

COMUNE DI GOTTOLENGO

Ufficio Tecnico Comunale

PROVINCIA DI BRESCIA

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

(modificato con la deliberazione di Consiglio Comunale nr. 52 del 30/05/2000 di approvazione definitiva)

IL SEGRETARIO COMUNALE
Ruggeri dr.sa Paolina

IL TECNICO COMUNALE
Notari geom. Gianni

versione 1.1

del 30/05/2000

INDICE

Titolo I - NORME PROCEDURALI

CAPO I - L'iniziativa

ARTICOLO 1 - Soggetti legittimati a presentare istanza edilizia.

- Concessione, autorizzazione, Dia, opere interne
- Autorizzazione paesaggistica
- Piani Attuativi
- Abitabilità-Agibilità

ARTICOLO 2 - Contenuti dell'istanza

ARTICOLO 3 - Documenti, elaborati da allegare alle istanze

ARTICOLO 4 - Autocertificazione e asseverazione

CAPO II - Le fasi del procedimento amministrativo

ARTICOLO 5 - Fase di avvio generale

ARTICOLO 6 - Fase istruttoria

- a) *Concessione edilizia*
- b) *Denuncia inizio attività*
- c) *Opere pubbliche*
- d) *Opere interne*
- e) *Autorizzazione edilizia*
- f) *Autorizzazione/Concessioni precarie*
- g) *Piani attuativi*
- h) *Piano paesistico*

ARTICOLO 7 - Fase del rilascio dell'atto amministrativo finale.

CAPO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi

ARTICOLO 8 - Conferenza dei Servizi

- a) *tra strutture interne dell'Amministrazione*
- b) *tra amministrazioni diverse*

ARTICOLO 9 - Sportello unico

ARTICOLO 10 - Collaborazione tra privati e Comune

CAPO IV - L'accesso ai documenti

ARTICOLO 11 - Diritto di accesso ed estrazione di copie

CAPO V - Vigilanza e sanzioni

ARTICOLO 12 - Fonti normative

ARTICOLO 13 - Fasi del procedimento sanzionatorio

Titolo II - LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I - Composizione e nomina

ARTICOLO 14 - Composizione, nomina e durata

ARTICOLO 15 - Casi di incompatibilità e decadenza dei commissari

CAPO II - Attribuzioni

ARTICOLO 16 - Individuazione delle attribuzioni e casi di esclusione del parere

ARTICOLO 17 - Ambito di valutazione

CAPO III - Funzionamento

ARTICOLO 18 - Modalità di convocazione e validità delle sedute e delle decisioni

ARTICOLO 19 - Rapporto con l'Ufficio Tecnico Comunale

Titolo III - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I - Ambiente urbano

Sezione I - Spazi pubblici o a uso pubblico

- ARTICOLO 20** Disciplina del verde
ARTICOLO 21 Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico
ARTICOLO 22 Insegne e mezzi pubblicitari
ARTICOLO 23 Chioschi
ARTICOLO 24 Passaggi pedonali e carrabili
ARTICOLO 25 Spazi a portici
ARTICOLO 26 - Occupazione degli spazi pubblici e uso del sottosuolo
ARTICOLO 27 - Reti di servizi pubblici
ARTICOLO 28 - Volumi tecnici impiantistici
ARTICOLO 29 - Intercapedini e griglie di aereazione.

Sezione II - Spazi privati

- ARTICOLO 30 -** Accessi e passi carrabili
ARTICOLO 31 - Strade private
ARTICOLO 32 - Allacciamento alle reti fognarie
ARTICOLO 33 - Recinzioni
ARTICOLO 34 - Spazi inedificati
ARTICOLO 35 - Sistemazioni esterne ai fabbricati
ARTICOLO 36 - Toponomastica , segnaletica e numeri civici.
ARTICOLO 37 - Numeri civici

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

- ARTICOLO 38 -** Decoro delle costruzioni
ARTICOLO 39 - Allineamenti

- ARTICOLO 40 -** Spazi conseguenti ad arretramenti
ARTICOLO 41 - Sporgenze e aggetti
ARTICOLO 42 - Portici e gallerie
ARTICOLO 43 - Salubrità dei terreni edificabili
ARTICOLO 44 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura
ARTICOLO 45 - Disciplina del verde.

Sezione II - Manutenzione e interventi di adeguamento delle costruzioni

CAPO III - Requisiti delle costruzioni

- Requisiti di comfort ambientale
- Requisiti spaziali
- Locali sottotetto
- Calcolo del Volume

ARTICOLO 46 - Box ed autorimesse.

- Requisiti funzionali

ARTICOLO 47 - Dotazione di servizi

ARTICOLO 48 - Spazi di cottura

CAPO IV - Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

ARTICOLO 49 - Richiesta e consegna di punti fissi

ARTICOLO 50 - Inizio dei lavori

ARTICOLO 51 - Ultimazione dei lavori

ARTICOLO 52 - Disciplina delle varianti

ARTICOLO 53 - Interventi non ultimati

ARTICOLO 54 - Requisiti delle costruzioni

- 1 - Obbligo di esecuzione di opere a regola d'arte - norme tecniche di buona costruzione

ARTICOLO 55 - Norme di sicurezza per l'esecuzione dei lavori e sicurezza del cantiere

- Cautele contro danni e molestie

a) Sicurezza nei cantieri

b) Recinzioni

c) Scavi e demolizioni: difesa dalla polvere

d) Sistemazione delle aree abbandonate

e) Allontanamento dei materiali di risulta

f) Rinvenimenti di resti umani

g) Cantieri a lunga permanenza

Titolo IV - NORME FINALI E TRANSITORIE

ARTICOLO 56 - Durata del Regolamento edilizio

ARTICOLO 57 - Rapporto tra il Regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

Allegato A

Recupero, modifiche, integrazioni, ricostruzioni del patrimonio edilizio esistente e nuove edificazioni - contenuti e definizioni dei singoli interventi

CRITERI ED INDIRIZZI GENERALI

Titolo I - NORME PROCEDURALI

CAPO I - L'iniziativa

ARTICOLO 1 - Soggetti legittimati a presentare istanza edilizia.

Ai sensi dell'art.4 della ~~legge 28/01/1977 n. 10~~ **11 del DPR. 380/2001** ed **art.35 della L.r. 11/03/2005 n.12** i soggetti legittimati a presentare istanze edilizie sono:

1) *Permesso di Costruire e Concessioni, Autorizzazioni, DIA e Opere Interne:*

- proprietario (~~art. 4, L. 28/01/77, n. 10~~ **11 del DPR. 380/2001 e art.35 della L.r. 12/2005**)
- condominio per quanto concerne i beni comuni e singolo condomino;
- rappresentante volontario laddove nominato
- rappresentante legale
- titolare di diritto di superficie
- usufruttuario
- enfiteuta
- titolare di diritto di servitù
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L.03/05/82, n. 203)
- concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione
- beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù
- il concessionario di miniere, cave e bonifiche agricole
- locatario, ove il contratto lo consenta o previo nulla-osta della proprietà
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art.700 C.P.C.
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali
- i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo

2) *Autorizzazione paesaggistica:*

- proprietario, possessore o detentore (~~art. 7, L. 29/06/1939, n. 1497~~ **D.Lgs.42/2004**)

3) *Piani Attuativi:*

- per i piani attuativi di iniziativa privata, la proposta è presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonchè dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari.

4) *Abitabilità e agibilità:*

- possono essere ottenute dal proprietario (~~art.4 del D.P.R. 22/04/94, n. 425~~ **24 e 25 del**

DPR.380/2001) o dai soggetti precedentemente indicati al punto "1" che abbiano ottenuto il provvedimento abilitativo.

