



COMUNE DI DAIRAGO

REGOLAMENTO EDILIZIO

marzo 2011

modificato in seguito all'accoglimento delle osservazioni

architetto@scillieri.it

Regolamento Edilizio
art. 28 Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12
“Legge per il governo del territorio”
e sue successive modificazioni ed integrazioni

delibera di adozione n. del .

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Progettista
dott. arch. Claudio Scillieri

Claudio Scillieri

Il Regolamento Edilizio del comune di Dairago è stato adottato il 22 dicembre 2010 con deliberazione del C.C. n. 63, dando termine per la presentazione delle osservazioni di rito a partire dal 12 gennaio 2011 sino al 27 gennaio 2011.

Dal 12 gennaio 2010 al 27 gennaio 2011 è stata presentata una osservazione contenente due richieste.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di accogliere una delle due richieste e di non accogliere l'altra.

Per quanto riguarda il recepimento delle indicazioni/pareri degli Enti sovracomunali si è ritenuto di provvedere alle modifiche degli elaborati di piano come indicato nel presente elaborato.

RECEPIMENTO DELLE INDICAZIONI PERVENUTE CON NOTA DEL 2.3.2011, PROT. N. 17243, DAL
 DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE MEDICA, SEDE DI PARABIAGO RIGUARDANTE IL REGOLAMENTO
 EDILIZIO

N.	richiesta	modifica
1	eliminare le contraddizioni tra R.E. e R.L.I.	vengono eliminate nel R.E. le indicazioni già contenute nel Regolamento Locale di Igiene
2	eliminare la previsione del visto preventivo da parte dell'ASL per le demolizioni	viene eliminato dall'art. 84 la previsione del visto preventivo da parte dell'ASL per le demolizioni

RECEPIMENTO DELLE INDICAZIONI CONTENUTE NELL'OSSERVAZIONE N. 1 DEL 25.1.2011, N.
 PROT. 621 RIGUARDANTE IL REGOLAMENTO EDILIZIO

N.	richiesta	parere	modifica/motivo del non accoglimento
1.1	inserire la norma riguardante l'installazione di bombole del gas in ambienti chiusi	accolta	viene inserita la norma riguardante l'installazione di bombole del gas in ambienti chiusi all'interno dell'art. 76
1.2	vietare l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici nelle aree boscate e destinate alle attività agricole	non accolta	l'osservazione riguarda norme urbanistiche relative al PGT

PREMESSA

PRINCIPI E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

1. In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale,

il Comune di Dairago

con il presente Regolamento, disciplina le modalità di trasformazioni del proprio territorio attraverso opere edilizie.

2. Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la possibilità di abitare meglio da parte delle persone singole o associate ed in particolare delle persone più svantaggiate.

3. Nella convinzione che il territorio è un bene comune ed agli abitanti ivi insediati a qualsiasi titolo spetta il compito di tutelarne l'uso,

il Comune di Dairago

ricerca la collaborazione dei cittadini, singoli o associati, anche nelle loro specifiche competenze, a collaborare al raggiungimento della finalità del presente Regolamento Edilizio e ciò primariamente al fine di chiedere agli stessi la piena e consapevole assunzione della responsabilità comune e personale.

TITOLO I

NORME PROCEDURALI

CAPO I

Iniziativa

Sezione I - Soggetti

Articolo 1

Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività

1. I provvedimenti abilitativi sono disciplinati in cinque le procedure edilizie operative per i diversi interventi, secondo la seguente articolazione:

1. Permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005;
2. Denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire di cui al punto 1), fatta eccezione per gli interventi di cui al p.to 3, assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire;
3. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 (per quanto, quest'ultimo, disapplicato in Regione Lombardia) del D.P.R. n. 380/2001, più precisamente:
 - a) interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001
 - b) interventi di restauro e di risanamento conservativo
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001;
4. Comunicazione asseverata per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001;
5. Comunicazione per le opere di cui all'art. 6, comma 2, lett. b) - c) - d) - e) del D.P.R. n. 380/2001.

2. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo di cui al precedente comma 1, i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- m) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
- n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

3. Nel caso in cui il richiedente non abbia residenza o sede nel territorio del Comune di Dairago, la domanda deve contenere elezione di domicilio nel territorio del Comune. In caso di mancata elezione dello stesso, l'Amministrazione comunale potrà disporre l'elezione presso la segreteria del Comune.

L'elezione di domicilio deve riguardare la comunicazione e la notificazione di tutti gli atti del Comune conseguenti o comunque connessi alla presentazione di ogni tipo di istanza (provvedimento abilitativo di cui al precedente comma 1, autorizzazione paesaggistica, Piani Attuativi, domanda di certificato agibilità, ecc.). In particolare l'elezione del domicilio deve riguardare:

- le richieste istruttorie;
- le determinazioni finali, ivi compresi l'avviso di emanazione di permesso di costruire nonché il permesso di costruire stesso;
- l'atto di annullamento;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- la diffida, l'ingiunzione al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ed in generale tutti i provvedimenti sanzionatori.

3. I soggetti legittimati a presentare istanze per il permesso di costruire oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei sub procedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

Articolo 2

Autorizzazione paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede il D. Leg. 22 gennaio 2004, n° 42, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

2. Per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base al D. Leg. 22 gennaio 2004, n° 42, il rilascio dell'autorizzazione di cui al Decreto Legislativo stesso è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

Articolo 3

Piani attuativi

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.

2. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr., inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

3. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30, comma 1, della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati. Se il piano di recupero è relativo ad un unico immobile composto da più unità immobiliari, il piano stesso può essere

presentato dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio

Articolo 4 *Certificati di agibilità*

Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli e i loro successori o aventi causa.

Sezione II - Contenuti dell'istanza

Articolo 5 *Domanda di permesso di costruire*

1. La domanda di permesso di costruire redatta secondo lo schema disponibile presso gli uffici comunali indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con il numero del codice fiscale e con l'indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'area o dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione dell'ambito urbanistico in cui l'area o l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'area o immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- g) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la domanda di permesso di costruire;
- h) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza (se già noto);
- i) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori (se già nota);

l)indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento.

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

Articolo 6

Domanda di voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa devono chiedere che il permesso di costruire sia intestato agli stessi.

2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire.

Articolo 7

Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta secondo lo schema disponibile presso gli uffici comunali e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;

b) numero del codice fiscale del richiedente;

c) generalità del progettista, con il numero del codice fiscale e con l'indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;

d) ubicazione ed estremi catastali dell'area o dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione dell'ambito urbanistico in cui l'immobile oggetto dell'intervento

insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'area o immobile oggetto dell'intervento;

e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;

f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;

g) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la domanda di permesso di costruire;

h) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;

i) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;

l) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

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

3. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A. e della SCIA, ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

4. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento.

Articolo 8

Domanda di autorizzazione paesaggistica

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 146 del D. Leg. 22 gennaio 2004, n° 42 a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima, redatta secondo lo schema disponibile presso gli uffici comunali, i seguenti elementi:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

- d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal D. Leg. 22 gennaio 2004, n° 42);
- f) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex D. Leg. 22 gennaio 2004, n° 42 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- g) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti;
- h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

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

Articolo 9

Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta secondo lo schema disponibile presso gli uffici comunali ed indirizzata all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:
- a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con il numero del codice fiscale e con indicazione dell'Ordine di appartenenza;
 - d) ubicazione ed estremi catastali delle aree o dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione dell'ambito urbanistico in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
 - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - g) l'indicazione dei soggetti controinteressati, titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali, ove esistenti.

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

Articolo 10

Richiesta del certificato di agibilità

1. La domanda di certificato agibilità deve indicare:

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

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 11

Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Alle istanze di permesso di costruire, alle dichiarazioni di inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione prevista dai successivi articoli e gli elaborati redatti secondo quanto disposto dall'art. 37 del presente regolamento. Il titolo legittimante l'istanza può essere oggetto di autocertificazione.

