollenti che hanno interessato l'immobile;
  - c) gli estremi dei certificati di agibilità o di atti equipollenti che hanno interessato l'immobile;
  - d) la sussistenza di obbligazioni pendenti in favore del comune per contributi di costruzione, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione o per la cessione di aree;
  - e) la sussistenza di procedimenti per il rilascio di provvedimenti edilizi ovvero per provvedimenti sanzionatori.
3. Nelle informazioni di cui al comma 2, lettere d) ed e) sono omesse le generalità dei soggetti coinvolti.
4. Qualora il certificato generale dell'immobile non rechi annotazioni diverse, condizioni o riserve esplicite, il contenuto del medesimo deve intendersi probatorio fino a querela di falso.

### Art. 2.3.3. (Procedimento per il rilascio delle certificazioni)

1. Le richieste di certificazione sono presentate allo sportello unico per l'edilizia e, a cura del responsabile di questo, trasmesse tempestivamente all'ufficio protocollo.
2. Salvo esigenze connesse al corretto funzionamento dell'ufficio o alla complessità degli adempimenti o delle ricerche necessarie, le certificazioni sono rilasciate nel più breve tempo possibile; in ogni caso sono rilasciate entro i trenta giorni successivi.
3. Qualora le certificazioni non possano essere rilasciate a causa della carenza degli elementi forniti, tale circostanza è comunicata al richiedente nei sette giorni successivi alla richiesta. Qualora tali elementi non siano forniti nei trenta giorni successivi alla predetta comunicazione il procedimento è concluso con l'archiviazione della richiesta.

### Art. 2.3.4. (Autocertificazione in materia edilizia e urbanistica)

1. I contenuti delle certificazioni previste dall'ordinamento urbanistico-edilizio possono essere dichiarati autonomamente dal richiedente, purché in modo corretto, chiaro e inequivocabile. Le dichiarazioni così formulate sono presentate agli uffici comunali con le modalità di cui all'articolo 2.3.3, comma 1.
2. Il responsabile del servizio, nei termini di cui all'articolo 2.3.3, comma 2, appone su tali dichiarazioni la propria sottoscrizione, accompagnata dalla qualifica e dalla formula «accertato quanto dichiarato» ovvero «si certifica quanto dichiarato» o altra formula giuridicamente assimilabile, accompagnata, se del caso, da specificazioni, correzioni o condizioni particolari.
3. Limitatamente al certificato di destinazione urbanistica e solo quando la richiesta o la dichiarazione sia stata sottoscritta dall'alienante o da uno dei condividenti, qualora siano trascorsi trenta giorni senza che l'ufficio si sia pronunciato in merito, il relativo certificato può sostituire:
  - a) da un'apposita dichiarazione dello stesso soggetto attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi;
  - b) dalla stessa dichiarazione di cui al comma 1, recante il timbro di registrazione al protocollo comunale.

## CAPO 2.4. Semplificazione dei procedimenti

### Sezione prima - L'organizzazione funzionale e collaborazione con i privati

#### Art. 2.4.1. (Responsabile del servizio)

1. Il responsabile del servizio è il soggetto, appartenente all'area tecnica, avente la responsabilità della struttura medesima, ovvero dell'area funzionale nella quale è articolata la struttura, le cui competenze istituzionali sono relative all'attività edilizia e di trasformazione del territorio.
2. Il responsabile di cui al comma 1 è individuato con atto pubblico e reso pubblico ai sensi dell'articolo 107 del decreto legislativo n. 267 del 2000.
3. In particolare è il soggetto abilitato alla sottoscrizione, in rappresentanza del comune, degli atti con valenza esterna, compresi tutti i provvedimenti in materia edilizia, siano essi di assenso, di diniego, soprassessori, sanzionatori, repressivi, cautelari, ancorché di contenuto patrimoniale o aventi natura di discrezionalità tecnica.
4. Lo stesso soggetto può delegare in tutto o in parte le proprie attribuzioni a soggetti subordinati appartenenti alla stessa area e, in particolare, al responsabile del procedimento.
5. Salvo specifiche disposizioni, le competenze del responsabile del servizio connesse alle denunce di inizio attività, con particolare riguardo all'ordine motivato di non procedere alle previste trasformazioni, sono attribuite anche al responsabile del procedimento.

#### Art. 2.4.2. (Responsabile del procedimento)

1. Il responsabile del procedimento è il soggetto, appartenente all'area tecnica, avente la responsabilità di uno o più procedimenti relativi all'attività edilizia e di trasformazione del territorio, indistintamente a partire dall'avvio del procedimento sino alla sua conclusione.
2. Il responsabile del procedimento è individuato con atto del responsabile del servizio, pubblico e reso pubblico, ai sensi dell'articolo 5 della legge n. 241 del 1990. L'individuazione può essere fatta volta per volta in relazione ai singoli procedimenti o, in alternativa, per categorie o per serie di atti.
3. In particolare è il soggetto abilitato a:
  - a) valutare, ai fini istruttori, le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimazione ed i presupposti che siano rilevanti per l'emanazione di provvedimento;
  - b) accertare d'ufficio i fatti, disponendo il compimento degli atti necessari, e adottare ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria; chiedere il rilascio di dichiarazioni e la rettifica di dichiarazioni o istanze erronee o incomplete ed esperire accertamenti tecnici e ordinare esibizioni documentali;
  - c) proporre l'indizione o, se delegato dal responsabile del servizio, indire le conferenze di servizi;
  - d) curare le comunicazioni e le pubblicazioni;
  - e) adottare, se delegato dal responsabile del servizio, il provvedimento finale, ovvero trasmettere gli atti all'organo competente per l'adozione.
4. Lo stesso soggetto non può delegare le proprie attribuzioni ad altri soggetti ma, in caso di sopravvenuta e motivata impossibilità alla corretta attuazione dei propri adempimenti può chiedere al responsabile del servizio di essere sostituito o di essere coadiuvato da personale ausiliario.
5. L'individuazione del responsabile del procedimento, qualora effettuata per categorie di atti, è resa nota mediante affissione negli uffici, in modo chiaramente visibile, dei responsabili e delle relative competenze; ogni eccezione a tale pubblicazione è resa nota con annotazione sull'avviso di avvio del procedimento.

#### Art. 2.4.3. (Pareri informali)

1. Per interventi assoggettati a permesso di costruire, a denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire o a piano attuativo, i richiedenti possono presentare allo sportello unico per l'edilizia un progetto preliminare, sul quale il responsabile del procedimento o, su sollecitazione di questi, il responsabile del servizio, esprime un proprio parere informale.
2. Il predetto parere è espresso entro quindici giorni dalla richiesta e non vincola o pregiudica in alcun modo l'esame e la conclusione dell'istruttoria qualora sia successivamente presentato il progetto definitivo.
3. Il responsabile del servizio, ovvero l'interessato, possono chiedere che il progetto preliminare sia sottoposto al parere preventivo della commissione edilizia, in tal caso trova applicazione l'articolo 5.2.3.

#### Art. 2.4.4. (Indicazioni interpretative)

1. I soggetti che abbiano un interesse giuridicamente tutelabile, in particolare i proprietari di aree ed immobili, i professionisti, le associazioni riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della legge n. 349 del 1986, gli ordini e i collegi professionali, i patrocinatori legali, possono chiedere agli uffici della struttura tecnica indicazioni interpretative della

disciplina urbanistica ed edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.

2. Tali indicazioni sono fornite entro trenta giorni dalla richiesta, mediante comunicazione scritta, nella quale si tiene conto anche della eventuale prassi applicativa e dell'orientamento prevalente seguito dalla stessa struttura nella trattazione di questioni simili.

## Sezione seconda - La conferenza di servizi

### Art. 2.4.5. (Conferenza di servizi tra strutture interne)

1. Quando i procedimenti edilizi e urbanistici comportano l'acquisizione di pareri da parte di servizi comunali diversi da quello istituzionalmente preposto al rilascio del provvedimento finale, il responsabile del procedimento o, in caso di sua inattività, il responsabile del servizio, convoca una conferenza di servizi tra tutte le strutture del comune interessate al provvedimento.
2. La convocazione è inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno quindici giorni prima della data stabilita indicando l'oggetto del procedimento e ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
3. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra gli addetti al proprio ufficio, e tale verbale costituisce l'atto conclusivo:
  - a) dell'istruttoria, qualora il provvedimento finale competa in forza di legge ad un organo collegiale o ad un soggetto diverso che deve assumerlo in forma autonoma;
  - b) del procedimento qualora il soggetto competente all'assunzione del provvedimento finale abbia legittimamente partecipato alla conferenza.
4. I pareri sono comunque espressi entro i termini assegnati al responsabile del procedimento per il deposito della relazione istruttoria e della proposta di provvedimento finale.

### Art. 2.4.6. (Conferenza di servizi con soggetti esterni al comune)

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti amministrazioni diverse dal comune, ovvero società concessionarie di servizi pubblici, la conferenza di servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla-osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati; il verbale della conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

### Art. 2.4.7. (Conferenza di servizi semplificata)

1. Alle conferenze di servizi di cui agli articoli 2.4.5 e 2.4.6 possono essere invitati anche solo parte degli uffici o delle amministrazioni coinvolte, quando siano già stati acquisiti i pareri o gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza dei soggetti non invitati.
2. Il responsabile del procedimento se competente, ovvero l'interessato se l'ordinamento lo consenta, possono richiedere e produrre uno o più d'uno dei pareri o atti di assenso, comunque denominati, di competenza dei soggetti coinvolti. In tal caso l'invito e la partecipazione del rappresentante del soggetto che ha rilasciato il parere o l'atto di assenso è facoltativo e, qualora esso sia presente, non può esprimersi in modo difforme.

### Sezione terza - Lo sportello unico per l'edilizia

#### Art. 2.4.8. (Ambito di applicazione)

1. Lo sportello unico per l'edilizia è disciplinato dall'articolo 5 del d.P.R. n. 380 del 2001; se non diversamente definita con appositi provvedimenti amministrativi, la struttura dello sportello unico per l'edilizia coincide con il settore edilizia privata dell'area tecnica del Comune.
2. Lo sportello unico è competente diretto per tutta l'attività edilizia diversa da quella relativa agli insediamenti produttivi di qualsiasi genere, disciplinata dalla sezione quarta.
3. Qualora si tratti di attività edilizia riguardante gli insediamenti produttivi lo sportello unico per l'edilizia è competente alla sola istruttoria edilizia del permesso di costruire o delle denuncia di inizio attività, la conclusione della quale è trasmessa allo sportello per le attività produttive.

#### Art. 2.4.9. (Equipollenza degli uffici ai fini della presentazione delle pratiche)

1. Costituisce regola generale che l'interessato che presenta una pratica edilizia a qualunque del Comune diverso dall'area edilizia privata dell'Ufficio tecnico e dallo sportello unico competente, deve essere invitato dall'ufficio stesso a rivolgersi allo sportello unico per l'edilizia o, se trattasi di pratiche edilizie connesse ad attività produttive, allo sportello unico per le attività produttive.
2. Qualora l'interessato ribadisca inequivocabilmente di voler procedere alla presentazione l'ufficio ricevente trasmette tempestivamente la pratica presentata allo sportello unico per l'edilizia o, se trattasi di pratiche edilizie connesse ad attività produttive, allo sportello unico per le attività produttive.
3. In ogni caso la pratica si intende validamente presentata una volta trasmessa allo sportello unico competente.

### Sezione quarta - Lo sportello unico per le attività produttive

#### Art. 2.4.10. (Ambito di applicazione)

1. Gli interventi di realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati ad uso di impresa sono gestiti dallo sportello unico per le attività produttive.
2. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e dei relativi provvedimenti regionali di attuazione in materia di commercio.

#### Art. 2.4.11. (Struttura organizzativa)

1. Il funzionamento e le competenze dello sportello unico per le attività produttive è disciplinato dagli articoli da 23 a 27-bis del decreto legislativo 30 marzo 1998, n. 112, dal relativo regolamento di attuazione approvato con d.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, e successive modifiche e integrazioni, nonché dalle disposizioni regionali in materia.
2. Lo sportello unico per le attività produttive si avvale dello sportello unico per l'edilizia per l'acquisizione degli atti di assenso, dei pareri e degli adempimenti di esclusiva natura edilizia o igienico-edilizia.

## CAPO 2.5. L'accesso ai documenti

### Art. 2.5.1. (Presenza visione degli atti)

1. Chiunque ne abbia interesse può prendere visione, durante gli orari di ricevimento del pubblico, dei permessi di costruire, delle denunce di inizio attività e di ogni altro atto teso ad ottenere provvedimenti dell'autorità comunale.
2. Il diritto di cui al comma 1 si estende a tutti gli allegati, agli atti del procedimento ed istruttori anche qualora siano stati predisposti per il solo uso dell'ufficio, ai verbali della commissione edilizia, ove questa si sia espressa in merito alla pratica, e ad ogni altro atto già formatosi.
3. Il Comune cura l'accessibilità degli atti, anche con modalità informatizzate, in modo da agevolarne la consultazione senza necessità di impegnare le risorse umane.

### Art. 2.5.2. (Rilascio di copie)

1. Chiunque ne abbia interesse può ottenere copia del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività e di ogni altro atto teso ad ottenere provvedimenti dell'autorità comunale, previa pagamento dei soli costi di riproduzione.
2. Il diritto di cui al comma 1 si estende a tutti gli allegati, agli atti del procedimento ed istruttori anche qualora siano stati predisposti per il solo uso dell'ufficio, ai verbali della commissione edilizia e ad ogni altro atto già formatosi.
3. Il rilascio della copia deve avvenire entro cinque giorni lavorativi; qualora la richiesta riguardi elaborati di formato superiore a quello UNI A3, il termine è raddoppiato.
4. Qualora l'interessato richieda che una o più copie siano autenticate, o dichiarate conformi all'originale, deve corrispondere i diritti, le spese e l'imposta di bollo ai sensi delle disposizioni vigenti.

### Art. 2.5.3. (Disciplina generale dell'accesso)

1. Qualora non vi siano ostacoli di carattere organizzativo, in ordine ai quali è necessaria la motivazione, l'accesso e il rilascio di copie avviene a seguito di semplice richiesta verbale; in ogni caso il soggetto che effettua l'accesso o riceve la copia deve sottoscrivere una ricevuta o un registro delle ricevute, con l'apposizione autografa della relativa data.
2. Non è ammesso l'accesso generalizzato alle pratiche edilizie per serie consecutive casuali o per tecnici progettisti o comunque configurante un controllo sistematico dell'attività edilizia.
3. Per ogni altro caso si applica il vigente regolamento comunale sul diritto di accesso.

### Art. 2.5.4. (Segretezza e riservatezza)

1. Gli atti di indagine compiuti dalla polizia giudiziaria, in materia di reati edilizi, redatti da quest'ultima o dai suoi ausiliari, sono sottratti all'accesso e ne può essere rilasciata copia nei soli casi previsti dall'articolo 329 del codice di procedura penale.
2. Anche quando gli atti di cui al comma 1 non siano più coperti dal segreto, essi sono sottratti all'accesso e non ne può essere rilasciata copia, se non al soggetto direttamente interessato, fino a quando il procedimento penale sia concluso con sentenza passata in giudicato o altro provvedimento definitivo e inoppugnabile.
3. La visione o il rilascio di copie dei verbali della commissione edilizia, relativi ad argomenti all'ordine del giorno per i quali vi sia stato dissenso da parte di uno o più componenti rispetto al parere della commissione stessa, sono effettuati solo previa l'omissione dalla copia del verbale posta in visione o rilasciata, del nominativo dei commissari.
4. La visione o il rilascio di copie di esposti, denunce, dichiarazioni e altri scritti da privati, con i quali siano segnalati comportamenti o omissioni suscettibili di sanzioni penali o amministrative, sono effettuati solo previa l'omissione degli elementi che individuano gli esponenti, i denunciati o i dichiaranti nonché di ogni altra indicazione che ne possa comportare l'individuazione. Qualora gli atti di cui al presente comma siano scritti a mano, il responsabile del servizio cura tempestivamente la trascrizione meccanica o elettronica del testo e l'accesso o il rilascio di copia sono limitati alla predetta trascrizione.
5. Le limitazioni di cui ai commi 3 e 4 non operano qualora l'accesso o il rilascio di copie sia richiesto da un organo giurisdizionale.

## TITOLO 3°.NORME TECNICHE

### CAPO 3.1. Definizioni parametriche dell'edificazione

#### Art. 3.1.1. (Superficie lorda di pavimento e Volume)

1. Le definizioni di Superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e di volume, nonché i relativi criteri di computo sono definiti dalle N.T.A. del P.R.G.

#### Art. 3.1.2. (Piani interrati e seminterrati)

1. Sono interrati i piani le cui pareti perimetrali esterne si trovano tutte interamente sotto il livello del suolo; sono seminterrati i piani le cui pareti perimetrali esterne si trovano sotto la quota di riferimento di cui all'articolo 3.1.3 per almeno il 50 per cento della loro superficie verticale; a tali fini non è computato il solaio di copertura fino ad uno spessore massimo di cm 40, oltre all'eventuale terreno di riporto.
2. Qualora l'edificio sia previsto su terreno in piano, o comunque il dislivello tra la quota di imposta più alta e quella più bassa sia inferiore a cm 40, è seminterrato il piano che sporge dalla quota di imposta media per non più di m 1,50.