ARTICOLO 2 - Contenuti dell'istanza

I soggetti previsti dal precedente "articolo 1" possono presentare **istanza di Permesso di Costruire** ~~Concessione, Autorizzazione Edilizia, D.I.A. od Opere interne~~, indirizzata al Responsabile dello **Sportello Unico per l'Edilizia** del procedimento (d'ora in poi denominato semplicemente ~~Tecnico Comunale~~) contenente i seguenti dati indispensabili:

- indicazione dei dati anagrafici, fiscali e della residenza o sede del soggetto richiedente e/o del proprietario dell'area/immobile;
- esatta individuazione dell'immobile oggetto d'intervento per Via, **numero** civico, e dati catastali;
- individuazione urbanistica dell'immobile nel PRG. vigente e/o adottato;
- indicazione completa della tipologia dell'intervento edilizio.

Nell'istanza vanno, altresì, indicati, ove possibile, i controinteressati, titolari di diritti reali (ad esempio frontista o confinante), ciò al fine di consentire loro la partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 7 della l. 241/90.

ARTICOLO 3 - Documenti, elaborati da allegare alle istanze

I documenti e gli elaborati da allegare all'istanza sono analiticamente sotto indicati e per le specifiche tecniche progettuali vale quanto specificato al Titolo III, Capo I, nel Regolamento Locale di Igiene Tipo e negli altri regolamenti e disposizioni di legge vigenti.

Per la documentazione a corredo dei piani attuativi si fa riferimento alle vigenti disposizioni regionali. Alla richiesta di concessione di costruzione dovranno essere allegati:

- a) Estratto mappa aggiornato ed orientato della località (col Nord verso l'alto del disegno), comprendente una zona di almeno 100 metri circostante l'immobile oggetto d'intervento, in scala 1:2000 (od 1:1000) con indicati tutti i fabbricati esistenti nella zona rappresentata; per le costruzioni in zona agricola sarà da evidenziare il raggio previsto dal Regolamento Locale di Igiene Tipo e delle NTA del PRG (art.3.10.6 RLI per le parti non in contrasto con l'art.22.3 NTA)
- b) Estratto mappa del rilievo aerofotogrammetrico, da rappresentarsi in tutti i casi in cui sia prevista una modifica della superficie coperta di fabbricati preesistenti od anche la realizzazione di nuovi fabbricati. Nel rilievo dovranno essere messi in risalto, a tratto marcato in colore rosso, i confini dell'area asservita e, a campitura piena, il profilo planimetrico dell'edificio.
- c) Planimetria generale, ricavata da rilievo topografico quotato, dell'area della proprietà, interessata dal progetto, in scala non minore di 1:200 con indicati:
 - gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni e destinazioni (strada, piazza, giardino, ecc.) con i marciapiedi esistenti;
 - gli allineamenti, destinazione e densità edilizia previsti nel P.R.G.;
 - tutti i fabbricati circostanti l'area edificanda nonché l'edificio o gli edifici in progetto;
 - i confini di proprietà e le distanze intercorrenti tra questi e gli edifici esistenti e di progetto, il calcolo del volume che si intende edificare e dell'esistente nonché la esatta delimitazione quotata della superficie di competenza di tali volumi e tutti i dati planivolumetrici;
- d) pianta quotata in scala non minore di 1 : 100 dei piani sotterranei o seminterrati, del piano terreno con l'indicazione delle dimensioni delle aree coperte o scoperte, dei piani superiori e di tutte le coperture, ivi compresi i volumi tecnici sporgenti (vano ascensore, vano scala, ecc.); dovrà essere chiaramente indicata la destinazione dei singoli vani sia entro che fuori terra, la loro superficie ed il rapporto aeroilluminato;
- e) sezioni quotate in scala come sopra, fatte secondo piani che manifestino più particolarmente il sistema di

costruzione, con l'indicazione dell'altezza dei singoli piani, da pavimento a pavimento, delle altezze nette dei locali, nonché della altezza totale dell'edificio, misurata in conformità dell' art. 9.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

- f) disegni dei prospetti del fabbricato, in scala 1 : 100, compresi gli eventuali volumi tecnici con le indicazioni dei vuoti e dei pieni, degli aggetti e degli sporti e dei materiali di finitura impiegati e dei colori dei materiali stessi;
- g) ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati esistenti, il prospetto principale verso strada dovrà essere completato con una porzione significativa della facciata del fabbricato o dei fabbricati attigui o almeno, dovrà essere presentata una fotografia degli edifici contigui, nella quale verrà riportata la facciata dell'edificio progettato;
- h) particolari costruttivi della facciata, se ritenuti necessari od utili per una migliore comprensione del progetto, in scala 1 : 20 (od 1 : 10) per uno sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con le sezioni relative e l'indicazione dei particolari decorativi, dei materiali impiegati e dei colori delle varie parti della costruzione;
- i) schema delle fognature, su altra copia della planimetria 1 : 200;
- l) modello ISTAT compilato dal richiedente;
 - m) Prospetto per il calcolo del contributo di concessione debitamente compilato (DM10/5/1977) ;
 - n) dichiarazione del committente circa la conformità igienico sanitaria di cui all'art.3.1.3 del regolamento locale di Igiene Tipo;
 - o) relazioni, elaborati e dichiarazioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/1989);
 - p) progetto o dichiarazioni per la realizzazione degli impianti (Legge 46/1990) ;
 - q) disegni e dichiarazione circa la disponibilità di parcheggi (art.9 L.122/1989) ;

Qualora l'edificio progettato rivesta particolare importanza o richieda, per la chiara valutazione degli elementi che lo costituiscono, documentazione più ampia, il Responsabile del procedimento potrà richiedere, in aggiunta ai documenti sopra elencati, disegni in scala maggiore , prospettiva a colori, fotografie dell'area edificabile da vari punti di vista, nonché tutti quei dati che ritenga necessari ed opportuni per un adeguato giudizio edilizio ed urbanistico sulla nuova opera.

Per gli edifici industriali ed artigianali, la domanda di concessione edilizia deve essere corredata anche di una relazione tecnica (**schede prevenzionali**) sul ciclo delle lavorazioni previste, sul numero degli addetti, con una particolareggiata descrizione della consistenza degli scarichi e dei mezzi adottati per la innocuizzazione degli stessi, nonché una dichiarazione impegnativa del titolare in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-edilizie di cui al presente regolamento e del R.L.I.

Le richieste di concessione , autorizzazione , DIA od opere interne, concernenti in tutto o in parte ambienti di lavoro, di norma, quando sia nota soltanto la destinazione generica, oltre alla dichiarazione impegnativa di cui sopra, dovranno altresì contenere l'impegno del titolare al rispetto di tutte le norme e prescrizioni che verranno dettate dagli organi competenti in fase di preventivo rilascio del nulla-osta all'esercizio della specifica attività.

Il richiedente deve trasferire detto impegno all'effettivo utilizzatore specifico.

Per i progetti riguardanti opere ed immobili di interesse storico o di pregio artistico , contemplati dalle Leggi ex 01/06/1939 n.1089 e 29/06/1939 n.1497, la concessione non può essere rilasciata ove non esista il preventivo nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

Prima dell'effettivo inizio dei lavori dovrà inoltre:

- essere depositata la denuncia C.A. nei casi previsti (Legge 1089/1971);
- essere prodotto in duplice copia, se ed in quanto necessario, il progetto di isolamento termico (Legge n. 10/91);
- i dati ulteriori e necessari (direttore lavori, esecutore dei lavori, ecc.).

Per la DIA o per le opere soggette ad Autorizzazione o alle Opere Interne, la domanda/comunicazione puo' essere corredata da soli grafici, in due copie, strettamente necessari ad illustrare l'opera e firmata dal proprietario , dall'esecutore e dal tecnico abilitato.