Articolo 12

Permesso di costruire e dichiarazioni di inizio attività

1. A corredo delle domande di Permesso di costruire e alle dichiarazioni di inizio attività devono essere presentati gli elaborati di progetto indicati nello schema "A" allegato al presente R.E., di cui fa parte integrante, e gli elaborati relativi alla rappresentazione del contesto ambientale di cui all'art. 38 del presente Regolamento.

2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:

- a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
- b) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti come previsto dal comma 2 dell'art. 36 della L.R. 11/3/2005, n. 12 e succ. mod. ed integr.;
- c) quant'altro previsto dalle vigenti norme ed in particolare da quanto previsto dall'art. 36 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr.
- d) esame paesistico dei progetti ai sensi degli artt. 25 e seguenti delle N.T.A. del P.T.P.R. (D.C.R. 6/3/2001 N. VII/197) e della D.G.R. 8/11/2002 N. 7/11045 "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*";

3. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione di cui al precedente comma 1 e 2 del presente articolo, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, per una sola volta, nel termine perentorio di 15 giorni di cui al comma 5 dell'art. 38 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr, la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.

4. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale che vengono posticipati del solo periodo intercorrente tra la richiesta di integrazione e la presentazione di quanto richiesto.

Articolo 13 *Certificati*

1. A corredo della domanda del certificato di agibilità deve essere allegata la documentazione prevista dall'art. 25 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6/6/01 n° 380 e succ. mod. e integr.

2. A corredo della domanda del certificato di destinazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 30 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6/6/01 n° 380 e succ. mod. e integr., deve essere allegato l'estratto mappa catastale aggiornato con l'individuazione dell'area oggetto della richiesta. Detto estratto di mappa, per potersi ritenere aggiornato, deve essere rilasciato dalla competente Agenzia del Territorio di Milano.

Articolo 14
Autorizzazione paesaggistica

1. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'Allegato A.

2. La documentazione di cui al precedente primo comma, qualora sia riferita ad interventi sul territorio che comportano un rilevante impatto sul paesaggio dovrà essere predisposta da tecnico iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori indipendentemente dalla tipologia di tecnico redattore del progetto. Tali interventi sono: edilizia industriale, edilizia della produzione agraria, strutture della media e grande distribuzione, centri commerciali, piani attuativi, infrastrutture del trasporto e tecnologiche, stazioni di servizio per la distribuzione dei carburanti, impianti di depurazione, impianti sportivi, parcheggi e aree comunque attrezzate di pertinenza agli interventi sopra elencati.

Articolo 15
Piani attuativi

Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto indicato nello schema "B" allegato al presente R.E. e di cui fa parte integrante.

Sezione IV - Autocertificazione, asseverazione e attività edilizia libera

Articolo 16
Autocertificazione e asseverazione

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

2. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato devono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

3. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:

- a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
- b) la superficie delle aree da edificare;
- c) la volumetria di fabbricati esistenti;
- d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
- e) i distacchi dagli edifici;
- f) l'altezza dei fabbricati.

Articolo 17

Attività edilizia libera

1. I soggetti di cui al precedente art. 1 che intendono eseguire opere edilizie o di trasformazione del territorio di cui all'art. 33 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr, prima dell'inizio dei lavori, devono comunicare all'Amministrazione Comunale, utilizzando lo schema disponibile presso gli uffici comunali, l'avvio dei lavori.

2. In tale comunicazione vengono riportate le generalità del soggetto di cui al precedente art. 1 e del soggetto esecutore delle opere se diverso, il tipo dell'intervento e l'individuazione esatta del luogo ove vengono realizzate le opere.