#### Art. 3.1.3. (Quota di riferimento)

1. La quota di riferimento per il calcolo delle altezze e, ove prescritto, dei volumi, è il piano ideale orizzontale così individuato:
  - a) per gli edifici in fregio a strade, parcheggi o altri spazi destinati al transito, pubblici o destinati a confluire nel patrimonio pubblico o destinati all'uso pubblico, la quota di riferimento è costituita dal piano di calpestio del marciapiedi, se esistente o previsto, ovvero, mancando tale condizione, dalla quota dello spazio pubblico misurata nella posizione in fregio all'edificio; qualora la linea di imposta dell'edificio sullo spazio pubblico sia in pendenza, la quota di riferimento è quella media;
  - b) per gli edifici arretrati rispetto alle strade o agli spazi di cui alla lettera a), la quota di riferimento è quella del terreno naturale o comunque prima della manomissione finalizzata all'edificazione, misurata sulla linea d'imposta perimetrale dell'edificio; in caso di pendenza, la quota di riferimento è la media delle quote del terreno in corrispondenza dello spiccatto di ciascun spigolo verticale dell'edificio, ottenuta dividendo la somma di tutte le predette quote altimetriche per il numero degli spigoli verticali.
2. Ove non diversamente prescritto, con la definizione di "piano di campagna" contenuta negli atti regolamentari del Comune, si intende la quota di riferimento di cui al presente articolo.
3. La quota di riferimento deve essere sempre indicata con precisione e senza equivoci sugli elaborati di progetto.
4. Con l'approvazione dei piani attuativi possono essere definite, al loro interno, quote di riferimento diverse con adeguata motivazione e in relazione alla configurazione altimetrica del terreno.

#### Art. 3.1.4. (Superficie filtrante)

1. La superficie filtrante, libera da pavimentazioni e costruzioni, anche interrate, non deve risultare inferiore a quella preesistente in caso di interventi di recupero e al 10% della superficie totale del lotto, in caso di interventi di nuova costruzione o ricostruzione, nelle zone omogenee A e B. Nelle altre zone, fatto salvo quanto previsto al comma 3, non deve risultare inferiore a 20% della superficie totale del lotto.
2. La superficie filtrante deve avere carattere di continuità e deve essere sistemata superficialmente a verde o comunque mediante soluzioni filtranti alternative che garantiscano pregio ambientale.
3. Qualora sia utilizzata una pavimentazione di tipo filtrante, la relativa superficie concorre al fabbisogno di cui al comma 1 nella misura della metà.
4. Nel caso di insediamenti produttivi la superficie filtrante non deve risultare inferiore al 25% della superficie del lotto e può essere realizzata anche con pavimentazioni di tipo filtrante, anche se utilizzate a parcheggio scoperto. Nei piani attuativi di insediamenti produttivi la verifica può essere fatta a livello di comparto territoriale.

## CAPO 3.2. Distacchi e distanze

### Art. 3.2.1. (Distanze dai confini)

1. La distanza minima delle costruzioni dai confini è stabilita dalle N.T.A. del P.R.G.
2. E' sempre ammessa l'edificazione a distanza dal confine inferiore a quella stabilita al comma 1, oltre che nei casi previsti dalle N.T.A. del P.R.G., nei seguenti casi:
  - a) sia acquisito l'assenso scritto del proprietario del lotto confinante e del lotto finitimo se il confine di quest'ultimo è a distanza inferiore a quella stabilita dalle N.T.A. del P.R.G.;
  - b) la richiesta di titolo abilitativo o la denuncia di inizio attività prevedano l'edificazione di ambedue i lotti in fregio al confine interposto, con pratica unica o pratiche separate ma sottoscritte da tutte le proprietà interessate;
  - c) l'edificazione a confine sia prevista espressamente e inequivocabilmente da un piano urbanistico attuativo convenzionato.
3. Nel solo caso di cui al comma 2, lettera a), la distanza dal confine può essere minore a quella stabilita dalle N.T.A. del P.R.G. se viene prodotto assenso scritto del proprietario del lotto confinante, integrato dall'obbligo, in caso di edificazione di quest'ultimo, di costruire in aderenza ovvero di arretrarsi sino al rispetto delle distanze e dei distacchi previsti dalle norme.
4. Gli assensi di cui al comma 3 sono presentati unitamente al progetto edilizio e sono perfezionati, con scrittura privata autenticata, registrata e trascritta, prima che il titolo abilitativo acquisti efficacia.

### Art. 3.2.2. (Distacchi dagli edifici)

1. Il distacco minimo delle costruzioni dagli edifici finitimi è stabilita dalle N.T.A. del P.R.G.
2. Fatte salve le eccezioni di cui ai commi 2 e 3, nonché le disposizioni speciali di cui all'articolo 3.2.4, il distacco minimo delle costruzioni dagli edifici finitimi deve essere osservato negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e soprizzo.
2. E' ammessa l'edificazione in aderenza alle seguenti condizioni:
  - a) la parete dell'edificio confinante non sia dotata di finestre; tale condizione è soddisfatta anche in presenza di finestre qualora ne sia prevista la chiusura senza che venga compromessa l'agibilità degli spazi e, se di proprietà diversa, sia acquisito l'assenso del titolare nei modi stabiliti dall'articolo 3.2.1, comma 4;
  - b) la nuova costruzione non sporga in alcuna direzione dalla proiezione della parete dell'edificio confinante; salvo che la maggior edificazione sia possibile ai sensi e alle condizioni di cui all'articolo 3.2.1.
3. Negli interventi di recupero, anche se realizzati con ristrutturazione mediante ricostruzione fedele, possono essere mantenute le distanze preesistenti.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo sono osservate anche tra edifici autonomi che insistono sullo stesso lotto o su lotti diversi ma appartenenti allo stesso proprietario.

### Art. 3.2.3. (Distacchi tra corpi di fabbrica del medesimo edificio)

1. I distacchi di cui all'articolo 3.2.2 devono essere osservati anche tra pareti fronteggiate di corpi di fabbrica appartenenti al medesimo edificio, salvo le eccezioni di cui ai commi seguenti.
2. Non si applicano i distacchi minimi prescritti ai sensi del comma 1, qualora:
  - a) nessuna delle pareti che si fronteggiano sia dotata di finestra;
  - b) ognuna delle pareti che apparentemente si fronteggiano, fatta scorrere singolarmente sul suo proprio asse perpendicolare per un tratto pari al distacco minimo, non intersechi in alcun punto la parete fronteggiante;
  - c) ognuna delle pareti che si fronteggiano, fatta scorrere singolarmente sul suo asse perpendicolare per un tratto pari al distacco minimo, intersechi la parete fronteggiante per uno sviluppo in pianta non superiore a m 5,00;
  - d) si tratti di rientri nello stesso edificio e il rientro abbia una profondità non superiore a due terzi del fronte arretrato.
3. Sono fatte salve le disposizioni sui cavedi, le chiostre e i cortili.
4. Qualora un edificio sia costituito da corpi di fabbrica uniti solo in corrispondenza di alcuni piani ma autonomi e fisicamente separati in corrispondenza degli altri piani, i distacchi sono misurati orizzontalmente in corrispondenza di ciascun piano.

### Art. 3.2.4. (Distanze e distacchi in caso di soprizzo)

1. I soprizzi che comportano la creazione di un nuovo piano e comunque i soprizzi diversi da quelli di cui al comma 2, sono equiparati alle nuove costruzioni ai fini delle distanze e dei distacchi.
2. Ai fini distanze e dei distacchi non sono considerati soprizzi gli adeguamenti delle altezze di piano preesistenti, ai soli fini di rendere l'ultimo piano abitabile o agibile; in tali casi l'innalzamento delle pareti perimetrali può essere realizzato sull'allineamento verticale a condizione che non sia superiore a cm 50, siano rispettate le distanze prescritte dal codice civile sia tra i fabbricati che dalle vedute.

Art. 3.2.5. (Modalità per la misurazione delle distanze e dei distacchi)

1. Le distanze dai confini si misurano in tutte le direzioni rispetto al filo esterno della struttura dell'edificio.
2. I distacchi tra edifici si misurano esclusivamente in piano tra pareti fronteggiate almeno parzialmente, nel senso che se una delle pareti è fatta scorrere sul suo asse perpendicolare, intersechi la parete fronteggiante almeno in un punto.
3. Ferme restando le disposizioni del codice civile e fatta salvo la possibilità di edificazione in aderenza, la distanza minima tra due pareti di qualsiasi tipo, misurata radialmente in tutte le direzioni non può mai essere inferiore a m 3,00.
4. Ai fini della verifica delle norme sui distacchi, per pareti finestrate si intendono le pareti dotate di vedute.

### CAPO 3.3. Ambienti confinati

#### Sezione prima - Requisiti spaziali

##### Art. 3.3.1. (Requisiti generali)

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare. I locali in cui queste si svolgono devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina, se abitabile, devono essere provvisti di finestra apribile.
3. Tutti i locali degli alloggi, compreso il primo bagno, eccettuati i secondi servizi igienici, cucina non abitabile, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione diretta.
4. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienici; in particolare il locale dove è collocato il W.C. non può comunicare direttamente con il soggiorno o con la cucina.

##### Articolo 3.3.2. (Suddivisione degli spazi interni)

1. In base alla prevedibile continuità e durata della permanenza di persone all'interno dei singoli spazi, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camera da letto, sala, soggiorno, cucina abitabile, sala da pranzo, studio di carattere professionale.
  - b) spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, sala di lettura, sala hobby, studio non professionale, veranda, taverna;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagno, cucina non abitabile, posto di cottura, lavanderia, cantina, autorimessa, corridoio, disimpegno, ripostiglio, spogliatoio, guardaroba.
2. Ove non diversamente specificato i locali con destinazione diversa da quella residenziale, quali negozi, uffici, laboratori artigianali e simili, sono equiparati agli spazi di abitazione di cui al comma 1, lettera a); i locali accessori e di servizio alle stesse destinazioni, non autonomi funzionalmente, sono equiparati agli spazi di servizio di cui al comma 1, lettera c). Sono comunque fatte salve le norme tecniche poste a tutela della sicurezza sul lavoro.
3. E' vietato in ogni caso destinare a spazi di abitazione i locali ai piani interrati o seminterrati.

##### Art. 3.3.3. (Altezze nette minime interne)

1. L'altezza netta degli spazi di abitazione deve essere pari almeno a m 2,70.
2. Negli spazi accessori e di servizio l'altezza netta interna deve essere pari almeno a m 2,40.
3. Nei corridoi e nei luoghi di passaggio, disimpegni e ripostigli l'altezza netta interna deve essere pari almeno a m 2,10.
4. Nel caso di soffitto non orizzontale l'altezza interna è misurata nel punto medio di ogni piano inclinato che forma la copertura, senza considerare gli spazi con altezza inferiore a m 2,00, riducibile a m 1,80 per gli spazi accessori e di servizio.
5. In qualsiasi spazio l'altezza minima dei locali, in ogni punto, non può essere inferiore a quanto previsto al comma 2, fermo restando che gli spazi con altezza inferiore devono essere chiusi con arredi fissi, salvo che per i passaggi necessari all'apertura di finestre o abbaini.
6. L'altezza netta interna è misurata sulla verticale del punto considerato, dal pavimento fino all'intradosso del soffitto, se questo è di tipo continuo, ovvero all'intradosso dell'orditura o dei travetti in caso di solai composti da travi a vista e soffitto appoggiato su queste, con esclusione delle travi isolate.

##### Articolo 3.3.4. (Superficie minima degli alloggi e degli spazi interni)

1. L'alloggio del tipo monolocale deve avere una superficie, comprensiva dei servizi, non inferiore a m<sup>2</sup> 30. In tal caso esso può essere abitato solo da una persona; l'alloggio del tipo monolocale è considerato idoneo ad essere abitato da due persone solo se ha una superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 45.
2. Le stanze da letto, quando delimitate, devono avere una superficie minima di m<sup>2</sup> 9 se per una persona e di m<sup>2</sup> 14 se per due persone.
3. Ogni alloggio diverso dal comma 1, deve essere dotato di una stanza di soggiorno e di almeno una camera da letto, ambedue con superficie utile di pavimento non inferiore a m<sup>2</sup> 14, quando delimitate con pareti fisse.
4. La dotazione minima dei servizi igienici per alloggio è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno. I locali per i servizi igienici devono essere piastrellati, o comunque rivestiti di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente, per l'intera superficie di pavimento e per un'altezza minima di m 1,80 sulle pareti.
5. In caso di adattamento del servizio igienico alle necessità di portatori di handicap il bidet può essere omesso, affidando la relativa funzione al vaso appositamente attrezzato.
6. Il bagno principale dell'alloggio, ovvero l'unico bagno, deve avere superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 4.
7. Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio ad uso cucina; è definito cucina abitabile il vano ad uso cucina con

superficie di pavimento superiore a m<sup>2</sup> 9; è definito cucina non abitabile il vano ad uso cucina con superficie di pavimento inferiore. Gli spazi ad uso cucina devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento oltre la copertura di vapori, gas e odori.

8. Qualora l'angolo cottura, in sostituzione della cucina, sia integrato all'interno del soggiorno, la superficie minima di quest'ultimo è aumentata di m<sup>2</sup> 3.

#### Articolo 3.3.5. (Cortili, cavedi, chiostrine)

1. Negli interventi di recupero è ammessa la costruzione di cortili chiusi allo scopo di dare luce agli spazi accessori e di servizio di cui all'articolo 3.3.2, comma 1, lettere b) e c), e a non più di una camera da letto per ciascun alloggio avente più camere da letto, con esclusione di ogni altro ambiente. I cortili chiusi hanno il pavimento alla quota del pianterreno e sono inedificati e inedificabili per la parte fuori terra. I cortili chiusi devono avere le seguenti dimensioni minime:
  - a) ogni lato non può essere inferiore a un mezzo dell'altezza della parete che lo chiude;
  - b) la superficie libera in pianta non può essere inferiore a m<sup>2</sup> 50.
2. Negli stessi interventi è ammessa la costruzione di cavedi e chiostrine al solo scopo di dare luce a bagni, corridoi, disimpegno e ripostigli. I cavedi e le chiostrine devono avere le seguenti dimensioni minime:
  - a) ogni lato non può essere inferiore a un quarto dell'altezza della parete che lo chiude;
  - b) la superficie libera in pianta non può essere inferiore a m<sup>2</sup> 10 per ciascun piano che le richiude interamente su tutti i lati.
3. I cavedi e le chiostrine devono essere interamente aperti in alto, ovvero coperti con struttura apribile e trasparente se destinati alla sola illuminazione; devono altresì essere aerati dal basso, per mezzo di adeguati passaggi con sezione non inferiore ad un quinto della loro superficie in pianta, essere facilmente accessibili per la pulizia e liberi da qualsiasi oggetto avente sporgenza superiore a cm 10.
4. Il fondo dei cortili, dei cavedi e delle chiostrine deve essere realizzato in modo da garantire l'allontanamento delle acque piovane.

#### Articolo 3.3.6. (Soppalchi)

1. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m 2,20; almeno la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali.
2. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale sottostante.
3. Qualora l'altezza come sopra definita sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere un mezzo della superficie del locale sottostante.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:
  - a) le parti soprastanti e sottostanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
  - b) la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m 1,10 di altezza.
  - c) i rapporti aeroilluminanti devono sussistere per il complesso del locale con soppalco, considerando la superficie utile complessiva.
5. In ogni caso, le solette del soppalco e la scala di accesso non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
6. Non sono considerati soppalchi e non costituiscono SLP, i ballatoi con profondità non superiore a m 1,50.

#### Articolo 3.3.7. (Verande)

1. La chiusura di spazi di qualunque genere con vetrate, intelaiate o meno, secondo la tipologia "a veranda", comporta la creazione di nuova SLP qualora gli spazi che vengono chiusi non costituiscano già SLP per loro natura in origine.
2. Limitatamente agli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento e fatta salva la previsione di cui all'articolo 3.3.11, comma 4, la formazione della veranda non costituisce modifica ai rapporti aeroilluminanti degli spazi retrostanti, che, per effetto della chiusura, usufruiscono di aerazione e illuminazione indiretta, a condizione che la superficie vetrata e apribile non sia inferiore all'80 per cento della superficie che viene chiusa.

#### Articolo 3.3.8. (Autorimesse private)

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli, devono rispettare le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi.
2. Gli spazi per il ricovero dei veicoli devono rispettare i seguenti requisiti minimi:
  - a) luci o finestre, anche su corselli, bocche di lupo, spazi di manovra, che garantiscano una superficie apribile pari ad almeno 1/30 della superficie del pavimento;
  - b) per ogni box chiuso, aperture, poste in alto e in basso, anche sulle porte di accesso, che garantiscano una superficie di aerazione permanentemente libera pari ad almeno 1/100 della superficie del pavimento;

- c) pavimento impermeabile con una o più pilette di scarico di dimensioni adeguate in relazione all'ampiezza del locale;
  - d) impianto elettrico a norma.
3. L'altezza delle autorimesse private non può essere inferiore a metri 2,00 se con capacità non superiore a 9 autoveicoli, corrispondenti ad una superficie netta di pavimento di m<sup>2</sup> 150; non può essere inferiore a metri 2,40, riducibile a metri 2,00 solo sotto le travi o le tubazioni isolate, per autorimesse con capacità superiore.