ARTICOLO 4 - Autocertificazione e asseverazione

Conformemente alle norme vigenti è possibile utilizzare l'istituto dell'autocertificazione per quanto concerne, in particolare:

- il titolo abilitativo, la rappresentanza di persone giuridiche o quant'altro risulti da atti pubblici per i quali sarà sufficiente indicarne gli estremi;
- la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonchè le indicazioni dei dati di fatto (superficie dell'area da edificare, volumetria di fabbricati esistenti e di progetto, distanze degli edifici dal confine , ecc.).

L'asseverazione potrà avere una validità alternativa oltre ai casi , quali la D.I.A., in cui è stabilita dalla legge e ciò al fine di consentire uno snellimento delle procedure, con particolare riguardo alla riduzione della tempistica specie in fase istruttoria.

Si precisare che il termine "asseverazione" non significa "perizia giurata" nè implica la necessità di particolari riti procedurali: con essa si attesta in modo chiaro ed esplicito, da parte dell'interessato e/o del progettista, della sussistenza dei dati di fatto dedotti o della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto.

Tale attestazione deve essere suffragata dalla dimostrazione di elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante la puntuale descrizione delle opere e la dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari nonchè alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

CAPO II - Le fasi del procedimento amministrativo

ARTICOLO 5 - Fase di avvio generale.

In sede di presentazione dell'istanza edilizia , l'Ufficio Tecnico procederà ad una prima verifica della completezza della documentazione allegata.

L'esame avverrà secondo l'ordine di presentazione all'Ufficio Protocollo .

A seguito della presentazione dell'istanza verrà rilasciata apposita ricevuta , in cui sono evidenziati i dati relativi al responsabile del procedimento ossia del Tecnico Comunale , dell'ufficio in cui la pratica è depositata e dei termini utili per l'adozione del provvedimento finale. I soggetti interessati possono in tal modo rivolgersi al Tecnico Comunale per avere informazioni sulla situazione della pratica , nonchè di prendere visione degli atti eventuali , chiederne copia nei casi previsti, ed infine presentare eventuali memorie.

ARTICOLO 6 - Fase istruttoria

A) CONCESSIONI EDILIZIE

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il Tecnico Comunale:

- cura l'istruttoria della pratica;
- convoca l'eventuale conferenza di servizi (art.14 della legge n.241/90);
- redige una relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformita' del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'articolo 7 del presente regolamento;
- richiede il parere alla commissione edilizia.

Il termine succitato puo' essere interrotto una sola volta se il Tecnico richiede all'interessato, entro

quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa;

Col presente regolamento sono di seguito elencati i casi in cui il parere della Commissione Edilizia non deve essere richiesto. In caso, comunque, di ritardo nell'emissione del parere della suddetta Commissione il Tecnico Comunale procederà all'emissione dell'atto finale.

La concessione edilizia è rilasciata entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine di 60 giorni dal 2° comma del presente articolo, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Il richiedente, decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il suddetto termine il richiedente può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale Lombardia - Via Filzi - Milano -, il quale nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento relativo. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

Sono assoggettati a concessione edilizia, o in alternativa, a quanto previsto dalla Legge Regionale 22/1999:

- 1) le nuove costruzioni;
- 2) gli ampliamenti e le sopraelevazioni;
- 3) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente rientranti nella lettera "d" L.457/78 art.31- "Ristrutturazione edilizia".

B) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

I seguenti interventi sono invece subordinati alla denuncia di inizio attività (art.2 legge 24/12/1993, n. 537 ex art. 4 D.L. 5/10/1993 n.398):

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. LLPP. 02/04/1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni.
- g) varianti a concessioni edilizie vigenti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di presentare la D.I.A. è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- 1) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle ex leggi 01/6/1939, n. 1089, 29/6/1939, n. 1497, e 06/12/1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del D.L.27/5/1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 08/8/1985, n. 431, o della legge 18/5/1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro

caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

2) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

Ha validità fissata in tre (03) anni, con l'obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

Nei casi di presentazione della D.I.A. venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Terminati i lavori il progettista abilitato deve emettere un certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera al progetto presentato.

Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Il Tecnico Comunale, entro il termine di 20 giorni dalla data di presentazione della DIA, ove riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

C) OPERE PUBBLICHE

Per le opere pubbliche dei Comuni la deliberazione di approvazione del progetto o dell'opera ha i medesimi effetti della concessione edilizia (art. 2, comma 60 Legge 23/12/1996 nr.662 ex art.4 DL.398/93). I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza della nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

D) OPERE INTERNE

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne (art. 26 L.28/02/1985 n.47) alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera "A" dell'art. 2 del D.M. 02/4/1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Tecnico Comunale una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

E) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Sono soggette ad autorizzazione gratuita (art. 7 L. 94/82 ex DL. 23/01/1982 n.9), purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle ex leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497:

- a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- c) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

L'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Tecnico Comunale non si pronunci nel termine di sessanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Tecnico del loro inizio.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione gratuita gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così definiti:

- d) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso (art.31 lett. b Legge 457/78);
- e) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art.31 lett. c Legge 457/78);

Sono altresì soggetti ad autorizzazione gratuita :

- f) gli interventi per la formazione dei parcheggi interrati od al piano terra di edifici esistenti (cui all'art. 9 della Legge 122/1989);
- g) le opere per la eliminazione delle Barriere Architettoniche(all'art. 7,2° comma della Legge 13/1989);
- h) pavimentazioni esterne, recinzioni e modifiche dei suoli edificati.

F) AUTORIZZAZIONI/CONCESSIONI PRECARIE

Per l'esecuzione di particolari opere od interventi che presentano carattere di "precarietà" e/o "stagionalità" sia su suoli pubblici che privati, il Tecnico potrà rilasciare le autorizzazioni o concessioni edilizie stabilendo le caratteristiche che rendono precario l'intervento, il termine temporale di validità alla cui scadenza il manufatto deve essere demolito, le eventuali condizioni speciali e le garanzie finanziarie da prestare.

Alla scadenza dei termini di validità dell'atto amministrativo precario/stagionale, nel caso di inottemperanza alle prescrizioni stabilite negli atti rilasciati, si procederà all'introito delle garanzie prestate ed alla demolizione d'ufficio di quanto realizzato con recupero forzato delle spese sostenute dall'Ente.

G) PIANI ATTUATIVI

La documentazione a corredo dei Piani Attuativi è quella prevista dalle disposizioni regionali ed eventuali successive integrazioni e/o modificazioni, mentre i termini circa la procedura di approvazione sono i seguenti:

1- ADOZIONE: l'organo amministrativo competente deve intervenire entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza corredata degli elaborati previsti od in carenza dalla data di integrazione degli stessi e purchè siano conformi alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti;

2- entro detto termine deve essere sentita la commissione edilizia ed acquisiti i pareri obbligatori o nulla osta necessari; in tal caso il termine di novanta giorni decorre dalla data in cui tali atti siano acquisiti .

Nel caso di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica a seguito di inerzia di privati la predisposizione dei medesimi deve avvenire entro centottanta giorni a decorrere dalla data in cui l'amministrazione ha assunto con provvedimento l'impegno di procedere alla redazione di detti strumenti e la conseguente adozione deve avvenire nei successivi novanta giorni (Art. 22. della Legge n.136 del 30/04/99) .

3- APPROVAZIONE DEFINITIVA: la deliberazione dell'organo amministrativo competente deve intervenire nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per le osservazioni e le opposizioni.

La pubblicazione dello strumento attuativo, da effettuare mediante deposito nella Segreteria del Comune, deve intervenire entro il termine di trenta giorni dalla data della delibera di adozione o approvazione.