CAPO II

Fasi del procedimento amministrativo**Sezione I - Fase di avvio**

Articolo 18

Presentazione dell'istanza

1. L'istanza di permesso di provvedimento abilitativo di cui al precedente comma 1 dell'art. 1 o di autorizzazione paesaggistica, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata, a partire dall'attivazione di tale servizio da parte dell'Amministrazione Comunale, per via telematica, alla struttura competente corredata dei documenti di cui al presente Titolo, Capo I, Sezione III del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto nel presente Titolo, al successivo Capo IV.
2. In caso di presentazione personale presso la struttura competente, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione della data in cui avviene la presentazione;
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

Articolo 19

Responsabilità del procedimento

1. La struttura competente provvede a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento entro 10 giorni. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente art. 18, comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:

- a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico d'ufficio e a partire dall'attivazione di tale servizio da parte dell'Amministrazione Comunale anche dell'indirizzo e-mail, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
- c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

Sezione II - Fase istruttoria

Articolo 20

Denuncia di inizio attività e Segnalazione certificata di inizio attività

1. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 41 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr, o della SCIA di cui all'art. 19 della L. 241/1990 e succ. mod. ed integr, il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A. o della SCIA.
2. Qualora la denuncia, o segnalazione, non sia corredata dalla documentazione prevista di cui allo schema "A" allegato al presente R.E. e dagli elaborati relativi alla rappresentazione del contesto ambientale di cui all'art. 38 del presente Regolamento, nonchè di quanto previsto dall'art. 12 sempre del presente Regolamento, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Nel caso in cui la richiesta di integrazione documentale avvenisse dal 16° al 30° giorno dalla presentazione della DIA, i termini di conclusione del procedimento tengono conto del tempo già trascorso prima della richiesta di integrazione stessa. Tale richiesta implica l'emissione da parte della struttura competente di un provvedimento di sospensione che dovrà essere revocato dopo la verifica che la documentazione consegnata sia corretta. Qualora il soggetto richiedente non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.
3. La DIA e la SCIA deve essere presentata con allegata l'attestazione comprovante l'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria, almeno nella misura minima.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli, si segue la procedura indicata dai commi 3 e 4 di cui all'art. 42 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr.

5. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

Articolo 21

Permesso di costruire

1. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'art. 12 del presente regolamento, e calcolato il contributo concessorio, il responsabile del procedimento, formula una proposta di provvedimento secondo le procedure, i tempi e i modi previsti dai commi 3, 4 e 5 dell'art. 38 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.

2. La proposta di cui al precedente comma 1 deve contenere:

- a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità;
- c) la quantificazione degli eventuali oneri concessori.

Articolo 22

Autorizzazione paesaggistica

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è stabilito dall'art. 146 del D. Leg. 22 gennaio 2004, n° 42. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:

- verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
- verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;

- individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento;
- predispose una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
- acquisisce la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da parte della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr e al Titolo III del presente Regolamento.

Articolo 23
Piani attuativi

1. L'istruttoria per i piani attuativi e loro varianti viene normata dall'art. 14 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr.

Sezione III - Fase decisionale

Articolo 24
Permesso di costruire

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza del permesso di costruire. Ai sensi del comma 7 dell'art. 38 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr, dell'avvenuta emanazione del provvedimento si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 31, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e ad indicare, se già non comunicate, le generalità del Direttore dei Lavori e dell'esecutore delle opere nonché a far sottoscrivere con firma autografa da questi ultimi, la documentazione presentata al momento dell'inoltro dell'istanza. L'avviso deve indicare la data del provvedimento del permesso di costruire, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto a norma dell'art. 43 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr.

2. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo di concessione.

3. La consegna o la notifica (nel caso di esistenza dello sportello unico) del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.

4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza del permesso di costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

5. Il provvedimento conclusivo del procedimento del permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

Articolo 25

Autorizzazione paesaggistica

1. Una volta acquisito il parere da parte della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr e al Titolo III del presente Regolamento, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).

2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegato il parere da parte della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr e al Titolo III del presente Regolamento e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo ai sensi dell'art. 159 del D. Leg. 22 gennaio 2004, n° 42.