## Sezione seconda - Requisiti di vivibilità

### Articolo 3.3.9. (Aerazione naturale)

1. L'aerazione naturale è garantita mediante aperture verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla presenza di apparecchi a fiamma libera.
2. L'aerazione naturale si intende sufficientemente garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa, nonché di superfici finestrate apribili, collocate in tutti gli spazi di abitazione, nella misura non inferiore al 10 per cento della superficie utile di pavimento degli spazi medesimi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai.
3. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione sono preferibilmente verticali; qualora poste in copertura, potranno essere inclinate, purché situate ad una altezza da pavimento tale da assicurare il rispetto di tutte le norme di sicurezza e dotate di comando automatizzato posto a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile da persone sedute.
4. E' ammessa l'aerazione indiretta dai cavedi e dalle chiostrine senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione per gli spazi accessori e di servizio di cui all'articolo 3.3.2, comma 1, lettere b) e c).

### Articolo 3.3.10. (Ventilazione attivata)

1. In sostituzione anche totale della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi di condizionamento dell'aria, nel rispetto della specifica normativa tecnica e igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, anche aperti al pubblico;
  - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Sono consentiti sistemi di estrazione meccanica dell'aria nei servizi igienici, purché gli apparecchi di aerazione installati abbiano valori minimi di progetto pari a sei volumi per ora, in caso di aerazione continua, e pari a dodici volumi per ora in caso di aerazione discontinua con attivazione automatica all'apertura della porta.

### Articolo 3.3.11. (Illuminazione naturale)

1. Tutti i locali di abitazione di cui all'articolo 3.3.2, comma 1, lettera a), devono avere un'adeguata superficie finestrata atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
2. L'illuminazione naturale si intende sufficientemente garantita mediante la presenza di superfici finestrate, collocate in tutti gli spazi di abitazione, nella misura non inferiore ad un ottavo della superficie utile di pavimento degli spazi medesimi, misurate convenzionalmente in luce architettonica.
3. Ai fini del rapporto illuminante non si considerano le superfici finestrate per la parte che si trova a meno di m 0,50 dal pavimento interno del locale.
4. Le superfici finestrate ubicate sotto i portici, all'interno delle verande o sotto gli aggetti con sporgenza superiore a m 2,50, sono considerate in ragione dell'80 per cento della loro dimensione.
5. Quando il locale illuminato ha una profondità superiore a 2 volte l'altezza del limite superiore della superficie finestrata, le superfici finestrate sono considerate in ragione dell'80 per cento della loro dimensione.
6. Qualora le circostanze di cui ai commi 4 e 5 siano concorrenti le superfici finestrate sono considerate in ragione di due terzi.

### Articolo 3.3.12. (Illuminazione artificiale)

1. Possono usufruire della prevalente o della esclusiva illuminazione artificiale gli spazi accessori e di servizio di cui all'articolo 3.3.2, comma 1, lettere b) e c) e all'articolo 3.3.10, comma 1, lettere a), b) e c).
2. In ogni caso, qualsiasi spazio agibile anche temporaneamente deve essere dotato di adeguato impianto elettrico di illuminazione, realizzato secondo le norme tecniche vigenti.

### Articolo 3.3.13. (Particolari condizioni di aerazione e illuminazione naturale)

1. Sono considerate utili ai fini dell'illuminazione diretta anche le superfici finestrate inclinate o in piano sulla copertura; le stesse sono considerate utili ai fini dell'aerazione diretta se agevolmente apribili.
2. Sono considerate utili ai fini dell'aerazione le porte di accesso ai locali, purché in collegamento diretto con l'esterno,

qualunque sia la loro destinazione, anche se realizzate in tutto o in parte senza superficie trasparente.

3. Le aperture finestrate munite di bocche di lupo sono considerate per la superficie grigliata esterna della predetta bocca di lupo ai fini dell'aerazione e al 50 per cento della stessa superficie ai fini dell'illuminazione.
4. La conservazione delle minori superfici aeranti o illuminanti esistenti è consentita a condizione che non risultino peggiorati i rapporti di aerazione o di illuminazione già esistenti.

#### Articolo 3.3.14. (Comfort igrotermico)

1. Gli edifici sono progettati e realizzati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. Le temperature di progetto degli spazi interni abitabili di norma non devono superare i 20 °C e non essere inferiori a 18 °C.
3. Le pareti non devono presentare fenomeni di condensa superficiale nelle condizioni di occupazione e uso previste dal progetto.
4. E' perseguita in ogni caso la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

#### Articolo 3.3.15. (Comfort acustico)

1. Gli edifici sono progettati e realizzati in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, e da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare i livelli di protezione degli edifici dal rumore sono verificati per quanto concerne:
  - a) rumorosità continua o acuta proveniente da ambiente esterno;
  - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
  - c) rumori da calpestio;
  - d) rumorosità provocata da apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - e) rumorosità provocata da attività contigue.
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db quando sono contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno, a 42 db quando sono contigue ad altri alloggi, a 50 db quando sono contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.

#### Articolo 3.3.16. (Dotazione di servizi)

1. Tutti gli edifici devono essere dotati dei seguenti servizi fondamentali, in misura adeguata alla loro destinazione:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile;
  - c) distribuzione dell'energia elettrica;
  - d) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche e, separatamente, delle acque usate;
  - e) raccolta e allontanamento dei rifiuti con modalità differenziate ai sensi delle disposizioni vigenti.

#### Articolo 3.3.17. (Flessibilità progettuale)

1. Nella progettazione edilizia si devono considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni delle unità immobiliari nel tempo, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale diversa suddivisione degli spazi.
2. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno dei nuovi edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche il progetto deve prevedere la possibilità di realizzare intercapedini verticali e orizzontali accessibili.

## TITOLO 4° .DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

### CAPO 4.1. Ambiente urbano

#### Sezione prima - Spazi pubblici o ad uso pubblico

##### Art. 4.1.1. (Disciplina del verde su aree pubbliche o ad uso pubblico)

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione, quali peculiari fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico deve rispondere in modo esemplare alle finalità di miglioramento dell'ambiente urbano nel senso della sua piena godibilità e fruibilità e del rispetto dei caratteri tradizionali ed estetici dell'ambiente medesimo, all'interno di un disegno accuratamente progettato.
3. Qualsiasi intervento di formazione, sistemazione, ripristino o trasformazione di spazi pubblici o di uso pubblico esterni, è realizzato con il fine di incrementare la superficie permeabile a verde, possibilmente alberata, con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, tesa principalmente a mantenere o ripristinare la massima permeabilità e a consentire la più estesa ritenzione temporanea delle precipitazioni, nonché a garantire il miglioramento, o almeno il mantenimento, della piena efficienza della rete di convogliamento, smaltimento e recapito delle acque superficiali.

##### Art. 4.1.2. (Pavimentazione degli spazi pubblici o ad uso pubblico)

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico, quando non possono essere realizzati o trasformati nel senso di cui all'articolo 4.1.1 ma richiedono la pavimentazione, sono trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità, utilizzando materiali e modalità costruttive che rispettino il contesto urbano e che consentano facili operazioni di ispezione, manutenzione e ripristino dei servizi tecnologici canalizzati anche sotterranei.
2. Le superfici di calpestio sono sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche, al fine di evitare possibili ristagni.

##### Art. 4.1.3. (Chioschi, cabine telefoniche, edicole, arredo urbano, insegne pubblicitarie)

1. I chioschi, le cabine telefoniche, le edicole e gli altri elementi di arredo urbano, anche se di tipo precario e temporaneo, sia pubblici che privati, ma comunque insistenti su suolo pubblico o di uso pubblico, devono corrispondere a criteri di rigoroso inserimento nell'equilibrio urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
2. Tali elementi devono rispettare le disposizioni del codice della strada e del suo regolamento di attuazione. Devono inoltre consentire e agevolare la libera circolazione degli utenti dei percorsi ciclabili e pedonali, con particolare riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche e di ogni elemento di pericolo o di ostacolo, anche potenziale, rispetto alla piena fruibilità degli spazi interessati.
3. Le insegne pubblicitarie sono regolamentate dall'apposito Piano generale degli impianti pubblicitari.

##### Art. 4.1.4. (Percorsi pedonali)

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, sono munite di marciapiedi o passaggi pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con le norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Tali passaggi dovranno avere, di norma, una larghezza di almeno cm 150 e comunque, limitatamente a brevi tratti o alla presenza di ostacoli, non inferiore a cm 90.
3. Gli attraversamenti pedonali devono sempre essere illuminati.
4. Non sono ammesse fessure in griglie e altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2; le griglie ad elementi paralleli devono essere poste con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. I percorsi pedonali non devono essere intralciati da elementi estranei (cassonetti, pali di illuminazione, supporti pubblicitari ecc.) che ne riducano la percorribilità, come al comma 2.

#### Art. 4.1.5. (Percorsi ciclabili)

1. Le piste ciclabili devono avere la larghezza minima pari a m 1,50, riducibile a m 1,25 in caso di due piste contigue; le predette misure sono comprensive delle strisce di delimitazione. La larghezza è eccezionalmente riducibile fino a m 1,00 per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile a condizione che:
  - a) tale circostanza sia opportunamente segnalata;
  - b) vi sia oggettiva impossibilità di realizzare la pista con le larghezze ordinarie;
  - c) vengano adottati particolari accorgimenti per garantire la sicurezza d'uso.
2. Le piste devono essere ben delimitate e, ove possibile, fisicamente separate dalla carreggiata stradale, con installazione di elementi separatori continui, di adeguata stabilità e con larghezza non inferiore a m 0,50.
3. La pavimentazione deve garantire aderenza, visibilità e scorrevolezza.
4. Per ogni altra caratteristica trova applicazione il regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili approvato con decreto ministeriale 30 novembre 1999, n. 557.

#### Art. 4.1.6. (Spazi porticati)

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando interruzioni a causa di corpi di fabbrica privi di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza e di altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo adeguate condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Può essere prescritto, in sede di rilascio degli atti abilitativi, l'impiego di determinati materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature. In ogni caso la pavimentazione di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici percorsi, è eseguita con materiale resistente e antisdrucchiabile, scelto nel rispetto delle caratteristiche consolidate nel contesto.
5. I portici e le gallerie devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigue o vicini.
6. I portici e le gallerie devono essere illuminati anche da fonti luminose artificiali.
7. In nessun caso possono essere realizzati nuovi portici, gallerie o percorsi pubblici coperti, con larghezza inferiore a m 1,50 o altezza inferiore a m 2,70; sono ammesse restrizioni occasionali, fino alla larghezza minima di m 0,90 e un'altezza minima di m 2,50, limitatamente alla presenza di ostacoli inevitabili.

#### Art. 4.1.7. (Occupazione degli spazi pubblici)

1. L'occupazione degli spazi pubblici, qualora ammessa dalla specifica disciplina, deve integrarsi nel disegno urbano senza indurre alterazioni al suo complessivo equilibrio, in ordine alla viabilità, alla qualità architettonica ed alla funzionalità degli spazi medesimi, garantendo condizioni di piena accessibilità e sicurezza.
2. La disciplina delle concessioni, sia amministrativa che tributaria, è contenuta nei relativi regolamenti.
3. Le verande di pertinenza degli esercizi pubblici, con occupazione di suolo o altra autorizzazione in precario, a permanenza stagionale per il periodo massimo dal 15 ottobre al 15 maggio compresi, possono essere realizzate alle seguenti condizioni:
  - a) non siano coperte con opere strutturali *cieche*, ma con la sola tenda scorrevole e relativi sostegni *formati da elementi strutturali in acciaio/alluminio ed eventuali sottostanti pannelli trasparenti (vetro o policarbonato), rigidi, amovibili, apribili e scorrevoli a pacchetto* ;
  - b) siano dotate di pannelli *verticali* trasparenti (*vetro o policarbonato*), rigidi, con la sola eccezione di uno zoccolo cieco con altezza massima di m 0,60;
  - c) abbiano una superficie lorda, comprensiva di eventuali fioriere o altri elementi di arredo urbano, non superiore:
    - 1) alla superficie netta dell'esercizio al quale sono annesse, limitatamente agli spazi aperti al pubblico; per gli esercizi con superficie netta fino a 55 mq è possibile considerare la superficie netta aumentata del 20%;
    - 2) a mq 100.
  - d) la domanda di autorizzazione o di adeguamento preveda con precisione le caratteristiche cromatiche, tecniche, dimensionali e costruttive, in coerenza con l'ambito circostante;
  - e) sia garantita la continuità del passaggio pedonale pubblico, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale. Nel caso di più di due verande contigue dovranno essere garantite le distanze fra le stesse per consentire i passaggi pedonali pubblici, fermo restando il principio di prevenzione;
  - f) siano rispettate tutte le prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto di assenso, comunque denominato, anche relative all'utilizzo di materiali ed elementi di arredo con divieto di introduzione di elementi estranei al contesto;
  - g) siano rimosse alla scadenza temporale annuale prescritta nell'atto di assenso, con la sola eccezione degli elementi di fissaggio a terra, degli eventuali montanti e della copertura di cui alla lettera a);
  - h) siano realizzate solo in corrispondenza della proiezione del fronte dell'esercizio pubblico del quale sono pertinenza, salva la maggior estensione subordinata all'autorizzazione esplicita dei proprietari frontisti.

4. L'autorizzazione di cui al presente articolo può sempre essere negata o revocata per ragioni sopravvenute di carattere estetico, di decoro, di ordine pubblico, di sicurezza, di viabilità o altre ragioni motivate di interesse pubblico; per le stesse ragioni l'autorizzazione può imporre limiti inferiori a quelli di cui al comma 3, lettera c).
5. L'amministrazione individua con apposito atto le zone dove è vietata l'occupazione con verande degli spazi pubblici.

#### Art. 4.1.8. (Disciplina d'uso del sottosuolo)

1. L'uso degli spazi di sottosuolo deve essere conforme alla direttiva del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 e deve essere complementare, o almeno compatibile, con le destinazioni e le funzioni delle corrispondenti aree di superficie.
2. L'uso del sottosuolo per finalità pubbliche o di interesse pubblico riguarda i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, autoparcheggi interrati, reti di viabilità e reti di trasporto.
3. Gli spazi di uso pubblico nel sottosuolo devono essere:
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente o naturalmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con adeguata segnaletica;
  - d) conformi alla normativa vigente in materia di eliminazione barriere architettoniche, igiene e sicurezza antincendio.
4. Il comune prescrive i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e definisce le linee programmatiche per l'utilizzo del sottosuolo, alle quali si uniformano i soggetti privati e pubblici interessati.
5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
6. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico, in seguito alle manomissioni necessarie per la realizzazione, la modifica, il potenziamento e la manutenzione delle reti tecnologiche, sono previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali, di adeguate dimensioni, aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate.

#### Art. 4.1.9. (Reti di servizi pubblici)

1. Le reti dei servizi pubblici e di interesse pubblico costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione, i chiusini e qualsiasi altro manufatto da inserire nella pavimentazione, devono essere correlati al suo disegno di superficie.
3. Qualsiasi manufatto o altro elemento che comporti ingombro esterno non deve ostacolare le condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblico o di uso pubblico.

#### Art. 4.1.10. (Volumi tecnici ed impiantistici dei servizi pubblici)

1. I volumi tecnici e gli elementi impiantistici dei servizi pubblici e di interesse pubblico (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e di copertura, purché rispettino le distanze minime dai confini di proprietà e di zona, dalle strade e dai fabbricati.
3. In casi particolari le cabine di cui al comma 2 possono essere collocate all'interno delle fasce di rispetto stradale, quando non vi siano ragionevoli alternative fatto salvo quanto previsto dalla Circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 5980 del 30 dicembre 1970.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione e sempre nel rispetto delle relative norme speciali.

#### Art. 4.1.11. (Intercapedini e griglie di aerazione)

1. Nella realizzazione di intercapedini con funzioni di servizio, poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante, necessarie per l'illuminazione indiretta, per l'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché per favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse collocate, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previa provvedimento sia di natura urbanistica che amministrativa e tributaria, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili, dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli, con le ulteriori caratteristiche di cui all'articolo 4.1.4, comma 4.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## Sezione seconda - Spazi privati

### Art. 4.1.12. (Accessi e passi carrabili)

1. L'accesso dei veicoli dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata previo assenso dell'ente proprietario della strada o degli spazi da cui si accede, nel rispetto del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione nonché, quando la competenza è del comune, del regolamento per la viabilità e di quello per l'occupazione di suolo pubblico.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sia giustificato da oggettive esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. La larghezza del passo carrabile è determinata con il criterio della massima funzionalità, con particolare riferimento agli aspetti legati alla visibilità, sicurezza e minima interferenza con l'ordinario flusso veicolare.
4. Nelle nuove costruzioni e, ove possibile, negli interventi sull'esistente, la distanza minima tra il cancello di accesso all'immobile servito e la carreggiata, verificata in ogni punto nella direzione perpendicolare al cancello stesso, deve essere pari almeno a m 5,00 e deve avere una pendenza non superiore al 5 per cento.
5. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalatura per il deflusso delle acque e idonei accorgimenti per impedire la loro fuoriuscita sulla sede stradale.
6. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nella condizione in cui si trovano. Tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi devono essere adeguati alla presente disposizione, per quanto possibile.
7. In tutti i casi in cui la conformazione o la dimensione dell'area, ovvero l'ubicazione dei ricoveri delle autovetture o comunque la situazione fisica, renda impossibile il rispetto delle prescrizioni di arretramento di cui al comma 4, è obbligatoria l'installazione di un cancello con apertura elettrocomandata scorrevole o verso l'interno.