L'infruttuosa decorrenza dei termini precedenti costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo. A tal fine è data facoltà all'interessato di inoltrare istanza per la nomina di un commissario ad acta al presidente della Giunta Regionale il quale provvede nel termine di quindici giorni. Gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

Per quanto riguarda i Piani attuativi valgono le disposizioni di cui all'art. 7, L.r. 23/97 nonchè alla Circolare attuativa della legge stessa e la Legge 136/1999.

H) PIANO PAESISTICO

Per quanto riguarda i Piani attuativi il Tecnico dovrà attenersi alle disposizioni dell'art. 7, l.r. 23/97 nonchè alla Circolare attuativa della legge stessa .

Il procedimento istruttorio connesso al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è previsto dalla l.r. 18/97 .

ARTICOLO 7 - Fase del rilascio dell'atto amministrativo finale.

Il Tecnico Comunale redige la relazione tecnica finale con la quale:

1) verifica la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi circa :

- il richiedente (legittimazione, titolo, elezione di domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
- l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni, ecc.);
- il progetto (descrizione dell'intervento , elaborati presentati, ecc.);
- le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;

2) stabilisce la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;

3) valuta la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni mettendo in rilievo le eventuali difformità.

Ottemperato a quanto sopra il responsabile del procedimento emanerà il provvedimento conclusivo consistente nell'opportuno atto amministrativo (Concessione, autorizzazione, sanatoria, ecc.).

Contestualmente all'emanazione dell'atto finale del procedimento il Tecnico :

- 4) in caso di reiezione dell'istanza comunica il provvedimento di diniego al soggetto richiedente;
5) in caso di provvedimento positivo, redige l'avviso di emanazione con il contenuto essenziale previsto dall'art. 7 della l.r. 60/77.

La consegna materiale o la notifica della concessione edilizia avverrà dopo la presentazione della quietanza di pagamento del contributo di concessione (art.5 e 6 Legge 10/1977) se dovuto.

Il provvedimento finale ha il seguente contenuto obbligatorio:

a) Concessione edilizia o autorizzazione edilizia:

- numero progressivo della concessione , data e protocollo di presentazione della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- generalità e codice fiscale della persona fisica o del legale rappresentante per la persona giuridica che ha presentato la domanda;
- i dati relativi all'immobile : via , numero civico, foglio e mappale;
- qualificazione giuridica dell'intervento così come rappresentato negli appositi elaborati grafici che costituiscono parte integrante del provvedimento;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale, ecc.);
- data e numero del Verbale del parere della Commissione Edilizia;
- ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- l'eventuale motivazione da inserirsi ai sensi dell'art. 3 della l. 241/90;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- i termini per l'inizio e la fine dei lavori, anche articolati rispetto ai vari interventi edilizi, contenuti nei termini massimi di 12 mesi per l'inizio effettivo dei lavori e 36 mesi per il completamento degli stessi rispetto alla data di rilascio (art. 4 della l. 10/77); qualora per motivate esigenze ("fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione" - comma 4,art.4 legge 10/77); siano necessari termini maggiori il Tecnico autorizzerà sull'atto principale la "proroga" degli stessi per un termine massimo di mesi 12;
- per interventi che "in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive" (art. 4, comma 5, legge 10/77) necessitino di termini maggiori il tecnico potrà autorizzare un termine dei lavori sino ad un massimo di 60 mesi;
- data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale.

Qualora il provvedimento finale sia di reiezione, lo stesso dovrà essere congruamente e dettagliatamente motivato , con l'indicazione delle norme di legge, di regolamento o di N.T.A. violate a cui si fa riferimento.

L'elenco delle concessioni viene pubblicato all'albo pretorio del comune per 15 giorni consecutivi.

CAPO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi

ARTICOLO 8 - Conferenza dei Servizi

a) Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinti Uffici Comunali, il Tecnico indice la conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14, L. 241/90.

Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi sono verbalizzate e sottoscritte ed assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

Il funzionamento di detta "Conferenza" (convocazione, sedute, verbalizzazioni ecc.), è disciplinato dalla L.241/90.

b) Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano sempre i disposti dell'art. 14, L. 241/90.

ARTICOLO 9 - Sportello unico

Quando il Comune sarà dotato dello Sportello Unico (artt. da 23 a 27 del DLGS 31/3/1998, n. 112) si applicheranno le norme regolamentari contenute e prevalenti rispetto alle presenti.

ARTICOLO 10 - Collaborazione tra privati e Comune

In taluni casi i soggetti interessati possono presentare una istanza di "parere preventivo" prima di presentare il progetto definitivo al quale dovrà essere allegata la documentazione minima necessaria per comprendere l'intervento indicato.

Gli stessi possono chiedere all'Amministrazione Comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale vigente, sulla base dell'esperienza e degli indirizzi maturati.

CAPO IV - L'accesso ai documenti

ARTICOLO 11 - Diritto di accesso ed estrazione di copie.

I soggetti interessati possono proporre istanza di accesso motivata agli atti attraverso la presa visione o l'estrazione di copia ai sensi del vigente regolamento sull'accesso agli atti (**Regolamento di accesso**).

CAPO V - Vigilanza e sanzioni

ARTICOLO 12 - Fonti normative

Le sanzioni edilizie trovano espressione nella seguente normativa vigente:

- art. 4, legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Per gli articoli seguenti i provvedimenti implicano la demolizione oppure l'acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione nei termini giungenti;

- art. 7, l. 47/85 (assenza di concessione edilizia)
- art. 7, l. 47/85 (totale difformità dalla concessione edilizia)
- art. 7, l. 47/85 (variazioni essenziali)

Per gli articoli seguenti i provvedimenti implicano la demolizione o rimozione; la sanzione pecuniaria fissata dall'art. 9, l. 47/85, nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione; la restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dall'art. 9, L.47/85, nel caso in cui le opere siano eseguite su immobili vincolati;

- art. 9, l. 47/85 (interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dalla concessione)

Per gli articoli seguenti i provvedimenti implicano la sanzione pecuniaria fissata dall'art. 10, l. 47/85; la restituzione in pristino e sanzione pecuniaria fissata dal medesimo art. 10 per gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzati su immobili vincolati;

- art.10, legge 47/85 (assenza o difformità dall'autorizzazione)

Per gli articoli seguenti i provvedimenti implicano la rimozione dei vizi procedurali o restituzione in pristino; la sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale, qualora non siano possibili la rimozione dei vizi procedurali o la restituzione in pristino;

- art. 11, l. 47/85 (annullamento della concessione)

Per gli articoli seguenti i provvedimenti implicano la demolizione; la sanzione pecuniaria fissata dallo

stesso art. 12, nel caso in cui non sia possibile la demolizione;

- art. 12, l. 47/85 (parziale difformità dalla concessione)

Per gli articoli seguenti i provvedimenti implicano la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi;

- art. 14, l. 47/85 (assenza di concessione, totale o parziale difformità dalla concessione per opere realizzate su suoli del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici)

Per gli articoli seguenti i provvedimenti implicano la sospensione cautelare della lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione; l'acquisizione al patrimonio disponibile comunale e demolizione delle opere ove non intervenga la revoca dell'ordinanza di sospensione entro 90 giorni;

- art. 18, l. 47/85 (lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione)

Per gli articoli seguenti i provvedimenti implicano la sanzione pecuniaria fissata dal medesimo art. 4. Nel caso in cui la denuncia sia effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione, la sanzione si applica nella misura minima;

- art. 4, comma 17, D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, l. 23 dicembre 1996, n. 662 (assenza o difformità dalla D.I.A.)

Per le sanzioni paesaggistiche si applica il disposto di cui all'art. 15, L. 1497/39, (D.G.R.L. 25 luglio 1997, n. 6/30194, pubblicata in B.U.R.L. 17 ottobre 1997, 3° suppl. straordinario al n. 42 "Deleghe della regione agli Enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della l.r. 9 giugno 1997, n. 18").