Articolo 26

Piani attuativi

1. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione, da parte del responsabile della struttura organizzativa competente, al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

2. L'approvazione dei piani attuativi e le loro varianti avviene secondo quanto previsto dall'articolo 14 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr;

Sezione IV - Provvedimento finale

Articolo 27

Provvedimento di permesso di costruire

1. Il provvedimento del permesso di costruire deve contenere:

- a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
- b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi della richiesta di permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nullaosta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
- g) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- h) la motivazione;
- i) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- l) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura, ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
- m) il termine per l'inizio e la fine dei lavori.

Articolo 28

Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera m) del precedente art. 27.

2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del titolare del permesso siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

3. Il permesso di costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio regionale competente ai sensi delle vigenti leggi.
4. Per gli immobili e le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Leg. 22 gennaio 2004, n° 42 i lavori non possono avere inizio se non a seguito del rilascio dell'Autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Leg. 22 gennaio 2004, n° 42.
5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
6. Il titolare del permesso di costruire deve presentare, utilizzando lo schema disponibile presso gli uffici comunali, all'apposita struttura comunale la comunicazione di inizio lavori e la comunicazione di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

Articolo 29

Rilascio del certificato di agibilità

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui al precedente art. 13, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente, rilascia il certificato richiesto al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'articolo 30 seguente. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti.
2. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6/6/01 n° 380 e succ. mod. e integr.; in caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
2. Ai sensi dell'art. 25, comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6/6/01 n° 380 e succ. mod. e integr., in caso di silenzio del Comune, trascorsi 30 giorni dalla presentazione della domanda di agibilità, l'agibilità stessa si intende attestata. In questo caso, nei successivi 180 giorni, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente può disporre, nei successivi 180 giorni e previa comunicazione al soggetto richiedente,

un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inagibilità del fabbricato.

3. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Articolo 30

Libretto d'uso e di manutenzione

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di agibilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.

2. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'agibilità, del quale costituisce un allegato.

3. Sul libretto il direttore dei lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.

4. Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto.

5. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.

6. Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

8. Fino alla elaborazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale dello schema indicativo e dall'approvazione da parte della Giunta Municipale del tipo del libretto d'uso e di manutenzione non sussiste l'obbligo di predisposizione di cui al primo comma del presente articolo.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

Articolo 31

Comunicazione e pubblicazione del provvedimento

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.

2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.

3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano le sanzioni ed i disposti di cui all'art. 42 del D.P.R. 6-6-2001 n. 380.

4. Il provvedimento di permesso di costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, se dovuti, i contributi concessori.

5. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

Articolo 32

Autorizzazione paesaggistica

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

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 33

Parere preventivo

1. Per interventi di nuova costruzione, ampliamento nonché di ristrutturazione edilizia, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
- b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
- c) documentazione fotografica a colori in formato minimo cm. 10 x 15 dello stato di fatto relativa all'immobile;
- d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima indicante il tipo di intervento classificato ai sensi del presente R.E.;
- e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme al vigente strumento urbanistico ed alle norme del regolamento edilizio.
- f) eventuali proposte di convenzionamento urbanistico-edilizio o di impegno unilaterale d'obbligo.

g) relazione informativa sull'attività da insediare per gli insediamenti non residenziali.

Tutti gli elaborati sopra elencati, dovranno riportare il titolo del progetto, la sua localizzazione e gli estremi identificativi del proponente e del progettista.

2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale rispettando, comunque, l'ordine di presentazione delle varie pratiche edilizie.

3. La struttura competente, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

4. Nel caso in cui la struttura competente esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della stessa struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

Articolo 34

Indicazioni interpretative

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale in forma scritta indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.

2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione, nonché delle eventuali nuove interpretazioni di legge o giurisprudenziali che dovessero essere subentrate.