### Art. 4.1.13. (Strade private)

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non adeguatamente urbanizzate, previa apposita convenzione che deve prevedere, oltre alle caratteristiche tecniche e geometriche conformi alle disposizioni vigenti, anche l'assunzione degli oneri di costruzione a regola d'arte e di adeguata manutenzione e pulizia, con particolare riferimento alla pavimentazione, alla segnaletica prescritta e alle opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali o in altri recettori autorizzati.
2. Per le caratteristiche delle strade si fa riferimento al P.R.G., al regolamento di attuazione del codice della strada e, ove esistente, al piano della viabilità.

### Art. 4.1.14. (Allacciamento alla rete fognaria)

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria secondo le modalità stabilite dal regolamento di fognatura.
2. In tutti gli interventi nei quali siano realizzate, ristrutturate o modificate le fonti di produzione di acque reflue, devono essere previste condotte separate per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere, fino al confine con gli spazi pubblici; gli allacciamenti alle reti comunali devono essere realizzati con le modalità stabilite dal regolamento.

### Art. 4.1.15. (Allacciamento alle reti impiantistiche)

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, 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 o anche, quando ciò sia possibile, una o più unità immobiliari.
3. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
4. Al fine di incentivare l'impiego di acque meno pregiate di quelle potabili, nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il progetto edilizio deve prevedere, per ogni unità abitativa di nuova costruzione, un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della legge 5 gennaio 1994, n. 36 e successive modifiche e integrazioni.

### Art. 4.1.16 (Antenne radiotelevisive)

1. L'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive, ordinari e satellitari, singoli o collettivi, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro dell'abitato e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. L'installazione di qualsiasi tipo di antenna o l'adeguamento di impianti esistenti deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) nei casi in cui esista un'utenza per l'energia elettrica per le parti comuni, l'impianto deve essere centralizzato;
  - b) le antenne devono essere installate nel rispetto della legge n. 46 del 1990 sulla sicurezza degli impianti nonché delle disposizioni sulla compatibilità elettromagnetica.
3. Le antenne e gli impianti per telecomunicazioni, radiomobili e trasmissione nell'etere sono disciplinate dagli articoli 4.1.22 e seguenti.

#### Art. 4.1.17. (Recinzioni e cancelli)

1. Le recinzioni devono adeguarsi alle tipologie e ai materiali in uso nell'ambito in cui si collocano, al fine di mantenerne l'unità compositiva, devono presentare aspetto decoroso e devono essere dimensionate in stretta aderenza alla funzione che svolgono, ferme restando le prescrizioni del P.R.G. per le singole parti del territorio.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione e la piena accessibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico su cui si affacciano; devono rispettare gli allineamenti obbligatori del P.R.G.; devono inoltre consentire e agevolare lo svolgimento di tutti i servizi pubblici o di interesse pubblico, quali i trasporti locali e la raccolta dei rifiuti urbani.
3. I cancelli pedonali o carrabili, inseriti nelle recinzioni, devono aprirsi all'interno della proprietà privata; i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
4. Eventuali apparecchiature video o fono e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette e inserite nel contesto della struttura.
5. Sono vietati sistemi di illuminazione esterna o impianti di segnalazione che possano abbagliare o confondere gli utenti che transitano sulla pubblica via.
6. L'altezza massima delle recinzioni è così determinata:
  - a) nelle zone residenziali m 1,80, di cui, di norma, non più di m 0,50 costituita da muratura;
  - b) nelle zone destinate a pubblici servizi m 2,50 massimo, di cui, di norma, non più di m 0,50 costituita da muratura;
  - c) nelle zone produttive m 2,50, di cui non più di m 0,50 costituita da muratura per i lati fronteggianti gli spazi pubblici o destinati all'uso pubblico e i tratti longitudinali corrispondenti all'arretramento dell'edificio principale;
  - d) nelle zone E.1 (agricola produttiva) ed E.2 (agricola di monte), individuate dal P.R.G., le recinzioni sono ammesse unicamente per le aree di stretta pertinenza degli edifici; le rimanenti aree possono essere delimitate con recinzioni di tipo trasparente e che si inseriscano in maniera adeguata nell'ambiente circostante.
7. Le altezze sono misurate a partire dalla quota di riferimento di cui all'articolo 3.1.3; in caso di recinzioni tra fondi a dislivello le altezze sono misurate con riferimento al lotto a quota più elevata.
8. La parte di recinzione non costituita da muratura deve essere del tipo a visibilità trasparente; sono sempre ammesse piantumazioni di siepi anche se provocano il venir meno della predetta visibilità.
9. Per motivare ragioni di inserimento paesaggistico, compatibilità ambientale o coerenza col contesto, le recinzioni di cui al comma 6, lettere a) e b), possono essere autorizzate interamente in muratura o pietra naturale; in tal caso l'intervento non può avvenire senza il parere della commissione edilizia.

#### Art. 4.1.18. (Barriere antirumore)

1. Le barriere antirumore possono essere autorizzate ogni volta che il richiedente o il denunciante ne dimostri la necessità mediante la presentazione di prove fonometriche che attestino il superamento dei limiti di zona; le barriere devono adeguarsi esteticamente all'ambiente nel quale si collocano e devono presentare aspetto decoroso.
2. Le barriere antirumore non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione e la piena accessibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico verso i quali prospettano e, qualora siano poste in fregio a strade di competenza di autorità diverse dal Comune, ne devono acquisire l'atto di assenso.
3. Le barriere antirumore non devono ridurre il rapporto di aeroilluminazione dei locali abitabili esistenti, non sono soggette al rispetto delle distanze e dei distacchi ma sono subordinate all'autorizzazione paesaggistica, qualora ricadano in zona vincolata ai sensi del *D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.*
4. L'altezza massima delle barriere antirumore, qualora realizzate isolatamente rispetto all'edificio, è stabilita nella stessa misura prevista per le recinzioni.
5. Per motivare ragioni di inserimento paesaggistico, compatibilità ambientale o coerenza col contesto, le barriere antirumore possono essere autorizzate subordinatamente all'utilizzo di particolari materiali per il rivestimento verso gli spazi pubblici o alla loro copertura mediante vegetazione sempreverde; in tal caso l'intervento non può avvenire senza il parere della commissione edilizia.

#### Art. 4.1.19. (Spazi inedificati)

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere assoggettate a manutenzione periodica, assicurandone gli aspetti di decoro urbano da parte degli enti o soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti e qualsiasi altra struttura o impianto in disuso, che determinano o che possono determinare inconvenienti o pericoli di carattere igienico sanitario, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti a periodici interventi di pulizia, disinfezione, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o derattizzazione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione d'ufficio dei necessari interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione delle aree inedificate è eseguita con materiali che ne consentano la visibilità.
5. Gli ambiti di cava devono essere recintati per l'intero perimetro, con le specifiche prescrizioni contenute nei provvedimenti che ne consentono la coltivazione o che ne dispongono la chiusura.

#### Art. 4.1.20. (Sistemazioni esterne ai fabbricati)

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

#### Art. 4.1.21. (Toponomastica e segnaletica)

1. Non è soggetto ad alcun assenso del comune l'utilizzo di pareti di manufatti privati non prospicienti gli spazi pubblici, per l'apposizione di targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi o lapidi, purché il manufatto non sia soggetto ai vincoli di cui al decreto legislativo n. 490 del 1999.
2. Il comune può applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati prospicienti gli spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, indicazioni di sicurezza o di reperibilità relative ai servizi tecnologici.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi tecnologici sono definite da modelli predisposti dal comune.

#### Art. 4.1.22. (Numeri civici)

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal comune sono apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi dagli spazi pubblici.
2. Il numero civico è collocato a fianco dell'accesso ed è mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato.
4. Il proprietario deve ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

### Sezione terza - Impianti per telecomunicazioni, radiomobili e trasmissione nell'etere

#### Art. 4.1.23. (Oggetto della disciplina)

1. La presente sezione dispone norme per assicurare la tutela della salute dall'esposizione a campi magnetici ed elettromagnetici, nonché la tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici, nei confronti delle sorgenti di dette esposizioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 9, 32 e 117 della Costituzione, disciplinando l'installazione di nuovi impianti o di sistemi fissi per telecomunicazioni, radiomobili e altre trasmissioni nell'etere, in particolare:
  - a) emittenti e ripetitori per trasmissioni radiofoniche;
  - b) emittenti e ripetitori per trasmissioni televisive;
  - c) impianti per trasmissioni telefoniche compresa la telefonia mobile e radiomobile;
  - d) impianti per radioamatori.
2. Gli impianti di cui al comma 1 sono così classificati sotto il profilo tipologico, dimensionale, di qualificazione giuridica e del titolo per la loro esecuzione:
  - a) impianti non costituenti apprezzabile trasformazione del territorio sotto il profilo edilizio, soggette alla disciplina della denuncia di inizio attività:
    - 1) antenne filiformi senza tiranti o sostegni, con altezza non superiore a 3 metri, calcolata unitamente agli eventuali supporti di base, installate su strutture portanti già esistenti;
    - 2) antenne diverse da quelle di cui al numero 1), con la dimensione maggiore non superiore a 1 metro, calcolata unitamente agli eventuali supporti, installate su strutture portanti già esistenti;

- b) impianti costituenti trasformazione del territorio apprezzabile sotto il profilo edilizio, soggette alla disciplina del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire:
  - 1) tralicci, antenne verticali e altre strutture diverse da quelle di cui alla lettera a);
  - 2) manufatti agibili tipo cabine, box, cassoni attrezzati e simili.

Art. 4.1.24. (Istanze finalizzate ai provvedimenti di assenso)

- 1. Per i provvedimenti di assenso necessari all'installazione di nuovi impianti cui all'articolo 4.1.23, comma 2, oltre alla documentazione ordinaria prescritta dal regolamento, sono necessari:
  - a) una planimetria di inquadramento dalla quale risulti la presenza o meno di strutture incompatibili di cui all'articolo 4.1.26, nonché le distanze tra le predette strutture e l'impianto stesso;
  - b) i dati, le notizie e la documentazione di cui all'allegato B) alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11.

Art. 4.1.25. (Impianti esistenti)

- 1. Per gli impianti già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, il responsabile del servizio può richiedere ai proprietari dei siti o ai titolari degli impianti la documentazione di cui all'articolo 4.1.24, comma 1.
- 2. La documentazione deve pervenire al responsabile del servizio nel termine di novanta giorni dalla richiesta. Tale termine può essere prorogato una sola volta per lo stesso periodo, su richiesta motivata.
- 3. Qualora il parere dell'A.S.L. non sia favorevole, ovvero la documentazione richiesta non pervenga entro il termine indicato, eventualmente prorogato, il responsabile del servizio propone l'adozione dei provvedimenti di cessazione e rimozione, anche d'ufficio, anche ai sensi dell'articolo 50 del decreto legislativo n. 267 del 2000.

Art. 4.1.26. (Divieti assoluti)

- 1. E' vietata l'installazione degli impianti di cui all'articolo 4.1.23:
  - a) su ospedali, scuole di qualsiasi ordine e grado, asili nido, case di cura e di riposo e all'interno di parchi gioco e di aree destinate ad attività sportive nonché nelle relative aree di pertinenza;
  - b) nella prossimità delle strutture di cui alla lettera a), all'interno di una fascia di rispetto pari a 200 metri, calcolati tra il perimetro esterno di tali strutture e delle relative aree di pertinenza e la base del manufatto che supporta l'impianto;
- 2. E' vietata l'installazione dei soli impianti di cui all'articolo 4.1.23, comma 2, lettera b):
  - a) su immobili vincolati ai fini architettonici o storici ai sensi del titolo I del decreto legislativo n. 490 del 1999;
  - b) all'interno delle fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e di ogni altra area con vincolo di inedificabilità assoluta.
- 3. Fatti salvi gli eventuali piani di risanamento, per gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, in contrasto con quanto disposto ai commi 1 e 2, il responsabile del servizio dispone la revoca delle autorizzazioni eventualmente rilasciate dal Comune e ordina la rimozione dell'impianto e la riduzione in pristino dello stato dei luoghi a cura e spese dei titolari.

Art. 4.1.27. (Divieti condizionati e limitazioni)

- 1. E' ammessa l'installazione degli impianti di cui all'articolo 4.1.23 nelle zone soggette a vincolo paesistico o ambientale di cui al titolo II del decreto legislativo n. 490 del 1999, previa l'ottenimento della competente autorizzazione paesistica.
- 2. E' ammessa l'installazione dei soli impianti di cui all'articolo 4.1.23, comma 2, lettera a):
  - a) su immobili vincolati ai fini architettonici o storici ai sensi del titolo I del decreto legislativo n. 490 del 1999, previa l'ottenimento della competente autorizzazione della Soprintendenza;
  - b) all'interno delle fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e di ogni altra area con vincolo di inedificabilità assoluta, previa parere dell'autorità, dell'ente o, comunque del soggetto competente alla tutela del vincolo.

Art. 4.1.28. (Deroghe in materia di antenne radiomobile e simili)

- 1. Sono estranei alla presente disciplina le installazioni e gli impianti di competenza delle strutture militari, dei servizi di polizia, di sicurezza e di vigilanza dello stato e degli enti territoriali, dei servizi di protezione civile, della rete radio dei servizi di avvistamento incendi boschivi e quelle necessarie per le attività di soccorso pubblico. Tali impianti sono soggetti alle relative norme speciali.
- 2. Sono altresì estranei alla presente disciplina e sono soggette alle relative norme speciali le installazioni interne alle strutture produttive e aziendali di protezione civile, della rete radio dei servizi di avvistamento incendi boschivi e quelle necessarie per le attività di soccorso pubblico.

Art.4.1.29. (Controlli e vigilanza in materia di antenne radiomobile e simili)

1. Ferma restando la vigilanza prevista dalla vigente normativa edilizia e urbanistica, la provincia e il comune esercitano le funzioni di controllo e di vigilanza anche con l'utilizzo delle Agenzie regionali per la protezione dell'ambiente, dei presidi multizonali di prevenzione, dell'Istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro e degli ispettorati territoriali del Ministero delle comunicazioni. Restano ferme le competenze in materia di vigilanza nei luoghi di lavoro attribuite dalle disposizioni vigenti.
2. Il personale incaricato dei controlli, nell'esercizio delle proprie funzioni, può accedere agli impianti che costituiscono fonte di emissioni elettromagnetiche e richiedere, in conformità alle disposizioni della legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni, i dati, le informazioni e i documenti necessari per l'espletamento delle proprie funzioni. Tale personale è munito di documento di riconoscimento dell'ente di appartenenza

## CAPO 4.2. Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

### Sezione prima - Inserimento ambientale delle costruzioni

#### Art. 4.2.1. (Decoro delle costruzioni)

1. Le nuove costruzioni, nonché gli interventi di recupero e modifica di quelle esistenti, costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani del territorio. Ad essi viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Tutti gli interventi edilizi devono essere adeguati alle condizioni climatiche e devono rispettare i caratteri storico-ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici sono realizzate con materiali e finiture di qualità atta a resistere agli agenti atmosferici.
4. Tutti gli elementi architettonici costitutivi delle costruzioni devono determinare un rapporto equilibrato ai fini del decoro delle costruzioni stesse, con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi in cui si inseriscono.

#### Art. 4.2.2. (Allineamenti)

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime definita dal P.R.G. e dalle norme sovracomunali, in sede di provvedimento amministrativo può essere imposta una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti continui rispetto agli edifici preesistenti, garantendo in ogni caso la realizzazione di tutta la volumetria disponibile.
2. Per comprovati motivi estetici o funzionali può essere richiesta la formazione di fronti unitari degli edifici, ovvero l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità alle fronti principali degli aggregati urbani.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che non risulti più conveniente, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali consolidati, allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata rispetto allo stesso sedime stradale.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valide per le edificazioni sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni quando questi prospettano su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

#### Art. 4.2.3. (Spazi conseguenti ad arretramenti e misurazione distanze dalla strada)

1. L'arretramento stradale è regolato dalle prescrizioni di legge, dal regolamento, dal P.R.G., dagli eventuali piani urbanistici attuativi e relative convenzioni urbanistiche, dagli atti costitutivi di servitù pubbliche o private.
2. La distanza dal ciglio stradale, in presenza di rientranze dovute alla formazione di spazi di parcheggio o di piazzole per la collocazione di arredi e servizi pubblici o di interesse pubblico, si misura sul prolungamento della linea che individua il ciglio stesso, senza tenere conto di tali rientranze.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente a un arretramento è sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione, possibilmente filtrante; in ogni caso lo stesso deve integrarsi con la pavimentazione pubblica esterna.

#### Art. 4.2.4. (Prospetti su spazi pubblici)

1. I rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi sono disciplinati dal P.R.G.
2. È prestata particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
3. Particolare cura è prestata anche nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e di spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
4. Le soluzioni progettuali devono anche considerare e definire le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

#### Art. 4.2.5. (Sicurezza degli sporti e delle aperture)

1. I parapetti dei poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc., devono essere realizzati con materiali idonei a garantire la più assoluta sicurezza e devono avere altezza non inferiore a cm 110.
2. Le finestre devono avere parapetti, sia pieni che trasparenti o misti, di altezza non inferiore a cm 90.
3. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm 10.
4. Tutte le aperture con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fino all'altezza minima di metri 3 dal marciapiede e fino all'altezza minima di metri 4,5 dal piano stradale in assenza di marciapiede, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative di sicurezza. Anche in quest'ultimo caso devono essere ricercate soluzioni che consentano il rispetto di entrambi i criteri richiamati.