L'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio spettano al Tecnico Comunale (art.12,2° comma L.16/6/1998 n.191) .

ARTICOLO 13 - Fasi del procedimento sanzionatorio

Il procedimento sanzionatorio prevede:

- a) la comunicazione all'interessato (art. 7, L. 47/85) dell'avvio del procedimento, con indicazione dell'Ufficio e della persona responsabile del procedimento (Tecnico Comunale) e, se del caso, dell'assunzione dell'atto finale;
- b) la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, la determinazione del tipo di sanzione da applicare, con l'acquisizione, se necessario, delle ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazioni;
- c) irrogazione della sanzione dai seguenti contenuti essenziali : indicazione del trasgressore e dei responsabili in solido, tipo di illecito accertato, tipo di sanzione corrispondente all'illecito, motivazioni , data e sottoscrizione, forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso (ricorso al TAR entro 60 giorni dalla notifica dell'atto o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nei 120 giorni successivi) .
- d) notifica al soggetto interessato del provvedimento sanzionatorio: dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento;
- e) esecuzione d'ufficio: si verifica nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente alla sanzione irrogata dal Comune e consiste nell'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune, che si rivarrà sul trasgressore per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni di legge vigenti in materia. Per l'esecuzione coattiva della sanzione di cui all'art. 7, L. 47/85, si procede mediante acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio comunale secondo la specifica procedura prevista dalla norma stessa.

Titolo II - LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I - Composizione e nomina

ARTICOLO 14 - Composizione, nomina e durata

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale composta da n. **8 membri** nominati dal Sindaco come segue:

a) Membri di diritto:

- il Sindaco o suo delegato con funzioni di Presidente;
- il Tecnico Comunale , che esercita le funzioni di relatore, ed il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato (art.12, lett. g, L. 13/05/1961, n.469), i quali comunque non concorrono alla formazione del numero legale per la validità della seduta;
- 02 esperti in materia di tutela paesistico-ambientale ai fini dell'esercizio delle funzioni subdelegate nella medesima materia (art. 5, L.R. 09/06/97, n. 18);
- 01 esperto in materia di barriere architettoniche suggerito eventualmente dalle associazioni dei disabili (art. 13, comma 3, L.R. 20/02/89, n. 6)
- 03 esperti in materia urbanistico-edilizia scelti **eventualmente** tra geometri-periti edili od agrari, architetti, ingegneri;
- **02 membri nominati dal Sindaco ed espressi dalla minoranza.**

La commissione è assistita da un segretario scelto dal Tecnico Comunale tra i dipendenti del proprio ufficio con la funzione specifica di redigere il Verbale di Deliberazione del parere sulle singole istanze presentate.

All'adunanza della stessa possono prendere parte anche i Consiglieri Comunali che abbiano presentato motivata richiesta di partecipazione senza diritto di parola e voto.

L'istituzione di un eventuale gettone di presenza compete all'organo amministrativo competente.

La Commissione edilizia dura in carica sino all'elezione del nuovo Sindaco.

(Articolo modificato dalla deliberazione di CC. nr.29 del 30/05/2000 nelle parti in grassetto e sottolineato)

ARTICOLO 15 - Casi di incompatibilità e di decadenza dei commissari

I casi di incompatibilità con la carica di membro della Commissione Edilizia, sia originari che sopravvenuti, sono quelli previsti per i Consiglieri Comunali sulla base del principio generale del conflitto di interessi.

Il membro della Commissione dovrà astenersi dal prendere parte all'emissione del parere su pratiche che lo riguardino direttamente sia come committente che come professionista e sia che riguardino parenti od affini fino al 4° grado.

Di ciò nel verbale il segretario della commissione prenderà atto.

La decadenza da membro avviene:

- per incompatibilità sopravvenute di cui al 1° comma;
- per assenza ingiustificata ad almeno 3 sedute consecutive senza giustificato motivo;
- per dimissioni volontarie;
- per revoca da parte del Sindaco.

Il nuovo membro nominato dal Sindaco resta in carica per il restante periodo di durata della Commissione Edilizia.

CAPO II - Attribuzioni

ARTICOLO 16 - Individuazione delle attribuzioni e casi di esclusione del parere

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio nei seguenti casi:

- per nuove costruzioni civili, produttive, agricole, ecc.;
- per ampliamenti e ristrutturazioni, in special modo per la Zona “A”;
- per varianti alla concessione edilizia originaria (art. 4, L. 493/94 e art. 2, 60°, L. 662/96).
- per autorizzazioni e per sanzioni paesistico-ambientali, di cui alla l.r. 18/97;
- per il parere ex art. 32, L. 47/85 come disposto dall' art. 4, comma 2, l.r. 18/97.
- per l'applicazione delle misure di salvaguardia.

Il parere della Commissione edilizia non è richiesto invece per:

- opere oggetto di denuncia di inizio attività;
- opere oggetto di autorizzazione edilizia;
- opere interne.
- proroga della concessione edilizia, per la voltura, per varianti a concessioni edilizie relative ad opere interne, naturalmente se consentite dallo strumento urbanistico;
- nei casi in cui il diniego di concessione edilizia sia da motivarsi esclusivamente per ragioni giuridiche connesse al titolo, alla inidoneità giuridico-urbanistica dell'area, nei casi di carenza documentale non integrata in sede istruttoria, per contrasto con le norme urbanistico-edilizie e sanitarie vigenti.
- la concessione edilizia in sanatoria (art. 13 della l. 47/85);
- l'annullamento d'ufficio di concessione edilizia o revoca della stessa nei casi specificatamente previsti.

ARTICOLO 17 - Ambito di valutazione

La Commissione edilizia è chiamata in particolare ad esprimere un parere consultivo ed obbligatorio relativamente :

- 1) agli aspetti paesistici, laddove l'intervento interessi aree ambientalmente vincolate, e dovrà vertere sulla "qualità progettuale", valutando in particolare:
 - a) l'impatto estetico visuale dell'intervento, ossia il "decoro";
 - b) il rapporto con il contesto;
 - c) la qualità progettuale;
 - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
- 2) per gli interventi in Zona “A”:

 - a) sulla qualità dell'ornato;
 - b) sull'impiego dei materiali tradizionali di cui all'art.18 delle NTA vigenti;

- 3) per i Piani Attuativi:
 - a) la razionalità dell'impianto viario;
 - b) la disposizione e congruità delle aree di standard.

CAPO III - Funzionamento

ARTICOLO 18 - Modalità di convocazione e validità delle sedute e delle decisioni

La Commissione edilizia si riunisce nella Residenza Municipale, od in altra sede stabilita dal Sindaco, ordinariamente almeno una volta al mese. La convocazione avviene tramite invito scritto del Presidente da inviarsi almeno 3 giorni prima della data della seduta ai Membri. Le deliberazioni sono adottate a maggioranza semplice ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.

I pareri saranno inseriti in apposito registro e per estratto su singoli fogli da inserire nella pratica contenenti la motivazione dei pareri dati. Dopo l'approvazione finale della Commissione con le clausole di rito il registro verrà sottoscritto dal Presidente e dai Membri della Commissione.

Nel caso di istanze in materia paesistico-ambientale, si applicano i disposti dell'art. 5, comma 2, della

l.r. 18/97 non derogabili in sede di Regolamento Edilizio.

Si precisa che la Commissione Edilizia non si riunisce in seduta segreta e pertanto alle sedute il Presidente potrà ammettere il progettista e/o il Committente, limitatamente all'illustrazione del progetto, ma non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

ARTICOLO 19 - Rapporti con l'Ufficio Tecnico Comunale

I membri della Commissione possono:

- prendere visione anticipatamente delle istanze presentate, ad esclusione degli atti endoprocedimentali, e chiedere chiarimenti al Tecnico Comunale in orario d'ufficio da concordare;
- presentare istanze o proposte scritte in materia urbanistico-edilizia.