Articolo 35

Scheda di indirizzo normativo-progettuale

1. Coloro i quali intendono dar corso ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia possono richiedere al Dirigente dell'Ufficio Tecnico una specifica scheda di indirizzo normativo-progettuale relativa all'edificio sul quale si intende intervenire, in cui saranno indicati

specificatamente i vincoli edilizi da rispettare in sede di progetto esecutivo sia a livello strutturale sia delle singole componenti architettoniche ed edilizie con riferimento a:

- a) strutture: verticali (murature); orizzontali (solai, volte, scale, tetti).
- b) elementi architettonici: archi, portali, finestre, balconi, cornicioni, cantonali, gronde, ecc.
- c) spazi ambientali: corti, androni, spazi aperti come terrapieni, orti, giardini, alberature, ecc.
- d) materiali: intonaci, cortine murarie, pavimentazioni, tinteggiature e verniciature, ecc.
- e) tecniche di attuazione con speciale riferimento esplicativo ai casi di più difficile e delicato intervento.

2. Tutto quanto sopra sarà indicato a mezzo apposita simbologia sulle tavole del rilievo fornito dal proprietario che, così corredato, verrà riconsegnato allo stesso perché proceda alla progettazione esecutiva da sottoporre a permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

3. Allegata alla domanda di cui al comma 1. del presente articolo, redatta in carta libera su modulo disponibile presso gli uffici comunali, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) planimetria in scala 1 : 2.000 o superiore corredata dai dati catastali ed intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- b) una o più planimetrie in scala 1:500 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale esteso alle aree limitrofe;
- c) esauriente rilievo architettonico dello stato di fatto. Tale rilievo quotato deve comprendere planimetrie, prospetti esterni (ed eventualmente alzati interni) sezioni, relativi a tutti i piani compresi quelli non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché alle descrizioni delle finiture esistenti (pavimenti, infissi, rivestimenti e tinteggiature), con elaborati redatti in scala 1 : 50 e/o 1:100;
- d) documentazione fotografica a colori in formato minimo cm. 10 x 15 delle parti esterne e di quelle più significative interne;
- e) relazione circa gli interventi edilizi che si intendono effettuare, in cui dovrà essere previsto un apposito capitolo sulla "qualità" dell'intervento, teso a dimostrare l'apporto migliorativo che l'intervento oggetto della domanda dà al contesto urbano nel quale si inserisce, anche sotto il profilo morfologico ed architettonico;
- f) ricevuta dell'avvenuto pagamento delle spese necessarie alla redazione della scheda. Tutti gli elaborati sopra elencati, dovranno riportare il titolo del progetto, la sua localizzazione e gli estremi identificativi del proponente e del progettista.

4. La documentazione di cui al precedente comma sarà prodotta in copia unica ad eccezione degli elaborati di rilievo architettonico che saranno prodotti in duplice copia.

5. La scheda di cui al comma 1. del presente articolo dovrà essere redatta, anche a seguito di sopralluogo e avvalendosi del parere di consulenti esterni individuati all'interno di un apposito albo istituito a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, dall'Ufficio Tecnico Comunale stesso sulla base dell'analisi storica, morfologica e tipologica contenuta nella relazione che accompagna la richiesta, delle destinazioni d'uso e altri vincoli o norme fissate dallo strumento urbanistico.

6. Entro trenta giorni dalla richiesta dovrà essere data notizia al richiedente dell'avvenuto approntamento della scheda. La comunicazione avverrà tramite lettera raccomandata o mezzo di comunicazione idoneo (fax, posta certificata). Sarà cura del richiedente ritirare la scheda compilata. Tale scheda dovrà essere successivamente allegata alla documentazione necessaria per la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

7. Nel caso in cui si rispettino le indicazioni fornite in sede di formulazione della scheda di cui al comma 1. del presente articolo, la struttura competente dovrà tenerne conto nel successivo parere da emanare nell'ambito del procedimento abilitativo, evitando, per quanto possibile, appesantimenti procedurali.

Articolo 36

Studio urbanistico d'intorno

1. La necessità di inserire il singolo progetto di Piano Attuativo all'interno di una articolata e spesso complessa realtà dell'intorno ambientale e urbano come definita dall'individuazione di ambiti di progettazione coordinata, vede nella collaborazione tra cittadini e pubblica Amministrazione uno strumento da privilegiare.