#### Art. 4.2.6. (Sporgenze e aggetti)

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici che prospettano su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune, anche se di proprietà privata, non devono presentare aggetti, compresi infissi o qualsiasi altro elemento aggettante, maggiori di cm 10 ad un'altezza inferiore a m 4,50 dalla pavimentazione dello spazio sottostante.
2. I balconi e le pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m 4,50 dalla pavimentazione dello spazio sottostante. Tali manufatti non devono sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico oltre m 1,50 e, in ogni caso, non devono superare la larghezza del marciapiede sottostante.
3. Gli elementi aggettanti chiusi (bow - window) nel rispetto delle altezze minime di cui al comma 2, sono considerati quali pareti di edifici ai fini del calcolo delle distanze e distacchi.
4. Qualora lo spazio sottostante alle sporgenze o agli aggetti sia riservato esclusivamente al transito dei pedoni o di veicoli a pedale e ne sia impedito l'accesso, anche temporaneo, ai veicoli a motore, le altezze di cui ai commi 1 e 2 possono essere ridotte rispettivamente a m 2,50 e a m 3,00.

#### Art. 4.2.7. (Tende sugli spazi pubblici)

1. E' consentita l'apposizione alle porte, alle finestre e alle vetrine, di tende anche aggettanti sullo spazio pubblico antistante, con l'osservanza delle condizioni che saranno impartite nei singoli casi in funzione della circolazione, dell'estetica e della salvaguardia di ogni funzione pubblica.
2. Le tende di cui al comma 1 sono consentite a condizione che siano retrattili e che eventuali supporti o sostegni siano facilmente amovibili.
3. Le tende poste sulle aperture al piano terreno sono vietate quando le aperture stesse prospettino su strade veicolari prive di marciapiedi. Nelle strade dotate di marciapiedi l'aggetto deve essere inferiore ai almeno m 0,50 rispetto alla larghezza del marciapiedi stesso.
4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore di m 2,20 dal piano del marciapiedi; sono vietate appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m 2,20.
5. L'amministrazione individua con apposito atto le zone dove è vietata l'apposizione di tende aggettanti sugli spazi pubblici.

#### Art. 4.2.8. (Disciplina del colore)

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico armonioso lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio, inserendosi con altrettanta armonia nel quadro paesaggistico urbano costituito dall'intera successione delle facciate visibili da un medesimo sito.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici, che rappresentano elementi documentali di significato storico e architettonico, devono essere conservate nelle condizioni originarie, senza alcun tipo di tinteggiatura o rivestimento, pur se assoggettate alle necessarie operazioni di manutenzione e consolidamento.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc., esistenti sulle facciate.
4. Nelle tinteggiature di edifici esistenti il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale, qualora il medesimo non contrasti con i criteri descritti ai commi precedenti. Laddove non sia possibile individuare la cromia originaria, è impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
5. Qualsiasi intervento di tinteggiatura deve essere concordato preventivamente con l'ufficio tecnico, mediante scelta tra una gamma di colori opportunamente predisposta.

Art. 4.2.9. (Uso dei materiali di finitura)

1. L'uso dei materiali di finitura è disciplinato, per le diverse zone del territorio, dalle N.T.A. del P.R.G.
2. L'uso dei materiali di finitura deve essere previsto negli elaborati progettuali allegati alle domande di rilascio del provvedimento di assenso o alla denuncia di inizio attività e deve conformarsi ad esse.

Art. 4.2.10. (Disciplina del verde privato)

1. La disciplina del verde privato si deve conformare, per quanto possibile, ai criteri previsti per il verde pubblico di cui all'articolo 4.1.1.
2. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali di rilievo, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata e il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 4,50 rispetto al piano di quest'ultimo.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, siepi o altra vegetazione adiacente alla via pubblica o di uso pubblico, di eseguire i tagli necessari affinché non venga intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, dei semafori, degli specchi riflettenti o di altri elementi necessari alla sicurezza del traffico. Qualora alberi, rami o arbusti afferenti a terreni privati, cadano per qualsiasi causa sul piano stradale, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Sezione seconda - Manutenzione e adeguamento delle costruzioni

Art. 4.2.11. (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni)

1. I proprietari devono mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza e di igiene.
2. Gli immobili abbandonati o comunque dismessi dall'uso sono resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie capaci di rendere impraticabili gli spazi esistenti senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture.
3. Il comune può disporre o richiedere in ogni momento ispezioni del personale tecnico, sanitario o con altra specifica competenza, tese ad accertare le condizioni degli edifici.

Art. 4.2.12. (Diffida ed esecuzione d'ufficio)

1. Con provvedimento motivato, nel quale devono essere indicati i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, possono essere imposti ai proprietari di edifici e manufatti edilizi o di altri immobili:
  - a) l'esecuzione di rivestimenti e finiture sugli stessi, qualora il loro aspetto sia palesemente indecoroso;
  - b) la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere;
  - c) la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi, anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano;
  - d) il consolidamento statico di parti strutturali che siano pericolanti;
  - e) la messa in opera di opere provvisorie atte ad evitare pericoli a persone e cose.
2. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
3. In tutti i casi nei quali l'interessato, adeguatamente diffidato con il provvedimento di cui al comma 1, non provveda all'esecuzione di quanto imposto, ovvero vi provveda senza il rispetto dei termini imposti per l'ultimazione, può provvedervi d'ufficio il comune, in danno del proprietario diffidato inadempiente.
4. E' sempre fatto salvo l'intervento diretto del comune, senza previa diffida, nei casi di cui al comma 1, lettere d) ed e), qualora l'imminenza del pericolo ovvero l'urgenza, non consentano il ricorso al procedimento ordinario.

## CAPO 4.3. Realizzazione degli interventi

### Articolo 4.3.1. (Requisiti delle costruzioni)

1. La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort.
2. Fermi restando tali principi generali, la scelta dei materiali da impiegare dovrà privilegiare la riciclabilità ed il possibile riuso.

### Articolo 4.3.2. (Richiesta e consegna dei punti fissi)

1. Fatto salvo l'obbligo di individuazione e rappresentazione del caposaldo altimetrico e della quota di riferimento di cui all'articolo 3.1.4, il titolare del permesso di costruire il direttore dei lavori, nel caso di nuova costruzione, deve richiedere al responsabile del servizio l'indicazione dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione di tali punti viene effettuata, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, da parte del servizio tecnico comunale competente, con l'ausilio del personale di supporto fornito dal richiedente; dell'operazione è dato atto in apposito verbale firmato dalle parti.
3. Se l'adempimento non viene compiuto nel termine assegnato per inerzia comunale, ovvero nel caso di denuncia di inizio attività, il richiedente può procedere a propria cura, tramite il direttore dei lavori, alla determinazione dei punti fissi, redigendo il relativo verbale, copia del quale è trasmessa immediatamente al responsabile del servizio.

### Articolo 4.3.3. (Inizio dei lavori)

1. Salvo che per gli interventi per i quali è stata presentata la denuncia di inizio attività o la comunicazione di opere interne, l'inizio dei lavori è comunicato al responsabile del servizio entro tre giorni.
2. I lavori relativi ad interventi edilizi approvati con permesso di costruire devono avere inizio nel termine indicato nel titolo abilitativo, e comunque entro un anno dalla data del suo rilascio. Gli interventi edilizi per i quali è stata presentata la denuncia di inizio attività possono avere inizio non prima di venti giorni dalla data di deposito della stessa e comunque entro un anno dallo scadere dei predetti venti giorni.
3. Il mancato inizio dei lavori entro i termini rispettivamente indicati ai commi 2 e 3 comporta l'automatica decadenza del titolo abilitativo, per il quale non è consentita alcuna proroga. I termini può essere sospeso solo in presenza di cause di forza maggiore, comunque indipendenti dalla volontà e dal comportamento dell'interessato, e riprende a decorrere una volta cessate le predette cause.
4. La decadenza è dichiarata dal responsabile del servizio alla scadenza del termine ed è immediatamente comunicata agli interessati a cura del responsabile del procedimento.

### Articolo 4.3.4. (Ultimazione dei lavori)

1. Per tutti gli interventi edilizi i lavori devono essere ultimati entro il termine prescritto sul titolo abilitativo e comunque entro il termine di tre anni a partire dalla data del suo rilascio. Gli interventi edilizi per i quali è stata presentata la denuncia di inizio attività devono essere ultimati entro tre anni dall'efficacia abilitativa della predetta denuncia.
2. I lavori si considerano ultimati quando gli spazi costruiti o recuperati sono idonei per la richiesta del certificato di agibilità, quando cioè i muri sono convenientemente prosciugati, non sussistono cause di insalubrità e l'edificio o la sua porzione sono completi e funzionali per la destinazione assegnata.
3. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, per un ulteriore periodo non superiore a quello originariamente concesso, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
4. La mancata ultimazione dei lavori, nei termini sopra indicati, comporta la decadenza del relativo titolo per la parte non ultimata.
5. L'esecuzione dei lavori per i quali è venuto meno il titolo originario è subordinata a nuovo titolo.
6. L'eventuale onerosità del nuovo titolo è definita secondo i seguenti principi:
  - a) se le parti non ultimate sono costituite da interi spazi non realizzati, sia in termini di volume che di superficie, il contributo viene determinato applicando alla porzione non ultimata i parametri e le aliquote vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso di costruire, dedotti gli importi versati in origine per i medesimi spazi;
  - b) se la mancata ultimazione non riguarda superfici o volumi non costruiti ma soltanto categorie di lavori non eseguite (tavolati, intonaci, impianti e così via), l'intervento di completamento è gratuito.
7. Qualora la mancata ultimazione determini un esteriore aspetto degli edifici e relative pertinenze non compatibile con le finalità di questo regolamento, o comporti cause di insalubrità o di pericolo, il responsabile del servizio può diffidare il proprietario a provvedere entro congruo termine all'esecuzione dei lavori necessari per eliminare tali inconvenienti. In

caso di mancata completa esecuzione delle opere, entro il termine assegnato, lo stesso responsabile dispone l'esecuzione d'ufficio in danno dell'inadempiente.

#### Articolo 4.3.5. (Disciplina del cantiere)

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e successive modifiche, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) all'esterno di ciascun cantiere è affisso, in vista al pubblico ed in posizione di facile lettura, un cartello di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del permesso di costruire o della denuncia, del titolare di essa, del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori;
  - b) se il cantiere ricade in una delle relative fattispecie, sul cartello sono riportati altresì i nomi dei coordinatori per la sicurezza di cui al decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 e il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome del progettista degli stessi, ai sensi dell'articolo 9 del d.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447;
  - c) nel cantiere è depositata, per tutta la durata dei lavori, una copia autentica del progetto in corso di realizzazione, unitamente al titolo abilitativo, a disposizione degli agenti e degli altri soggetti legittimati ai controlli;
  - d) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo surroghi.

#### Articolo 4.3.6. (Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie)

1. Il titolare di provvedimento abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare l'area impegnata dai lavori, per tutta la durata degli stessi, mediante opportune recinzioni realizzate con materiali idonei, adottando tutti gli opportuni accorgimenti al fine di assicurare, in ogni condizione, la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. A tale fine deve ottenere esplicito nulla osta dagli enti responsabili delle condutture e dei cavi aerei o sotterranei interessati.
2. In ogni caso sono adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni di cantiere non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati sia durante il giorno che durante la notte, secondo le prescrizioni contenute nel codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni di cantiere devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni di cantiere prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
7. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni idonee a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, uniformandosi alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza nei cantieri e di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Le fronti dei ponti verso strada devono essere chiuse con stuoie o altri materiali idonei, provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei mezzi per lo scarico dei materiali.

#### Articolo 4.3.7. (Sicurezza del cantiere)

1. I cantieri edili devono essere installati secondo le regole della sicurezza e custodia e devono essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici previsti dalla normativa vigente in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e per la tutela della pubblica incolumità.

#### Art. 4.3.8. (Scavi e demolizioni)

1. La stabilità degli scavi è assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Art. 4.3.9. (Conferimento dei materiali di risulta)

1. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia, sono soggetti alle vigenti norme di carattere igienico sanitario ed in materia di gestione rifiuti.
2. Per ogni intervento di demolizione o scavo che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, specificare alla competente Unità operativa dell'A.S.L. il luogo di recapito dello stesso materiale.

Art. 4.3.10. (Rinvenimenti e scoperte)

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico sono immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Soprintendente ai beni culturali, ai servizi tecnici comunali o all'autorità di pubblica sicurezza.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi dagli esecutori senza necessità di ordini o altri atti autoritativi, lasciando intatte e adeguatamente protette le cose ritrovate.
3. Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente, e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.
4. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli articoli 87 e seguenti del decreto legislativo n. 490 del 1999.

Art. 4.3.11. (Manufatti precari)

1. L'installazione di manufatti precari è consentita, nei soli casi di sicura e oggettiva precarietà, per un periodo temporale strettamente legato alla specifica funzione del manufatto, e comunque non superiore a sei mesi, mediante autorizzazione subordinata a deposito cauzionale pari almeno al costo della eventuale rimozione d'ufficio, comprensivo di ogni onere diretto e indiretto. Con la domanda originaria o con assenso sottoscritto a margine dell'autorizzazione, il richiedente concede al comune, senza riserva alcuna, l'utilizzo della cauzione e la libertà di accesso ai fondi per la rimozione d'ufficio in caso di inerzia alla scadenza, previo accertamento della mancata rimozione nei tempi previsti.
2. Il termine di cui al comma 1 può essere determinato in misura maggiore solo con apposito provvedimento deliberativo o convenzionale imposto in base alla legge speciale, quali manufatti connessi alla coltivazione di cave minerali, alla conduzione di siti per il riciclaggio dei rifiuti, ad impianti di distribuzione del carburante e ad altre attività nel cui titolo autorizzativo sia definita la necessità di realizzazione dei predetti manufatti.

## TITOLO 5° .LA COMMISSIONE EDILIZIA

### CAPO 5.1. Composizione e nomina

#### Art. 5.1.1. (Composizione della commissione)

1. La commissione edilizia è composta da:
  - a) il Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, ai sensi dell'articolo 12, lettera g), legge 13 maggio 1961, n. 469;
  - b) *sei* membri esperti in materia edilizia o urbanistica, dei quali almeno tre abilitati alla progettazione edilizia nell'ambito dell'esercizio dell'attività libero professionale o nell'ambito dei compiti istituzionali della pubblica amministrazione.
2. Il Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco, regolarmente convocato, non concorre alla formazione del numero legale o comunque alla validità della seduta; non è necessaria la sua convocazione qualora all'ordine del giorno della seduta non siano iscritte richieste riguardanti attività soggette alla disciplina specifica della prevenzione degli incendi; egli non concorre nemmeno al computo dei componenti ai fini della validità della seduta della commissione.
3. Dei commissari di cui al comma 1, lettera b), almeno uno deve essere esperto in materia di eliminazione e abbattimento delle barriere architettoniche.
4. **Abrogato.**
5. Il responsabile del servizio partecipa alle sedute della commissione, può altresì delegare ovvero essere coadiuvato da un dipendente tecnico dell'ufficio, in ogni caso senza diritto di voto.

#### Art.5.1.2. (Incompatibilità permanente)

1. Non possono far parte della commissione:
  - a) gli assessori e i consiglieri provinciali o regionali in carica nella provincia di Brescia o nella regione Lombardia;
  - b) i dipendenti del Comune;
  - c) i dipendenti dello Stato o di amministrazioni centrali dello Stato anche se organizzate in unità periferiche;
  - d) i ministri di culto.
2. Qualora un commissario, successivamente alla nomina, assuma una delle qualità di cui al comma 1, decade immediatamente di diritto dalla commissione.

#### Art. 5.1.3. (Incompatibilità temporanea)

1. Ai componenti della commissione si applica l'articolo 78, comma 2, del decreto legislativo n. 267 del 2000, in quanto compatibile.
2. In ogni caso qualora un commissario rilevi, anche solo mediante la lettura dell'ordine del giorno riportato sulla convocazione, la propria incompatibilità temporanea rispetto ad una o più d'una delle pratiche all'esame della commissione, deve far presente tale condizione immediatamente prima che ne sia iniziato l'esame ed allontanarsi dal locale nel quale è riunita la commissione.
3. Oltre ai casi di cui ai commi 1 e 2, il commissario è tenuto ad allontanarsi dal locale qualora sia previsto l'esame di una pratica nella quale sia interessato, anche indirettamente, un soggetto con il quale egli abbia rapporti di dipendenza, di sovraordinazione o di collaborazione, comunque accertati.