I Membri della Commissione sono tenuti a non diffondere dati eventualmente riservati che venissero a loro conoscenza in pendenza della carica rivestita e specificatamente riguardanti i dati cosiddetti sensibili (L.675/1996).

Titolo III - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I - Ambiente urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

ARTICOLO 20 - Disciplina del verde:

La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico in quanto fattore di qualificazione ambientale è assoggettata alle specifiche norme contenute nelle NTA del PRG per ogni singola zona ed all'eventuale Regolamento del Verde di cui l'Ente dovesse dotarsi.

La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi pubblici o alle altre edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti ([art. 892 e seguenti del Codice Civile](#)) deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti.

ARTICOLO 21 - Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico:

Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

I materiali e le modalità costruttive delle sistemazioni dovranno tenere in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

Le eventuali prescrizioni nella realizzazione degli stessi, eseguite dai privati, saranno espresse nell'atto autorizzativo a cura del Tecnico Comunale.

ARTICOLO 22 - Insegne, mezzi pubblicitari e tende:

Fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada e del Regolamento di attuazione l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartellonistica pubblicitaria e tende è disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici.

La posizione di insegne, mezzi pubblicitari e tende sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e assentita da specifici provvedimenti autorizzativi con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) la posa degli stessi è consentita unicamente nelle strade munite di marciapiede e l'oggetto dovrà essere inferiore di 50 cm. alla larghezza del marciapiede stesso;

b) la posa dovrà avvenire ad una quota (altezza) superiore ai 2,20 metri dal livello del marciapiede medesimo e non dovrà essere di intralcio al traffico veicolare od ai pedoni.

ARTICOLO 23 - Chioschi:

L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, nel rispetto delle norme del Codice della strada e del Regolamento di attuazione, è soggetta a provvedimenti autorizzativi ai sensi dell'articolo 6 "F: Concessioni e Autorizzazioni precarie" del presente regolamento.

ARTICOLO 24 - Passaggi pedonali e carrabili:

I passaggi pedonali e carrabili dovranno essere conformi al Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione ([art.22 C.](#) ed [art.46 R.](#)).

ARTICOLO 25 - Piste ciclabili:

La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata individuando percorsi alternativi al transito veicolare in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale.

Le dimensioni e il calibro di tali percorsi dovranno essere individuati in relazione al traffico previsto in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.

ARTICOLO 26 - Occupazione degli spazi pubblici e disciplina d'uso del sottosuolo::

L'occupazione temporanea degli spazi pubblici è regolata dal relativo [Regolamento](#) .

ARTICOLO 27 - Reti di servizi pubblici:

I servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.

In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione le tombinature debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.

Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici.

ARTICOLO 28 - Volumi tecnici impiantistici:

La realizzazione di volumi tecnici impiantistici fuori o entro terra come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, deve armonizzarsi con il costruito circostante e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi.

Per le costruzioni private i volumi tecnici sono disciplinati dalla [Circolare 31/01/1973 n.2474](#).

ARTICOLO 29 - Intercapedini e griglie di aereazione:

La funzione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, illuminazione indiretta, aereazione e protezione dall'umidità dei locali interrati nonchè rivolte a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, viene consentita purché la disposizione delle griglie di ventilazione venga correttamente inserita nelle finiture di pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono .

In ogni caso la realizzazione delle stesse è a totale carico dei proprietari previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

Sezione II - Spazi privati

D 30 - Accessi e passi carrabili e pedonali:

gli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare previsto soprattutto nel caso di accessi tramite rampe a spazi interrati.

I passaggi carrai dovranno essere conformi al Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione ([art.22C](#) ed [art.46 R.](#)).

D 31 - Strade private:

zione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dall'ordinamento vigente.

Nella realizzazione gli enti proprietari devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle caratteristiche dimensionali e delle finiture previste per gli altri spazi pubblici urbani. Ne curano inoltre la manutenzione periodica e l'efficienza.

D 32 - Allacciamento alle reti fognarie:

ne nelle reti comunali di scarico delle acque di fogna ed eventualmente delle acque meteoriche non drenabili nel terreno è disciplinata dal [Regolamento per l'allaccio alla pubblica fognatura vigente](#) (CC.45/1983).

nto alle altre reti impiantistiche:

à di allacciamento e la esecuzione dei manufatti interrati ispezionabili dovranno essere conformi ai vigenti Regolamenti/Convenzioni con le ditte Concessionarie per le seguenti reti:

gasdotto (ditta Geico spa-Cremona)

acquedotto e depurazione (ASM -Brescia)

elettricità (Enel)

Telefono (Telecom)

Tali manufatti ed infrastrutture costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

D 33 - Recinzioni:

Le recinzioni possono essere costruite sino ad una altezza massima di metri 2,00.

In ogni caso il disegno e la configurazione geometrica dovrà unificarsi alle strutture edilizie a cui sono poste in pertinenza, soprattutto nelle zone "A" del PRG.

D 34 - Spazi inedificati:

Le aree inedificate sono assoggettate anch'esse alla cura e al decoro previste per le restanti parti del suolo comunale e dovranno essere munite di idonea recinzione. Ulteriori prescrizioni sono dettate dall'[art.3.3.2 del R.L.I.](#) vigente.

Le stesse disposizioni si applicano alle cave .

D 35 - Sistemazioni esterne ai fabbricati:

zioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde in ottemperanza alle NTA del PRG per ogni singola zona.

D 36 - Toponomastica , segnaletica e numeri civici:

ne di targhe della toponomastica urbana, piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche di idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradali cartelli indicatori relativi al transito veicolare e pedonale, orologi ed avvisatori stradali, lapidi commemorative può essere effettuata su parti di edifici o recinzioni di proprietà privata.

Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova apposizione può essere effettuata solo previa verifica di compatibilità con quanto precedentemente apposto.

37 - Numeri civici:

Il regolamento anagrafico (DPR.30/05/1989 n. 223) disciplina le modalità di apposizione della numerazione sui singoli edifici così come eventuali targhe identificative dell'edificio.

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

38 - Decoro delle costruzioni:

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse deve venire affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana; devono pertanto essere rispettose delle condizioni climatologiche e degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

39 - Allineamenti:

In caso di allineamento dovranno essere rispettati i fili o le ricorrenze preesistenti al fine di pervenire ad un effettiva individuazione di caratteri unitari nella cortina edilizia.

40 - Spazi conseguenti ad arretramenti:

Una zona arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove non prescritta, deve comportare una attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

41 - Sporgenze e aggetti:

I balconi e corpi chiusi a sbalzo dalle facciate sugli spazi pubblici mentre verso gli spazi privati devono rispettare le distanze previste dal Codice Civile (art.905 e seguenti) .

Le sporgenze , decorazioni ed infissi aggettanti su spazi pubblici devono rispettare la sporgenza massima di cm. 4 sul suolo pubblico.

42 - Portici e gallerie:

La creazione di spazi porticati ad uso pubblico dovrà rispondere ai requisiti di cui alla legge 13/1989 per le altezze e larghezze minime. Le tipologie di finitura e l'uso dei materiali dovranno essere compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Saranno, inoltre, da evitare alterazioni nella continuità delle cortine storiche.

43 - Salubrità dei terreni edificabili:

Il rispetto delle condizioni di salubrità dei terreni è requisito indispensabile per ogni nuova edificazione.

All'uopo , allegato al PRG. si trovano le cartine idrogeologiche rivolte a facilitare l'accertamento di

tale vincolo.

D 44 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura:

Le **NTA vigenti** disciplinano i materiali preferenziali delle edificazioni del centro storico (zona A).

D 45 - Disciplina del verde:

La conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi privati in quanto fattore di qualificazione ambientale verrà assoggettata a specifiche norme previste nell'eventuale **Regolamento** del Verde Comunale.