2. Il Responsabile del servizio, qualora ritenesse l'ambito di intervento del Piano Attuativo presentato dal soggetto attuatore troppo ristretto per poter individuare l'interrelazione tra l'ambito di intervento stesso e il territorio circostante sia esso già edificato sia, e a maggior ragione, se trattasi di territorio ancora libero, può chiedere al soggetto attuatore la presentazione di uno studio urbanistico esteso all'area circostante avente le caratteristiche di uno studio d'inserimento urbano con particolare riguardo all'articolazione dei percorsi pedonali e carrabili e delle aree pubbliche, o di uso pubblico, secondo un disegno organico e complessivo che tenga conto del contesto degli eventuali edifici esistenti, dell'attuale articolazione dei servizi pubblici e di quella eventualmente prevista dal vigente strumento urbanistico per la zona.

3. L'ambito a cui estendere tale progettazione di massima sarà indicato nella stessa richiesta formulata dall'Ufficio Tecnico e dovrà coincidere almeno con l'ambito di progettazione coordinata.
4. L'individuazione dell'ambito di cui al precedente comma 3, sarà comunicata a tutti i proprietari dell'ambito stesso.
5. Una volta approvata dal Consiglio Comunale quale parte integrante del Piano Attuativo, la proposta urbanistica di massima di cui ai commi precedenti, costituirà punto di partenza progettuale e criterio di valutazione per i Piani Attuativi che verranno presentati in tale ambito successivamente.
6. Nondimeno, il nuovo soggetto attuatore può presentare motivate modifiche alla proposta urbanistica di massima già approvata. Tali modifiche dovranno tener conto dell'avvenuta attuazione esecutiva del P.A. precedente, dovranno essere oggetto di nuovo esame da parte della struttura competente e costituiranno parte integrante del nuovo Piano Attuativo che verrà approvato da parte del Consiglio Comunale.
7. La proposta urbanistica di massima di cui ai commi precedenti così eventualmente modificata, a sua volta costituirà punto di partenza progettuale e criterio di valutazione per i Piani Attuativi che verranno presentati in tale ambito successivamente.
8. La sopra descritta procedura potrà essere reiterata fino alla completa attuazione dell'ambito di progettazione coordinata.

CAPO IV

Modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie***Sezione I – Unificazione grafica***

Articolo 37

Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:

UNI 3968 - Tipi, grossezze ed applicazioni delle linee

UNI 3970 - Proiezioni ortogonali - Viste

UNI 3971 - Proiezioni ortogonali - Sezioni

UNI 3973 - Quotatura

UNI 3974 - Sistemi di quotatura

UNI 3975 - Convenzioni particolari di quotatura

UNI 7349-74 - Proiezioni prospettiche

UNI 7559 - Scritture sui disegni e documenti relativi

Inoltre devono essere rispettate le seguenti norme e disposizioni:

a) le quote interne ed esterne e di spessore (utilizzare il sistema di quotatura in serie), nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;

b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;

c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (Norma UNI 936 e 938) e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la

sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista.

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Articolo 38

Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.

2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.

3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe in modo che occupi almeno un formato A4 (in formato A3 per interventi di grandi dimensioni), con specificati:

- a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- c) alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
- e) presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- f) rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area/immobile e del suo contesto.

4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

- a) progetto planovolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi;

b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.

5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico o comunque in ambito dei nuclei di antica formazione, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.

6. Le tavole di rilievo dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.

7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.

8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Sezione III – Elaborati grafici soggetti a verifica tecnica

Articolo 39

Documentazione tecnica

1. Le richieste di provvedimento abilitativo di cui al precedente comma 1 dell'art.1 di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).

2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero di due copie, alla domanda di permesso di costruire, alla D.I.A. ed alla SCIA) per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione sia all'interno di piani attuativi che all'esterno di piani attuativi, oltre a quelli già indicati agli art. 12 e 38 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono indicati nello schema "A" allegato al presente R.E. e di cui fa parte integrante.

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

Articolo 40 *Relazione illustrativa*

1. Ogni progetto di opera edilizia ritenuta di rilevante entità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planovolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.