#### Art. 5.1.4. (Nomina)

1. La commissione è nominata dalla Giunta comunale entro 15 giorni dall'insediamento del Sindaco.
2. Qualora per due sedute consecutive la Giunta comunale non nomini, in tutto o in parte, la commissione, la nomina, rispettivamente dell'intera commissione o dei commissari mancanti, spetta al Sindaco. In ogni caso gli atti di nomina sono immediatamente esecutivi.
3. La commissione edilizia entra in carica immediatamente dopo il suo completamento.
4. Fino alla nomina della commissione edilizia nella sua completezza, rimane in carica la commissione edilizia precedente.
5. Ad ogni commissario nominato deve essere trasmesso, unitamente all'atto di nomina, copia del regolamento edilizio, del regolamento di igiene edilizia e delle N.T.A. del P.R.G.

Art. 5.1.5. (Presidenza della commissione edilizia)

1. Nel provvedimento di nomina è indicato il presidente della commissione.
2. Al presidente della commissione sono attribuite le seguenti competenze:
  - a) il coordinamento dei lavori durante la seduta;
  - b) l'adeguamento della sequenza dell'ordine del giorno per l'esame ravvicinato delle pratiche per le quali siano rilevate le incompatibilità temporanee di uno o più commissari, onde ridurre al massimo l'allontanamento e il rientro dei commissari medesimi;
  - c) il rifiuto della verbalizzazione di dichiarazioni assolutamente e radicalmente non pertinenti l'oggetto in discussione;
  - d) la disciplina della seduta anche con l'allontanamento di un commissario dopo un primo richiamo motivato registrato a verbale;
  - f) l'invito di altri soggetti ai sensi dell'articolo 5.3.5, commi 2 e 3;
  - g) ogni altra questione inerente il corretto, imparziale ed efficace funzionamento della commissione.
2. In caso di impedimento grave, assenza temporanea, di incompatibilità o di decadenza del presidente, le funzioni dello stesso sono svolte dal commissario più anziano di età.
3. Anche in caso di assenza sopravvenuta del presidente durante la seduta della commissione, svolge le funzioni di coordinatore il commissario più anziano di età.

Art. 5.1.6. (Durata)

1. La commissione rimane in carica, di norma, fino alla nomina della nuova commissione dopo l'insediamento del Sindaco.
2. La commissione subentrante ad una commissione revocata, così come i singoli commissari che subentrano a commissari incompatibili, decaduti o revocati, rimane in carica fino alla nomina della nuova commissione dopo l'insediamento del Sindaco.

Art. 5.1.7. (Revoca)

1. La commissione può essere revocata dalla Giunta comunale con provvedimento motivato, sulla base di persistenti e ripetuti pareri emessi in violazione di leggi, di regolamenti o di altri atti amministrativi a contenuto generale.
2. Per gli stessi motivi di cui al comma 1, la Giunta comunale può revocare, con provvedimento motivato, uno o più commissari.
3. A prescindere dalle motivazioni di cui al comma 2, un commissario può essere revocato e sostituito, nei seguenti casi:
  - a) qualora sia assente, senza adeguata giustificazione scritta, a tre sessioni consecutive della commissione, alle quali sia stato regolarmente convocato; la giustificazione scritta deve essere presentata, pena la inammissibilità, entro la seduta immediatamente successiva;
  - b) qualora egli o un suo collaboratore, un suo subordinato o un suo sovraordinato, siano titolari della progettazione di uno o più interventi, soggetti all'esame della commissione, per cinque sessioni consecutive.
4. In ogni caso i provvedimenti di revoca devono essere contestuali alla nomina di una nuova commissione o, in caso di revoca parziale, alla sua reintegrazione; i provvedimenti di revoca in assenza delle nuove nomine restano inefficaci fino a quando non si sia provveduto a queste ultime.

Art. 5.1.8. (Decadenza)

1. La commissione decade quando siano venuti a mancare, per qualsiasi motivo, più della metà dei suoi componenti.
2. In tal caso si applica la disciplina relativa alla revoca dell'intera commissione.

## CAPO 5.2. Competenze

### Art. 5.2.1. (Competenze inderogabili della commissione)

1. La commissione si esprime in tutti i casi di richiesta di permesso di costruire.
2. La commissione si esprime altresì sulle varianti e sui rinnovi dei provvedimenti relativi ad interventi sui quali abbia espresso in origine il proprio parere ai sensi del comma 1, con l'esclusione delle varianti irrilevanti e ai rinnovi concernenti solo opere di ultimazione o finiture interne.
3. La commissione può inoltre, su iniziativa del coordinatore, del responsabile del servizio, del Sindaco, o dell'Assessore delegato per materia, avanzare proposte di carattere normativo, tecnico e procedurale, inerenti le materie di propria competenza, che il responsabile del procedimento sottopone alla Giunta comunale accompagnate da un proprio parere istruttorio.

### Art. 5.2.2. (Competenze della commissione su richiesta)

1. La commissione si esprime sul rilascio o sul diniego dei provvedimenti abilitativi, ovvero sull'annullamento di provvedimenti abilitativi già rilasciati, in relazione ad interventi di qualunque genere, nei seguenti casi:
  - a) su richiesta del titolare dell'intervento o del firmatario della domanda di provvedimento di assenso, formulata esplicitamente con la domanda originaria o con successiva istanza;
  - b) su richiesta del responsabile del procedimento o, se diverso, dal responsabile del servizio;
  - c) su richiesta del Sindaco o dell'Assessore delegato per materia;
2. La commissione si esprime inoltre su contrasti interpretativi segnalati o su indicazioni applicative richieste con apposita domanda da qualsiasi cittadino del comune o dal soggetto competente all'emissione del provvedimento finale.
3. La richiesta di parere di cui ai commi 1 e 2 è adeguatamente motivata. A tal fine è considerata motivazione sufficiente l'indicazione puntuale di atti o comportamenti contraddittori di organi comunali in relazione a interventi simili o assimilabili e a parità di condizioni giuridiche.
4. Nei casi di cui al comma 1, lettere a) e c), il responsabile del procedimento può disattendere la richiesta di parere con apposita motivazione scritta; tale decisione è inserita nel provvedimento finale e, qualora questo non sia emesso entro 15 giorni dalla richiesta del parere, è comunicata al soggetto che l'aveva presentata.
5. Nei casi di cui al comma 2 il responsabile del procedimento può disattendere la richiesta di parere con apposita motivazione scritta dalla quale risulti in modo inequivocabile la soluzione del contrasto interpretativo segnalato o l'indicazione applicativa richiesta; in ogni caso la conclusione deve essere comunicata tempestivamente al soggetto che l'aveva presentata.
6. La richiesta di parere di cui al comma 1, lettere b) e c), non può costituire motivo per l'interruzione, la sospensione o la proroga dei termini per la conclusione del procedimento.
7. Il comma 4 non trova applicazione qualora il parere si riferisca all'annullamento di un provvedimento in ordine al quale la commissione abbia espresso il proprio parere in occasione del rilascio.

Art. 5.2.3. (Il parere preventivo)

1. Per interventi di particolare complessità, o che per l'esame dei quali sia necessaria la valutazione di interessi complessi ovvero presupponga la soluzione di interpretazioni controverse della normativa, può essere sottoposto alla commissione edilizia, per un parere preventivo, un progetto preliminare dell'intervento.
2. Il progetto preliminare, che deve indicare esattamente la localizzazione, le destinazioni, i parametri urbanistici e la compatibilità con gli strumenti di pianificazione vigenti e adottati, può prescindere dagli allegati obbligatori ordinari prescritti per le domande di permesso di costruire e può limitarsi, quanto agli elaborati grafici, a quanto sia necessario per la coerente valutazione urbanistica dell'intervento.
3. In caso di parere favorevole al progetto preliminare, ancorché accompagnato da prescrizioni o condizioni non essenziali e che non ne mutino la natura sostanziale, esso può essere disatteso in sede di esame di merito del progetto definitivo, solo con adeguata e puntuale motivazione basata esclusivamente su:
  - a) difformità sostanziali tra il progetto definitivo e quello preliminare ovvero tra la soluzione finale e le condizioni o prescrizioni imposte in sede di parere preventivo;
  - b) erronea o falsa rappresentazione dei dati di fatto o degli elementi di compatibilità urbanistico-edilizia in sede di progetto preliminare, rilevati successivamente, ovvero in sede di progetto definitivo;
  - c) violazione di normative di interesse urbanistico, edilizio o sanitario che non potevano essere valutate in sede di esame del progetto preliminare;
  - d) contrasto con norme di diritto sopravvenute dopo l'emissione del parere preventivo che non possa essere superato con semplici prescrizioni o condizioni da apporre all'atto di assenso.
4. Qualsiasi indicazione apposta al parere preventivo, circa il suo carattere non vincolante, se non limitata alle ipotesi di cui al comma 3, è inefficace.
5. Il responsabile del procedimento può sottrarre il progetto definitivo al parere della commissione edilizia qualora esso sia sostanzialmente conforme al progetto preliminare, non in contrasto con il parere preventivo e con le eventuali condizioni o prescrizioni poste dalla commissione in quella sede e non comporti elementi di novità che lo rendano suscettibile di nuovo o diverso parere.
6. Sono sempre fatte salve le valutazioni di carattere paesaggistico e ambientale.

Art. 5.2.4. (Sottocommissione per gli aspetti ambientali e paesaggistici)

*Abrogato.*

Art. 5.2.5. (Sottocommissione ambientale in sessione preventiva)

*Abrogato.*

Art. 5.2.6. (Contenuto del parere della commissione)

1. La commissione edilizia si esprime, sentita la relazione istruttoria del responsabile del procedimento, circa l'ammissibilità tecnica e giuridica dell'intervento proposto.
2. La commissione si esprime altresì in ordine ai seguenti aspetti:
  - a) l'impatto estetico visuale dell'intervento;
  - b) il rapporto con il contesto;
  - c) la qualità progettuale;
  - d) la compatibilità con strumenti urbanistici.
3. Gli aspetti di cui al comma 2 devono essere valutati in relazione a criteri ed indirizzi contenuti nel regolamento edilizio o in atti di programmazione; l'eventuale diniego fondato sulla valutazione negativa di tali aspetti deve essere adeguatamente motivato.
4. In ogni caso non può essere posta a base del diniego o di condizioni per il rilascio, la finalità della costruzione o della ricostruzione di falsi storici.

Art. 5.2.7. (Valutazione della qualità dell'intervento)

1. Gli aspetti concernenti la qualità dell'intervento sui quali la commissione edilizia esprime le proprie valutazioni ai sensi dell'articolo 5.2.6, comma 1, sono i seguenti:
  - a) livello di approfondimento delle analisi preliminari tese alla conoscenza del contesto e della storia;
  - b) coerenza e qualità delle scelte progettuali rispetto all'insieme delle componenti territoriali che caratterizzano il sito direttamente interessato e quello circostante;
  - c) conformità alle scelte di pianificazione e ai criteri di salvaguardia del patrimonio edilizio, urbanistico e storico, derivanti sia da strumenti locali che sovracomunali;
  - d) qualità architettonica idonea ad inserirsi nel contesto storicamente consolidato con scelte compositive equilibrate, con disegni di facciata sobri e ordinati seppure espressivi, con sistemazioni esterne, scelta di materiali, colori, infissi e altre finiture adeguate a tal fine.

## CAPO 5.3. Funzionamento

### Art. 5.3.1. (Convocazione)

1. La commissione è convocata dal responsabile del servizio, sentito il presidente, con atto scritto, telecopia o altro mezzo informatico che produca prova della spedizione, almeno tre giorni prima della seduta.
2. Per casi eccezionali e motivati, la convocazione può essere fatta con un solo giorno di anticipo sulla seduta, tuttavia, in tal caso, la commissione deve limitarsi ad esaminare la pratica o le pratiche che hanno determinato l'urgenza. Le altre pratiche possono essere esaminate nella stessa seduta solo se tutti i commissari, ad eccezione del Comandante provinciale dei vigili del fuoco, siano presenti, ovvero se i commissari assenti abbiano fatto pervenire il loro assenso all'esame delle pratiche ordinarie anche in loro assenza.
3. La convocazione deve recare, oltre all'ora, la data e il luogo della riunione, l'ordine del giorno della riunione stessa con l'indicazione delle pratiche da esaminare e la tipologia degli interventi.
4. L'ordine del giorno, compilato dal responsabile del procedimento, deve comprendere solo pratiche per le quali sia presente negli uffici l'intera documentazione e per le quali sia stata completata l'istruttoria ovvero il responsabile del procedimento preveda di completare l'istruttoria prima della riunione.
5. L'avviso di convocazione può indicare periodi o date fisse per successive convocazioni periodiche; le sedute così fissate si intendono regolarmente comunicate fino a diverso avviso.
6. La convocazione può essere effettuata anche verbalmente nell'ambito di una seduta per la seduta successiva, con annotazione in calce al verbale; in tal caso l'avviso di convocazione scritto è inviato solo ai commissari che non siano presenti.
7. Nei casi di cui ai commi 5 e 6 l'ordine del giorno delle sedute successive è comunicato volta per volta con le modalità di cui al comma 1.

### Art. 5.3.2. (Diritto di informazione dei commissari)

1. Dal momento della convocazione ogni commissario ha il diritto di consultare gli atti all'ordine del giorno, durante gli orari dell'ufficio.
2. Qualora una pratica consista in un intervento di variante, di ampliamento, di ristrutturazione o comunque in un intervento che presupponga la valutazione delle preesistenze, il responsabile del procedimento deve rendere disponibili anche le pratiche precedenti concernenti lo stesso immobile o la stessa area, sia assentite che denegate.
3. Qualora una pratica consista nell'edificazione all'interno di un piano attuativo, il responsabile del procedimento deve rendere disponibile gli elaborati del piano attuativo medesimo.
4. Ad ogni seduta della commissione il responsabile del procedimento deve rendere disponibile, sul tavolo delle riunioni, copia dello strumento urbanistico generale vigente e copia di quello adottato se in salvaguardia, copia del regolamento edilizio e del regolamento di igiene edilizia nonché una raccolta aggiornata della normativa regionale e statale in materia edilizia, urbanistica e ambientale.

### Art. 5.3.3. (Svolgimento delle sedute)

1. Per la validità della seduta è necessaria la presenza di almeno la metà dei componenti della commissione, senza considerare, né tra i componenti né tra i presenti, il comandante dei Vigili del fuoco.
2. Il responsabile del procedimento legge, per ogni pratica all'ordine del giorno, la propria relazione istruttoria con le relative conclusioni.
3. **Abrogato.**
4. Le pratiche che non siano state inserite nell'ordine del giorno possono essere esaminate solo alla presenza di tutti i commissari elettivi in carica.
5. Di norma la decisione finale della commissione è assunta mediante votazione a maggioranza dei presenti; qualora vi siano conclusioni diverse è considerata come decisione finale collegiale quella che ottiene il maggior numero di voti a prescindere dalla maggioranza.
6. In caso di parità tra due conclusioni diverse ambedue i pareri hanno la medesima dignità. In questo caso il responsabile del procedimento indica quale delle conclusioni ritiene condivisibile e ne dichiara i motivi, a meno che essi non siano già rilevabili dall'istruttoria; le relative circostanze e motivazioni sono espresse analiticamente a verbale e sono riportate sinteticamente nel provvedimento finale.

### Art. 5.3.4. (Segreteria e verbalizzazione)

1. Dell'indicazione dei commissari presenti, della discussione e del parere conclusivo per ciascun oggetto all'ordine del

giorno, così come di eventuali dissensi, è dato atto nel verbale.

2. Il verbale è redatto dal segretario della commissione.
3. Le funzioni di segretario sono svolte da un dipendente dell'ente; in caso di sua assenza o impedimento il coordinatore può sostituirlo anche con uno dei componenti della commissione quale incaricato della verbalizzazione.

#### Art. 5.3.5. (Presenza di altri soggetti)

1. Il Sindaco o un suo delegato possono presenziare alla riunione della commissione.
2. Il presidente può chiedere che alla commissione sia invitato il progettista di un singolo intervento, qualora la complessità di questo o altri aspetti peculiari rendano necessaria l'illustrazione dello stesso; in tal caso il progettista illustra l'intervento, risponde alle domande di chiarimento dei commissari e si allontana prima dell'inizio della discussione.
3. Il presidente può altresì chiedere l'intervento del progettista del P.R.G. o di un legale, ovvero di qualsiasi altro esperto in materia edilizia che ritenga di consultare ma, in tal caso, l'invito deve essere autorizzato dal responsabile del servizio anche sotto il profilo dell'eventuale impegno di spesa. L'esperto invitato deve comunque allontanarsi prima dell'inizio della discussione.

#### Art. 5.3.6. (Sopralluoghi)

1. E' fatto divieto alla commissione edilizia di effettuare sopralluoghi di tipo ispettivo o non preordinati all'espressione del proprio parere.
2. **Abrogato.**
3. I commissari possono comunque, singolarmente, fondare il loro intervento in commissione sulla conoscenza diretta della situazione dei luoghi.