In particolare saranno ivi definite le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità.

CAPO III - Requisiti delle costruzioni

- Requisiti di comfort ambientale: è disciplinato dal **R.L.I.**
 - Requisiti spaziali: è disciplinata dal D.M. 05/07/1975 e dal **R.L.I.**
- Locali sottotetto: si applicano le norme di cui alla **L.R. 15/07/1996 n.15** e dalla **L.R. 19/11/1999 n.22**.
- Calcolo del volume: si applicano le norme delle NTA vigenti e della **L.R. 20/04/1995 n.26**.

D 46 - Box e autorimesse:

Quando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessario il rispetto dei requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari soprattutto in relazione alla disposizione delle aperture di ventilazione (griglie per l'uscita dei gas di scarico) ed all'accesso ai locali abitativi (vedasi **art.3.1.4.1 del RLI**).

- Requisiti funzionali

Di seguito si individuano i principali elementi di caratterizzazione funzionale delle unità immobiliari in relazione alla fruibilità, accessibilità, arredabilità e flessibilità degli spazi.

D 47 - Dotazione di servizi:

La dotazione di servizi all'interno delle unità immobiliari è disciplinata in relazione al prevedibile numero di utenti, così come previsto dal **RLI** e dal D.M. 05/07/1975.

D 48 - Spazi di cottura:

I spazi di cottura possono essere collocati all'interno dell'unità immobiliare senza che necessariamente debbano venire confinati. In ogni caso devono essere assicurati idonei sistemi di estrazione delle esalazioni in modo da evitarne la propagazione. Dovranno inoltre rispettare l'**art.3.4.13 del R.L.I.**

CAPO IV - Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

D 49 - Richiesta e consegna di punti fissi:

Quando l'edificio debba sorgere dalle fondazioni in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, il proprietario dovrà chiedere al Tecnico Comunale la determinazione di punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi senza alcuna sporgenza neppure di zoccolo.

Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti fissi

redigendo apposito verbale corredato, se del caso, con opportuni schizzi quotati.

Prima di questa determinazione non potranno essere costruiti muri fuori terra confinanti con la strada pubblica.

Per la consegna dei punti fissi l'edificante deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati comunali.

potranno essere determinati i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale e le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche.

50 - Inizio dei lavori:

La data di inizio dei lavori deve essere fatta con lettera scritta contenente i dati della concessione/autorizzazione edilizia, il nominativo del committente, del direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice. Tale inizio deve avvenire entro 12 mesi dalla data di rilascio della autorizzazione/concessione. In tale occasione potrà essere richiesto di allegare copia del piano di sicurezza redatto per la organizzazione del cantiere qualora necessario.

51 - Ultimazione dei lavori:

La data di fine dei lavori dovrà essere effettuata entro 30 giorni dal termine dei lavori previsti dalla autorizzazione/concessione.

52 - Disciplina delle varianti:

Le varianti sono:

quelle che modificano il progetto in modo sostanziale e che determinano provvedimenti di demolizione di quanto indebitamente eseguito;

quelle che possono essere ritenute ammissibili ma soggette a provvedimento successivo di autorizzazione/concessione in sanatoria ;

quelle compatibili che non mutano gli elementi fondamentali del progetto di cui all'art.15 della legge 28/02/1985 n.47.

53 - Interventi non ultimati:

Le opere consentite devono essere realizzate nella loro integrità ivi comprese le sistemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde ove previsto nei termini contenuti nell'atto edilizio.

In caso di inottemperanza a tale disposizione non sarà consentita la prosecuzione dei lavori sino all'ottenimento di un nuovo atto edilizio autorizzativo.

54 - Requisiti delle costruzioni.

Le costruzioni dei fabbricati dovranno conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica e stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico.

1) Obbligo di esecuzione di opere edilizie a regola d'arte norme tecniche di buona costruzione

Gli edifici pubblici o privati, di una certa consistenza, dovranno essere costruiti con ossatura portante in cemento armato o in struttura metallica.

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario.

In qualsiasi opera edilizia debbono essere osservate le buone regole d'arte del costruire ed in particolare:

- a) l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio di cm. 30 qualora sia privo di locali sotterranei;
- b) le fondazioni devono posare su terreni di buona consistenza ed opportunamente protetti dall'azione delle acque; il piano di appoggio delle fondazioni dovrà assicurare in ogni caso una reazione alle sollecitazioni trasmesse dall'opera compatibile con le strutture;
- c) i muri di fondazione dovranno essere costruiti con calcestruzzi idraulici o cementizi .
- d) le murature in elevazione devono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali; i muri perimetrali degli edifici devono essere di spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ed abbattimento acustico; i solai dei piani di abitazione devono essere calcolati per un sovraccarico accidentale previsti dalle norme vigenti;
- e) le murature portanti devono essere rese solidali tra loro;
- f) nei fabbricati in muratura , sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri portanti interni deve essere realizzato un cordolo in cemento armato con una altezza minima di cm.20 e larghezza pari allo spessore del muro;
- g) i solai in C.A. normale o precompresso, e quelli di tipo misto, anche quando prefabbricati, devono essere incastrati nei cordoli di cui alla lettera precedente. I solai di tipo misto devono essere eseguiti tenendo presente le norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori per la esecuzione ;
- h) per tutte le strutture in C.A. normale o compresso e per le strutture in ferro, debbono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e per la loro esecuzione, e le relative norme tecniche vigenti al momento dell'inizio dei lavori. Per tutti gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme di legge vigenti per la loro accettazione;
- i) le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 90 per i primi due piani fuori terra e di cm. 100 per tutti gli altri piani. I balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm.100 per i primi due piani fuori terra e cm.110 per tutti gli altri piani. In ogni caso i parapetti, fermo restando che devono garantire sufficiente resistenza agli urti ed in modo da non favorire l'arrampicamento;
- l) tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali. Nel caso di condotte di scarico interno, queste devono essere facilmente riparabili. Le tubazioni non devono avere ne' aperture ne' interruzioni di sorta nel loro percorso. Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta. Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti. E' fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico;
- m) nella realizzazione degli edifici devono essere adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione dei volatili e degli animali in genere. Nei sottotetti vanno rese impenetrabili con griglie o reti le finestre e tutte le aperture di aerazione. Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione tutte le aperture in genere. Nel caso di solai o vespai con intercapedine ventilata, i fori di aerazione devono essere sbarrati con reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche nel tempo. Negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, le aperture devono essere munite di reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche' nel tempo. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura. Deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature dell'edificio nell'attraversamento di murature e locali e tra gli elementi che collegano le fognature dell'edificio con quelle stradali. I cavi elettrici, telefonici, per TV, per illuminazione pubblica devono essere posti, di norma, in canalizzazioni protette.

ARTICOLO 55 - Norme di sicurezza per l'esecuzione dei lavori e sicurezza sul cantiere.

1) Cautele contro danni e molestie

Nell'esecuzione delle opere edilizie di qualsiasi tipo si devono usare le cautele necessarie a rimuovere qualsiasi pericolo di danno alle persone ed alle cose e devono attenuarsi nei limiti del possibile, le molestie a terzi

Entro il perimetro della zona dei lavori dovranno essere osservate le particolari disposizioni di sicurezza per il lavoro di cui al D.P.R. 7 gennaio 1956 n.164 , 494/1996 e seguenti.

Sul luogo dei lavori dovrà tenersi a disposizione dell'Autorità Comunale per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia dei progetti per i quali e' stato rilasciato il provvedimento edilizio.

A) Sicurezza nei cantieri

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori e di tutti i cittadini.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità, ecc., si fa riferimento alla legislazione in materia.

In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale potrà dettare le prescrizioni ed adottare i provvedimenti che riterrà necessari.