### **TITOLO 5°/bis. LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

*In osservanza al D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. ed alle disposizioni delle deliberazioni regionali n. VIII/7977 del 06 agosto 2008 e n. VIII/8139 del 01 ottobre 2008 viene istituita la commissione per il paesaggio.*

#### **CAPO 5.1/bis (Composizione, nomina, durata e competenze)**

##### **Art. 5.1.1/bis (Composizione)**

1. *La commissione è composta da numero tre esperti in beni ambientali con qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale.*

##### **Art. 5.1.2/bis (Nomina)**

1. *La commissione è nominata dalla Giunta comunale entro 15 giorni dall'insediamento del Sindaco.*
2. *Il Presidente della commissione è nominato dalla Giunta comunale nella stessa seduta di cui al comma 1.*
3. *Qualora per due sedute consecutive la Giunta comunale non nomini, in tutto o in parte, la commissione, la nomina, rispettivamente dell'intera commissione o dei commissari mancanti, spetta al Sindaco, così come la nomina del Presidente della commissione. In ogni caso gli atti di nomina sono immediatamente esecutivi.*
4. *La commissione entra in carica immediatamente dopo il suo completamento.*
5. *Fino alla nomina della commissione nella sua completezza, rimane in carica la commissione precedente.*

##### **Art. 5.1.3/bis (Durata)**

1. *La commissione rimane in carica, di norma, fino alla nomina della nuova commissione dopo l'insediamento del Sindaco.*
2. *La commissione subentrante ad una commissione revocata, così come i singoli commissari che subentrano a commissari incompatibili, decaduti o revocati, rimane in carica fino alla nomina della nuova commissione dopo l'insediamento del Sindaco.*

##### **Art. 5.1.4/bis (Competenze)**

1. *Ai sensi e per gli effetti dell' art. 81 della L.R. 11 marzo 2005 n.12, la Commissione per il paesaggio ha il compito di esprimere pareri obbligatori, in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite agli Enti Locali dall'art.80 della medesima Legge.*

## TITOLO 6°. NORME FINALI E TRANSITORIE

### CAPO 6.1. Deroghe al regolamento

#### Sezione prima - Deroghe straordinarie

##### Art. 6.1.1. (Permessi di costruire in deroga straordinaria)

1. Nei casi di cui all'articolo 14 del d.P.R. n. 380 del 2001, il responsabile del servizio può rilasciare il permesso di costruire, motivatamente, in deroga alle disposizioni del regolamento, alle seguenti condizioni:
  - a) il ricorso alla deroga sia sorretto da adeguata motivazione;
  - b) la deroga sia preventivamente deliberata dal Consiglio comunale;
  - c) si tratti di interventi pubblici o di interesse pubblico;
  - f) qualora si tratti di intervento in zona o su immobile vincolato ai sensi del titolo I del decreto legislativo n. 490 del 1999, sia stato ottenuto il preventivo atto di assenso della Soprintendenza ai monumenti.
  - g) qualora si tratti di intervento in zona vincolata ai sensi del titolo II del decreto legislativo n. 490 del 1999, sia stato ottenuta la preventiva autorizzazione paesaggistica.
  - h) l'intervento sia conforme allo strumento urbanistico vigente e non in contrasto con quello eventualmente adottato in relazione alla localizzazione e alla destinazione urbanistica e siano rispettate le disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9, del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, in materia di densità edilizia massima, altezza massima e distanze minime.
2. Le deroghe possono riguardare tutti i parametri tecnici prescritti dal regolamento, con la sola eccezione delle condizioni igieniche, di salubrità e di sicurezza.

##### Art. 6.1.2. (Interventi pubblici o di interesse pubblico)

1. Le deroghe ammesse ai sensi dell'articolo 6.1.1. possono riguardare edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico realizzati da soggetti istituzionalmente competenti.
2. Non sono considerati di interesse pubblico interventi di carattere residenziale o produttivo, ancorché realizzati da soggetti pubblici, destinati al mercato.
3. Sono fatte salve le deroghe al regolamento previste da norme speciali statali o regionali, con i limiti e le procedure ivi previste.

##### Art. 6.1.3. (Interventi privati)

1. Le deroghe ammesse ai sensi dell'articolo 6.1.1. possono riguardare edifici o impianti di interesse pubblico realizzati da soggetti privati qualora la funzione svolta sia riconosciuta come tale nella deliberazione del Consiglio comunale.
2. Le funzioni di cui al comma 1 sono quelle che, di norma, devono essere svolte dalla pubblica amministrazione, delegate, appaltate o concesse da questa, ovvero riguardino interventi realizzati in base a concessioni di costruzione e gestione da parte di una pubblica amministrazione ovvero in base ad una convenzione che trasferisca al privato i poteri della pubblica amministrazione.
3. La deroga è esercitabile ogni volta che le funzioni di interesse pubblico non possano essere utilmente svolte senza il ricorso alla deroga, ovvero il loro svolgimento sia ostacolato o gravemente compromesso dalla norma della quale si chiede la deroga.
4. Le deroghe previste da leggi speciali a favore della generalità dei soggetti per opere estranee all'interesse pubblico sono ammesse nei limiti e con le procedure delle stesse leggi, integrati dal regolamento in relazione ai singoli elementi costruttivi e a quanto non sia oggetto di riserva legale.
5. Non sono ammesse deroghe alle disposizioni del regolamento che regolano il procedimento.

#### Sezione seconda - Deroghe ordinarie

##### Art. 6.1.4. (Deroghe per gli spazi di sosta e di parcheggio)

1. In tutto il territorio comunale, con la sola eccezione delle zone appositamente individuate dallo strumento urbanistico nelle quali vi sia il divieto di edificazione nel sottosuolo, è ammessa la realizzazione di autorimesse completamente interrata, ovvero la cui sporgenza fuori terra sia limitata allo spessore del solaio di copertura e, in ogni caso, non superiore a cm 40, oltre all'eventuale terreno di riporto.
2. In tutto il territorio comunale è ammessa la realizzazione di parcheggi al piano seminterrato o al piano terreno degli edifici, purché, in quest'ultimo caso, all'interno del perimetro della superficie coperta degli edifici medesimi. In tutto il

territorio comunale è ammessa altresì la realizzazione di parcheggi scoperti, purché l'altezza dei manufatti accessori, quali cordoli, delimitazioni e simili, non sia superiore a cm 40.

3. I parcheggi di cui ai commi 1 e 2 possono essere realizzati anche in deroga alla destinazione urbanistica del sottosuolo, ovvero alle norme tecniche specifiche del regolamento, a condizione che abbiano un'altezza interna non superiore a cm 260 e che siano di pertinenza ad edifici realizzati in base ad un titolo antecedente al 7 aprile 1989; nei casi di deroga la domanda o la denuncia di inizio attività è corredata da un atto unilaterale che:
  - a) deve contenere istituire un vincolo pertinenziale tra gli spazi di parcheggio richiesti e la costruzione della quale costituiscono pertinenza, con le esatte individuazioni e quantificazioni;
  - b) deve contenere l'impegno, per sé, propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere il vincolo pertinenziale fino a diverse disposizioni urbanistiche che lo rendano ininfluente;
  - c) deve essere registrato e trascritto prima dell'inizio dei lavori e prodotto in copia conforme all'ufficio tecnico comunale.
4. Il mancato perfezionamento dell'atto unilaterale ai sensi del comma 3, lettera c), comporta il rigetto della domanda o l'inefficacia e l'invalidità della denuncia di inizio attività.
5. I parcheggi non possono comunque essere realizzati nei seguenti casi:
  - a) siano in contrasto con il piano urbano del traffico, se approvato;
  - b) compromettano la tutela dei corpi idrici;
  - c) siano incompatibili con l'utilizzazione della superficie soprastante e ne compromettano le funzioni;
  - d) siano incompatibili, in tutto o in parte, con il vincolo di tutela paesaggistico-ambientale.
6. Fatto salvo quanto previsto ai commi 1 e 5, sono sempre consentite le opere accessorie anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, dispositivi di aerazione, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per l'accessibilità e l'agibilità degli spazi, o per rispondere a esigenze di sicurezza previste dalle norme speciali.
7. L'atto di vincolo pertinenziale di cui al comma 3 non è necessario per i parcheggi richiesti e realizzati ai sensi dei commi 1 e 2, in conformità al regolamento e al P.R.G.

#### Art. 6.1.5. (Deroghe per l'eliminazione delle barriere architettoniche)

1. Le opere finalizzate all'eliminazione e al superamento delle barriere architettoniche, relative agli spazi edificati esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal regolamento edilizio, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.
2. La deroga di cui al comma 1 non è applicabile a:
  - a) ascensori esterni alla sagoma dell'edificio;
  - b) rampe o altri manufatti esterni alla sagoma dell'edificio con altezza massima superiore a m 1,00.
3. Le opere di cui al comma 2 possono essere realizzate in deroga solo se la domanda o la comunicazione sono presentate da un portatore di handicap o da un tutore per conto di un portatore di handicap.  
Alla domanda o comunicazione sono allegati:
  - a) un certificato medico in carta libera attestante l'handicap;
  - b) una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dalla quale risulti che l'edificio per il quale si richiede l'intervento in deroga costituisce abitazione o luogo di lavoro del soggetto portatore di handicap, nonché le difficoltà di accesso con la relazione tra le opere previste e la tipologia dell'handicap.
4. E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati altrui non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

#### Art. 6.1.6. (Deroghe agli obblighi di eliminazione delle barriere architettoniche)

1. Le prescrizioni tecniche in materia di eliminazione delle barriere architettoniche sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
2. Negli interventi di ristrutturazione sono ammesse deroghe alle prescrizioni tecniche in materia di eliminazione delle barriere architettoniche in caso di dimostrata impossibilità connessa agli elementi strutturali ed impiantistici dell'edificio.
3. Le deroghe di cui al presente articolo sono adeguatamente motivate dall'interessato in sede di presentazione della domanda di provvedimento di assenso o di denuncia di inizio attività; le motivazioni devono essere controdedotte, con accoglimento o rigetto, anche parziali, in sede di istruttoria del progetto.

Art. 6.1.7. (Deroghe alle norme tecniche nel recupero del patrimonio edilizio esistente)

1. Le norme tecniche di cui al presente regolamento non si applicano negli interventi di recupero degli edifici esistenti o comunque autorizzati all'uso, qualora la loro applicazione, singolarmente, sia resa impossibile da ragioni fisiche, strutturali, legali o per l'obbligatorietà di discipline speciali, ovvero da esigenze tecniche motivate e documentate. In tali casi le singole norme tecniche possono essere derogate alle seguenti condizioni:
  - a) che l'intervento non sia realizzabile o ne sia gravemente compromessa la funzionalità, qualora trovassero applicazione le norme derogate;
  - b) che l'intervento non comporti peggioramenti dei requisiti disciplinati dalle norme derogate rispetto alla situazione preesistente né dei requisiti di agibilità preesistenti;
  - c) che le circostanze di cui alle lettere a) e b) siano adeguatamente motivate e documentate.
2. La deroga di cui al comma 1 non è applicabile agli interventi di recupero effettuati mediante ricostruzione o ristrutturazione urbanistica.

Art. 6.1.8. (Limiti alle deroghe ordinarie derivanti da vincoli legali)

1. Gli interventi in deroga ordinaria di cui al presente capo, richiesti su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 490 del 1999, devono comunque essere compatibili con il predetto vincolo e ottenere le prescritte autorizzazioni da parte delle autorità competenti.
2. Le deroghe di cui agli articoli 6.1.4 e 6.1.5 non possono essere esercitate:
  - a) nelle zone di rispetto cimiteriale di cui all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto n. 1265 del 1934;
  - b) nelle zone che gli strumenti urbanistici hanno destinato a strade o a loro pertinenze;
  - c) nelle zone che gli strumenti urbanistici hanno destinato a strutture pubbliche incompatibili con l'edificazione interrata o con l'ampliamento degli edifici esistenti;
  - d) qualora siano lesive di diritti soggettivi tutelati dalle norme conformative del diritto di proprietà e tale circostanza sia rilevabile dall'istanza, dagli allegati o dalla documentazione eventualmente presentata da terzi controinteressati.

Sezione terza - Eventi catastrofici

Art. 6.1.9. (Ricostruzioni e ripristini conseguenti ad eventi catastrofici)

1. La ricostruzione di edifici crollati, demoliti o resi inservibili e non recuperabili, a causa di eventi catastrofici o calamitosi, può avvenire sull'area di sedime preesistente con il criterio della ricostruzione fedele, anche in deroga alle disposizioni edilizie e urbanistiche vigenti relative alla stessa area.
2. La richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire per la ricostruzione deve essere presentata utilmente entro tre anni dall'evento di cui al comma 1 e i lavori devono essere ultimati entro il termine di validità del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.
3. Qualora l'edificio ricada su area assoggettata a vincolo di natura espropriativa, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che escluda esplicitamente dal computo dell'indennità di espropriazione il maggior valore dell'edificio ricostruito rispetto al valore storico dell'edificio anteriormente all'evento catastrofico o calamitoso.

Art. 6.1.10. (Interventi e misure provvisorie ordinate dall'autorità)

1. Non sono soggetti alle procedure del regolamento gli interventi ordinati dall'autorità pubblica, finalizzati ad evitare o prevenire situazioni di emergenza suscettibili di causare eventi catastrofici, ovvero per sottrarre puntuali circostanze a imminenti eventi catastrofici, nella misura necessaria secondo le valutazioni della stessa autorità.
2. Non sono soggetti alle procedure e alle norme tecniche del regolamento gli interventi promossi su iniziativa pubblica, autorizzati od ordinati dall'autorità pubblica, finalizzati a fronteggiare situazioni di emergenza conseguenti ad eventi catastrofici.

## CAPO 6.2. Durata e revisione del regolamento

### Art. 6.2.1. (Durata del regolamento)

1. Il regolamento può essere modificato o sostituito esclusivamente con le procedure previste dalla legge.
2. L'entrata in vigore di nuove norme legislative o di attuazione di norme legislative inderogabili comporta l'abrogazione delle disposizioni del regolamento che siano con esse incompatibili.

### Art. 6.2.2. (Revisione del regolamento)

1. Prima dell'adozione di uno strumento urbanistico generale o di una sua variante e prima dell'adozione di un regolamento di igiene o di altro regolamento recante una disciplina, anche incidentale o indiretta, della materia edilizia, deve essere disposto il coordinamento delle relative norme con quelle del presente regolamento.
2. Nell'istruttoria delle deliberazioni di adozione degli atti di cui al comma 1 deve essere inserito il parere del responsabile del servizio in ordine alla loro conformità al regolamento ovvero, la sua proposta in ordine alla necessità di adeguamento e di coordinamento dei diversi provvedimenti normativi.
3. Per il parere o per la proposta di cui al comma 2 il responsabile del servizio può avvalersi della consulenza della commissione edilizia.
4. Entro 30 giorni dall'entrata in vigore delle norme di cui all'articolo 6.2.1, comma 2, si deve procedere all'aggiornamento e all'adeguamento del regolamento edilizio in modo da coordinarne il contenuto in base al criterio di unitarietà e comprensibilità dell'intera materia.
5. L'aggiornamento del regolamento edilizio, qualora non avvenga su iniziativa della Commissione edilizia, è subordinato al parere consultivo di questa.

### Art. 6.2.3. (Tecnica normativa e testi coordinati)

1. Gli aggiornamenti, le revisioni e le modifiche al regolamento sono redatti con la stessa tecnica normativa originaria e, per quanto possibile, nel rispetto delle norme sulla redazione degli atti normativi statali.
2. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento, in qualunque modo approvate, il provvedimento di approvazione è corredato da:
  - a) dall'estratto delle stesse norme, esteso almeno all'intero articolo, recante il testo soppresso o sostituito e il testo di nuova introduzione con caratteri grafici diversi ed evidenziati sia tra di loro che rispetto al testo invariato;
  - b) dall'intero regolamento, recante il testo coordinato delle norme come risultante dalle modifiche approvate;
  - c) l'indicazione, sulla prima o sull'ultima pagina del testo di cui alla lettera b), degli estremi degli atti di approvazione.
3. Qualora in sede di approvazione delle modifiche non si sia proceduto, per qualunque motivo, agli adempimenti di cui al comma 2, vi provvede d'ufficio il responsabile del servizio.

### CAPO 6.3. Disposizioni transitorie

#### Art. 6.3.1. (Provvedimenti di assenso già efficaci e procedimenti edilizi in corso)

1. Gli interventi già autorizzati con provvedimento già rilasciato alla data di entrata in vigore del regolamento sono disciplinati dalle norme in vigore al momento del loro rilascio.
2. Eventuali provvedimenti successivi, anche di tipo autorizzativo, strettamente connessi e conseguenti a provvedimenti edilizi già efficaci, sono disciplinati, anche dal punto di vista procedurale, dalle norme più favorevoli per il richiedente, tra quelle in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire e quelle introdotte dal regolamento.
3. Alle concessioni edilizie annullate, a quelle decadute per mancato inizio dei lavori e, limitatamente alle porzioni non edificate nelle loro parti strutturali, a quelle decadute per mancata ultimazione dei lavori, si applicano le disposizioni del presente regolamento.
4. Alle domande di permesso di costruire validamente presentate prima dell'adozione del presente regolamento, anche se assentite successivamente, non si applicano le norme di quest'ultimo a condizione che non siano negate o annullate per altri motivi ostativi e che i lavori siano iniziati e ultimati nei termini prescritti.
5. Alle denunce di inizio attività validamente presentate prima dell'adozione del presente regolamento non si applicano le norme di quest'ultimo a condizione che non siano diffidate per altri motivi ostativi e che i lavori siano iniziati e ultimati nei termini prescritti.

#### Art. 6.3.2. (Piani urbanistici attuativi già approvati)

1. Gli interventi previsti da piani urbanistici attuativi già definitivamente approvati alla data di entrata in vigore del regolamento sono disciplinati dalle relative convenzioni urbanistiche, norme di attuazione e modalità esecutive, con i limiti e le eccezioni di cui al presente articolo.
2. Agli interventi previsti dai piani urbanistici attuativi di cui al comma 1, per i quali è avviato il procedimento dopo l'adozione del regolamento ovvero il procedimento di assenso divenga efficace dopo l'entrata in vigore del regolamento, si applicano le disposizioni di quest'ultimo ogni volta e in tutti i casi che questo non comporti limiti all'edificabilità.
3. I commi 1 e 2 si applicano qualora ai piani attuativi approvati siano introdotte, rispetto all'impianto originario, le modifiche consentite senza l'obbligatorio ricorso al procedimento di variante, ai sensi dell'articolo 7, comma 10, della legge regionale n. 23 del 1997.
4. Le varianti ai piani attuativi approvati prima dell'adozione del regolamento, che comportano un nuovo procedimento di adozione e approvazione, devono adeguarsi alle disposizioni del regolamento medesimo.
5. Gli interventi da attuare dopo la scadenza dei termini previsti dai piani attuativi convenzionati, ancorché conseguenti ad atti sostitutivi di provvedimenti edilizi annullati o decaduti, devono essere conformi al regolamento.

#### Art. 6.3.3. (Piani urbanistici attuativi non ancora approvati)

1. I piani attuativi adottati ma non ancora approvati alla data di adozione del regolamento possono essere adeguati alle disposizioni del medesimo, nelle more della loro approvazione, senza necessità di una nuova adozione o ripubblicazione.
2. I piani attuativi presentati ma non ancora adottati alla data di adozione del regolamento devono essere adeguati alle disposizioni del medesimo.
3. Gli adeguamenti di cui ai commi 1 e 2, qualora non comportino modifiche sostanziali, ovvero siano limitati alle modalità esecutive di dettaglio, a specificazioni nello schema di convenzione urbanistica o alla procedura, possono essere fatti d'ufficio, purché comunicati agli interessati possibilmente prima della scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni e comunque almeno quindici giorni prima della deliberazione di approvazione definitiva.

#### Art. 6.3.4. (Variazione della destinazione d'uso)

1. Al fine di favorire il miglioramento dell'ambiente urbano nei termini del suo completo utilizzo, ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale n. 1 del 2001, l'amministrazione comunale adotta misure atte a garantire l'innovazione e la commistione funzionale all'interno degli insediamenti, compatibilmente con la pianificazione urbanistica e la programmazione commerciale.
2. Sono fatte salve le norme speciali che disciplinano le destinazioni commerciali.
3. Sono inoltre fatte salve le disposizioni applicabili in materia di conguaglio del contributo di costruzione e di reperimento delle aree a standard.

#### Art. 6.3.5. (Rinnovo della commissione edilizia)

1. In sede di prima applicazione del regolamento edilizio, la nuova Commissione edilizia è nominata solo dopo la scadenza naturale di quella in carica.
2. La nuova Commissione edilizia è nominata con le modalità e i criteri di cui al presente regolamento.

Art. 6.3.6. (Abrogazione del regolamento edilizio del 1974)

1. Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il regolamento edilizio approvato con deliberazione della Giunta regionale della Lombardia n. 6704 del 29 gennaio 1974.

Art. 6.3.7. (Entrata in vigore)

1. Il regolamento entra in vigore alla data di pubblicazione, per estratto, della delibera di adozione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

## TITOLO 1°. DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO 1.1. Oggetto e principi del regolamento

Art. 1.1.1. (Oggetto del regolamento edilizio).....	2
Art. 1.1.2. (Principi) .....	2
Art. 1.1.3. (Ambiente urbano) .....	2
Art. 1.1.4. (Qualità degli interventi) .....	2

### CAPO 1.2. Coordinamento con altre norme e criteri interpretativi

Art. 1.2.1. (Coordinamento con le altre norme e disposizioni locali).....	3
Art. 1.2.2. (Coordinamento con le norme e le disposizioni sovracomunali) .....	3
Art. 1.2.3. (Interpretazione).....	3

## TITOLO 2°. NORME PROCEDURALI

### CAPO 2.1. Contenuti dell'istanza, della denuncia o della comunicazione

Art. 2.1.1. (Modulistica).....	4
Art. 2.1.2. (Descrizione dell'immobile e dell'intervento) .....	4
Art. 2.1.3. (Soggetti e dati anagrafici, fiscali e professionali) .....	4
Art. 2.1.4. (Elenco dei documenti ed elaborati allegati) .....	4
Art. 2.1.5. (Interventi precedenti e relativi titoli).....	4
Art. 2.1.6. (Dichiarazioni sostitutive) .....	4
Art. 2.1.7. (Prospetto riepilogativo).....	5
Art. 2.1.8. (Unificazione grafica e quotatura).....	5
Art. 2.1.9. (Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale) .....	5
Art. 2.1.10. (Varianti).....	5
Art. 2.1.11. (Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche) .....	5
Art. 2.1.12. (Numero delle copie da presentare).....	6
Art. 2.1.13. (Elaborati richiesti in funzione della tipologia dell'intervento) .....	6

### CAPO 2.2. Disposizioni comuni ai procedimenti edilizi

Art. 2.2.1. (Verifica preventiva di ammissibilità) .....	7
Art. 2.2.2. (Presentazione allo sportello unico per l'edilizia) .....	7
Art. 2.2.3. (Presentazione diretta al protocollo o tramite il servizio postale) .....	7
Art. 2.2.4. (Incompletezza della pratica e integrazioni documentali).....	7
Art. 2.2.5. (Istruttorie in zona a vincolo paesaggistico) .....	8

### CAPO 2.3. Certificazioni

Art. 2.3.1. (Certificato di destinazione urbanistica).....	9
Art. 2.3.2. (Certificato generale dell'immobile).....	9
Art. 2.3.3. (Procedimento per il rilascio delle certificazioni) .....	9
Art. 2.3.4. (Autocertificazione in materia edilizia e urbanistica).....	9

### CAPO 2.4. Semplificazione dei procedimenti

#### Sezione prima - L'organizzazione funzionale e collaborazione con i privati

Art. 2.4.1. (Responsabile del servizio) .....	10
Art. 2.4.2. (Responsabile del procedimento) .....	10
Art. 2.4.3. (Pareri informali).....	10
Art. 2.4.4. (Indicazioni interpretative).....	10

#### Sezione seconda - La conferenza di servizi

Art. 2.4.5. (Conferenza di servizi tra strutture interne) .....	11
Art. 2.4.6. (Conferenza di servizi con soggetti esterni al comune).....	11
Art. 2.4.7. (Conferenza di servizi semplificata).....	11

Sezione terza - Lo sportello unico per l'edilizia

Art. 2.4.8. (Ambito di applicazione).....	12
Art. 2.4.9. (Definizione di impianti a struttura semplice).....	12

Sezione quarta - Lo sportello unico per le attività produttive

Art. 2.4.10. (Ambito di applicazione).....	12
Art. 2.4.11. (Struttura organizzativa).....	12

CAPO 2.5. L'accesso ai documenti

Art. 2.5.1. (Presenza visione degli atti).....	13
Art. 2.5.2. (Rilascio di copie).....	13
Art. 2.5.3. (Disciplina generale dell'accesso).....	13
Art. 2.5.4. (Segretezza e riservatezza).....	13

**TITOLO 3° . NORME TECNICHE**

CAPO 3.1. Definizioni parametriche dell'edificazione

Art. 3.1.1. (Superficie lorda di pavimento e Volume).....	14
Art. 3.1.2. (Piani interrati e seminterrati).....	14
Art. 3.1.3. (Quota di riferimento).....	14
Art. 3.1.4. (Superficie filtrante).....	14

CAPO 3.2. Distacchi e distanze

Art. 3.2.1. (Distanze dai confini).....	15
Art. 3.2.2. (Distacchi dagli edifici).....	15
Art. 3.2.3. (Distacchi tra corpi di fabbrica del medesimo edificio).....	15
Art. 3.2.4. (Distanze e distacchi in caso di sopralzo).....	15
Art. 3.2.5. (Modalità per la misurazione delle distanze e dei distacchi).....	16

CAPO 3.3. Ambienti confinati

Sezione prima - Requisiti spaziali

Art. 3.3.1. (Requisiti generali).....	17
Art. 3.3.2. (Suddivisione degli spazi interni).....	17
Art. 3.3.3. (Altezze nette minime interne).....	17
Art. 3.3.4. (Superficie minima degli alloggi e degli spazi interni).....	17
Art. 3.3.5. (Cortili, cavedi, chiostrine).....	18
Art. 3.3.6. (Soppalchi).....	18
Art. 3.3.7. (Verande).....	18
Art. 3.3.8. (Autorimesse private).....	18

Sezione seconda - Requisiti di vivibilità

Art. 3.3.9. (Aerazione naturale).....	19
Art. 3.3.10. (Ventilazione attivata).....	19
Art. 3.3.11. (Illuminazione naturale).....	19
Art. 3.3.12. (Illuminazione artificiale).....	19
Art. 3.3.13. (Particolari condizioni di aerazione e illuminazione naturale).....	19
Art. 3.3.14. (Comfort igrotermico).....	20
Art. 3.3.15. (Comfort acustico).....	20
Art. 3.3.16. (Dotazione di servizi).....	20
Art. 3.3.17. (Flessibilità progettuale).....	20

## TITOLO 4°. DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

### CAPO 4.1. Ambiente urbano

#### Sezione prima - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art. 4.1.1. (Disciplina del verde su aree pubbliche o ad uso pubblico).....	21
Art. 4.1.2. (Pavimentazione degli spazi pubblici o ad uso pubblico).....	21
Art. 4.1.3. (Chioschi, cabine telefoniche, edicole, arredo urbano, insegne pubblicitarie).....	21
Art. 4.1.4. (Percorsi pedonali).....	21
Art. 4.1.5. (Percorsi ciclabili).....	22
Art. 4.1.6. (Spazi porticati).....	22
Art. 4.1.7. (Occupazione degli spazi pubblici).....	22
Art. 4.1.8. (Disciplina d'uso del sottosuolo).....	23
Art. 4.1.9. (Reti di servizi pubblici).....	23
Art. 4.1.10. (Volumi tecnici ed impiantistici dei servizi pubblici).....	23
Art. 4.1.11. (Intercapedini e griglie di aerazione).....	23

#### Sezione seconda - Spazi privati

Art. 4.1.12. (Accessi e passi carrabili).....	24
Art. 4.1.13. (Strade private).....	24
Art. 4.1.14. (Allacciamento alla rete fognaria).....	24
Art. 4.1.15. (Allacciamento alle reti impiantistiche).....	24
Art. 4.1.16. (Antenne radiotelevisive).....	24
Art. 4.1.17. (Recinzioni e cancelli).....	25
Art. 4.1.18. (Barriere antirumore).....	25
Art. 4.1.19. (Spazi inedificati).....	26
Art. 4.1.20. (Sistemazioni esterne ai fabbricati).....	26
Art. 4.1.21. (Toponomastica e segnaletica).....	26
Art. 4.1.22. (Numeri civici).....	26

#### Sezione terza - Impianti per telecomunicazioni, radiomobili e trasmissione nell'etere

Art. 4.1.23. (Oggetto della disciplina).....	26
Art. 4.1.24. (Istanze finalizzate ai provvedimenti di assenso).....	27
Art. 4.1.25. (Impianti esistenti).....	27
Art. 4.1.26. (Divieti assoluti).....	27
Art. 4.1.27. (Divieti condizionati e limitazioni).....	27
Art. 4.1.28. (Deroghe in materia di antenne radiomobile e simili).....	27
Art. 4.1.29. (Controlli e vigilanza in materia di antenne radiomobile e simili).....	28

### CAPO 4.2. Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

#### Sezione prima - Inserimento ambientale delle costruzioni

Art. 4.2.1. (Decoro delle costruzioni).....	29
Art. 4.2.2. (Allineamenti).....	29
Art. 4.2.3. (Spazi conseguenti ad arretramenti e misurazione distanze dalla strada).....	29
Art. 4.2.4. (Prospetti su spazi pubblici).....	29
Art. 4.2.5. (Sicurezza degli sporti e delle aperture).....	29
Art. 4.2.6. (Sporgenze e aggetti).....	30
Art. 4.2.7. (Tende sugli spazi pubblici).....	30
Art. 4.2.8. (Disciplina del colore).....	30
Art. 4.2.9. (Uso dei materiali di finitura).....	31
Art. 4.2.10. (Disciplina del verde privato).....	31

#### Sezione seconda - Manutenzione e adeguamento delle costruzioni

Art. 4.2.11. (Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni).....	31
Art. 4.2.12. (Diffida ed esecuzione d'ufficio).....	31

CAPO 4.3. Realizzazione degli interventi

Art. 4.3.1. (Requisiti delle costruzioni) .....	32
Art. 4.3.2. (Richiesta e consegna dei punti fissi) .....	32
Art. 4.3.3. (Inizio dei lavori).....	32
Art. 4.3.4. (Ultimazione dei lavori) .....	32
Art. 4.3.5. (Disciplina del cantiere) .....	33
Art. 4.3.6. (Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie).....	33
Art. 4.3.7. (Sicurezza del cantiere) .....	33
Art. 4.3.8. (Scavi e demolizioni) .....	33
Art. 4.3.9. (Conferimento dei materiali di risulta).....	34
Art. 4.3.10. (Rinvenimenti e scoperte) .....	34
Art. 4.3.11. (Manufatti precari) .....	34

**TITOLO 5°. LA COMMISSIONE EDILIZIA**

CAPO 5.1. Composizione e nomina

Art. 5.1.1. (Composizione della commissione) .....	35
Art. 5.1.2. (Incompatibilità permanente) .....	35
Art. 5.1.3. (Incompatibilità temporanea) .....	35
Art. 5.1.4. (Nomina) .....	35
Art. 5.1.5. (Presidenza della commissione edilizia).....	36
Art. 5.1.6. (Durata) .....	36
Art. 5.1.7. (Revoca) .....	36
Art. 5.1.8. (Decadenza).....	36

CAPO 5.2. Competenze

Art. 5.2.1. (Competenze inderogabili della commissione) .....	37
Art. 5.2.2. (Competenze della commissione su richiesta).....	37
Art. 5.2.3. (Il parere preventivo).....	38
Art. 5.2.4. <b>Abrogato</b> .....	38
Art. 5.2.5. <b>Abrogato</b> .....	38
Art. 5.2.6. (Contenuto del parere della commissione).....	38
Art. 5.2.7. (Valutazione della qualità dell'intervento).....	39

CAPO 5.3. Funzionamento

Art. 5.3.1. (Convocazione) .....	40
Art. 5.3.2. (Diritto di informazione dei commissari).....	40
Art. 5.3.3. (Svolgimento delle sedute).....	40
Art. 5.3.4. (Segreteria e verbalizzazione) .....	40
Art. 5.3.5. (Presenza di altri soggetti).....	41
Art. 5.3.6. (Sopralluoghi) .....	41

**TITOLO 5°/bis. LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

***CAPO 5.1/bis (Composizione, nomina, durata e competenze)***

<b><i>Art. 5.1.1/bis (Composizione).....</i></b>	<b><i>41</i></b>
<b><i>Art. 5.1.2/bis (Nomina).....</i></b>	<b><i>41</i></b>
<b><i>Art. 5.1.3/bis (Durata).....</i></b>	<b><i>41</i></b>
<b><i>Art. 5.1.4/bis (Competenze).....</i></b>	<b><i>41</i></b>

## TITOLO 6°.NORME FINALI E TRANSITORIE

### CAPO 6.1. Deroghe al regolamento

#### Sezione prima - Deroghe straordinarie

Art. 6.1.1. (Procedura per gli interventi in deroga straordinaria) .....	42
Art. 6.1.2. (Interventi pubblici o di interesse pubblico).....	42
Art. 6.1.3. (Interventi privati) .....	42

#### Sezione seconda - Deroghe ordinarie

Art. 6.1.4. (Deroghe per gli spazi di sosta e di parcheggio) .....	42
Art. 6.1.5. (Deroghe per l'eliminazione delle barriere architettoniche).....	43
Art. 6.1.6. (Deroghe agli obblighi di eliminazione delle barriere architettoniche).....	43
Art. 6.1.7. (Deroghe alle norme tecniche nel recupero del patrimonio edilizio esistente).....	44
Art. 6.1.8. (Limiti alle deroghe ordinarie derivanti da vincoli legali) .....	44

#### Sezione terza - Eventi catastrofici

Art. 6.1.9. (Ricostruzioni e ripristini conseguenti ad eventi catastrofici) .....	44
Art. 6.1.10. (Interventi e misure provvisorie ordinate dall'autorità) .....	44

### CAPO 6.2. Durata e revisione del regolamento

Art. 6.2.1. (Durata del regolamento) .....	45
Art. 6.2.2. (Revisione del regolamento) .....	45
Art. 6.2.3. (Tecnica normativa e testi coordinati).....	45

### CAPO 6.3. Disposizioni transitorie

Art. 6.3.1. (Provvedimenti di assenso già efficaci e procedimenti edilizi in corso) .....	46
Art. 6.3.2. (Piani urbanistici attuativi già approvati) .....	46
Art. 6.3.3. (Piani urbanistici attuativi non ancora approvati) .....	46
Art. 6.3.4. (Variazione della destinazione d'uso) .....	46
Art. 6.3.5. (Rinnovo della commissione edilizia) .....	46
Art. 6.3.6. (Abrogazione del regolamento edilizio del 1974).....	47
Art. 6.3.7. (Entrata in vigore) .....	47