B) Recinzioni

I cantieri edili devono essere isolati mediante opportune recinzioni con materiali idonei ed aventi una altezza non inferiore a m.2,00 e le attrezzature o macchinari di cantiere non dovranno sostare o sporgere su spazi pubblici. Qualora sia necessario occupare spazi pubblici , tale occupazione sarà assentita solamente se non vengano meno le condizioni di sicurezza e agibilità minima degli spazi pubblici interessati mediante idonea richiesta contenente i dati relativi alla località, l'estensione e la presumibile durata dell'occupazione.

I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione.

Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori estemporanei di breve durata, inferiori alla settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misura protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

Le recinzioni dei cantieri dovranno essere realizzate in conformità alle ulteriori prescrizioni del D.Lgs.494/1996 e del Codice e Regolamento di attuazione della strada.

C) Scavi e demolizioni: difesa dalla polvere

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. In tutti i cantieri ove si procede alla demolizione a mezzo di palle o altri macchinari a braccio meccanico, ove necessario, oltre alla bagnatura, occorrerà adottare speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità e vibrazioni.

Sulla pubblica via non potranno calarsi materiali di demolizione e, dove cio' sia indispensabile i materiali stessi dovranno essere portati o fatti giungere a terra entro opportuni recipienti o mediante appositi condotti o con altri mezzi precauzionali riconosciuti idonei, ed essere previamente inumiditi per evitare

il sollevamento della polvere.

ni di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.

D) Sistemazione aree abbandonate

Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi, di sistemazione di aree abbandonate o altro che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, ove occorrente, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione.

E) Allontanamento materiali di risulta

ervento di demolizione o scavo, o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera dovrà nella richiesta di autorizzazione specificare il recapito dello stesso materiale. Nelle opere di demolizione dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

F) Rinvenimento di resti umani o di resti archeologici.

In ogni cantiere, nel caso di rinvenimento di parti di cadavere o anche di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi del D.P.R. 10.09.1990 n.285, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

eventuali rinvenimenti archeologici dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti.

Analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere direttamente interessata l'autorità comunale competente.

G) Cantieri a lunga permanenza

Tutti i cantieri a lunga permanenza devono essere provvisti di idonei servizi igienici ed adeguate forniture di acqua potabile.

Nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per le maestranze o personale di custodia, oltre all'adeguata dotazione dei servizi dovranno essere assicurati gli indici minimi di abitabilità previsti nei capitoli "Abitazioni collettive" e "Fabbricati per abitazioni temporanee e/o provvisori"

Tutte le strade od altri suoli ad uso pubblico, devono essere provvisti di canalizzazione, per il facile e pronto scolo delle acque meteoriche.

E' proibito gettare, spandere o accumulare immondizie o rottami di qualsiasi genere, acque sporche, materiali di scavo o demolizione o altro materiale, sulle strade, sulle piazze, sui cortili e su qualsiasi area di terreno scoperto nell'ambito pubblico o privato, come anche in fossi o canali.

Titolo IV - NORME FINALI E TRANSITORIE

ARTICOLO 56 - Durata del Regolamento edilizio

Il presente Regolamento edilizio resterà in vigore sino all'entrata in vigore di un altro Regolamento. Le parti non conformi a seguito dell'entrata in vigore di nuove leggi nazionali o regionali dovranno essere disapplicate ed il regolamento dovrà essere adeguato entro 6 mesi.

ARTICOLO 57 - Rapporti tra il Regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa. Per i poteri di deroga si applicherà l'art.5 delle NTA vigenti.

Allegato A

RECUPERO, MODIFICHE, INTEGRAZIONI, RICOSTRUZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE EDIFICAZIONI - CONTENUTI E DEFINIZIONI DEI SINGOLI INTERVENTI

I N D I C E

Premessa

1 . RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 1.1. - Manutenzione ordinaria
- 1.2. - Manutenzione straordinaria
- 1.3. - Restauro e risanamento conservativo
- 1.4. - Ristrutturazione edilizia

2. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 2.1. - Sopralzo
- 2.2. - Ampliamento
- 2.3. - Demolizione

3. RICOSTRUZIONE EDILIZIA

4. NUOVA EDIFICAZIONE

RECUPERO, MODIFICHE, INTEGRAZIONI, RICOSTRUZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE EDIFICAZIONI - CONTENUTI E DEFINIZIONI DEI SINGOLI INTERVENTI

Premessa

Il presente allegato contiene la definizione delle tipologie degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, coerentemente con l'art. 31 della legge n. 457 del 1978, e degli interventi di nuova costruzione, secondo i consolidati orientamenti della giurisprudenza, tenendo conto, altresì, dell'evoluzione tecnologica intervenuta in campo edilizio.

Gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione, per i contenuti tecnico-costruttivi che li caratterizzano, per gli effetti urbanistici che inducono e per le implicazioni procedurali che ne derivano, sono normati dalle N.T.A. del P.R.G. e con le ulteriori specificazioni del presente allegato.

Le definizioni dei diversi tipi di intervento trovano più opportuna collocazione nel Regolamento Edilizio poiché esso è lo strumento più idoneo per un efficace collegamento tra prescrizioni edilizie, contenuti tecnici e procedure amministrative. Spetta invece al P.R.G. o agli strumenti urbanistici attuativi individuare e specificare quali tipi di intervento sono ammessi nei diversi edifici o nelle diverse aree

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia

Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- Sopralzo
 - Ampliamento
- Demolizione

Interventi di ricostruzione edilizia:

- Ricostruzione edilizia

Interventi di nuova edificazione:

- Nuova costruzione

Allo scopo di favorire l'omogeneità delle definizioni, si dà di seguito un indirizzo di contenuto:

1. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1.1 Manutenzione ordinaria

"Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" (Legge 457/78, art.31 lettera "a").

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari nè aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere con mantenimento dei caratteri tipici originari;
- ripristino e rifacimento della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti con mantenimento dei caratteri originari; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

- Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali.
- Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato.
- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

- Nessuna.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

L'apertura e chiusura di vani porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

- Riparazione, rinnovamento e/o rifacimento delle finiture.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

- Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi*). Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli si considerano di Manutenzione Ordinaria le seguenti opere:

- Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonchè installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici
- Riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali nè aumento delle superfici utili.
- Realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti.
- Realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne o dello stesso edificio con tubazioni.
- Realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

1.2. Manutenzione straordinaria

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (Legge 457/78, art.31 lettera "b").

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola - la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

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

- A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).
- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

- B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, letto*).
- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.
- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.
- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
- Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii.
- E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).
- Riparazione e sostituzione.
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di Manutenzione Straordinaria:

- tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

1.3. Restauro e risanamento conservativo

"Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (Legge 457/78, art.31 lettera "c").

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

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

Si distinguono due tipi di intervento:

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Restauro

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

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

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*)

- Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza

alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, nè modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*)

- Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

1.4. Ristrutturazione edilizia

"Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la demolizione delle pareti perimetrali dell'edificio" (Legge 457/78, art.31 lettera "d").

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purchè non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, nè pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

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

- A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).
- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.
- B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).
- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.
 - Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.
- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE
- Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.
- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
- Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
- E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).
- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.
- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di*

riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

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

2. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

2.1 Sopralzo

- Gli interventi rivolti alla realizzazione di superficie lorda di pavimento e/o superficie accessoria aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente.

2.2. Ampliamento

- Gli interventi rivolti alla realizzazione di superficie lorda di pavimento e/o superficie accessoria aggiuntive in allargamento e/o innalzamento di un edificio esistente.
- Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

2.3. Demolizione

- Gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette ad autorizzazione
- Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

3. RICOSTRUZIONE EDILIZIA

- Si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi devono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti previsti dalle NTA vigenti per la Zona.

4. NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.