2. I paragrafi della relazione saranno relativi:

- a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
- b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- d) caratteri dell'intervento edilizio:
 - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
 - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc.;
 - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
- e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
- f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi e commerciali, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
 - f.1) genere di attività da insediare;
 - f.2) numero di addetti previsti;
 - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - f.5) flussi di traffico commerciale;

f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi o dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.

3. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti autodichiarazioni da parte del richiedente il permesso di costruire o del presentatore della D.I.A.. ed alla SCIA:

- a) di conformità planovolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
- b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
- d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
- e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

CAPO V

utilizzi ed occupazioni degli spazi e dei percorsi pubblici

Articolo 41

Chioschi, edicole, cabine

1. Definizione - Opere o infrastrutture che occupano permanentemente o temporaneamente, gli spazi ed i percorsi pubblici o di uso pubblico con strutture praticabili ovvero che consentono l'ingresso a persone. A titolo di esempio: costruzioni per la vendita e somministrazione di cibi e/o bevande, per la vendita di giornali, per la vendita di fiori, riparo per l'utilizzo dei telefoni pubblici, sedute protette delle fermate degli autoveicoli per il trasporto collettivo, ecc..
2. Norme di riferimento
 1. art. 20 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada".
 2. D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".
3. Caratteristiche geometriche e costruttive - Chioschi, edicole e cabine hanno una ubicazione ed una configurazione tali da non arrecare pericolo od intralcio alla circolazione veicolare, ciclistica e pedonale come meglio descritto nella scheda tecnica n.21.

Articolo 42

Distribuzione dei carburanti

1. Definizione - Area di pertinenza stradale destinata al rifornimento dei veicoli ed al ristoro dei viaggiatori, dotate di tutti servizi necessari per il raggiungimento delle finalità suddette, con i distributori di carburante, (liquido o gassoso), vendita di lubrificanti e accessori per i veicoli, le officine meccaniche ed eventualmente di lavaggio, la somministrazione e la vendita di cibi e bevande, posto telefonico, punto di pronto soccorso ed adeguati servizi igienici per il pubblico.
2. Norme di riferimento:
 1. art. 24 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada"
 2. art. 61 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"
 3. L.R. n. 6/2010.

4. Caratteristiche geometriche e costruttive - In tali aree sono previste le seguenti attrezzature minime al servizio dei viaggiatori:
 - a) cestino gettacarte;
 - b) fontanella di acqua potabile opportunamente segnalata;
 - c) servizi igienici opportunamente segnalati.

I distributori di carburante hanno una ubicazione ed una configurazione planoaltimetrica tali da non arrecare pericolo od intralcio alla circolazione veicolare, ciclistica e pedonale e nel contempo agevolano le manovre dei veicoli in ingresso ed uscita dal distributore stesso. Di conseguenza:

- a) la continuità planoaltimetrica dei percorsi pedonali e ciclabili non è interrotta dalla presenza dei distributori;
- b) i distributori sono individuati da apposito segnale e dalla differente modalità di realizzazione della pavimentazione dei percorsi pedonali e ciclabili;
- c) in corrispondenza dei distributori vi sono zone di visibilità adeguata per l'avvistamento reciproco dei veicoli;
- d) gli accessi ai distributori sono del tipo monodirezionale (entrata ed uscita) e adeguatamente illuminati e dotati di cartello indicatore di ingresso e di senso vietato rivolto verso la strada per l'uscita.

Articolo 43

Impianti tecnologici fissi

1. Definizione - Opere o infrastrutture che occupano permanentemente gli spazi e di percorsi pubblici o di uso pubblico. A titolo di esempio sono impianti tecnologici fissi: semafori, pali di sostegno dei segnali stradali, pali di sostegno dell'impianto di illuminazione, pali di sostegno della linea elettrica o telefonica, armadi di servizio per le società distributrici di energia o per le telecomunicazioni, cassette postali, raccoglitori rifiuti, ecc..
2. Norme di riferimento
 1. art. 65 del presente Regolamento Edilizio;
 2. D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada".
 3. D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".
3. Caratteristiche geometriche e costruttive - Gli impianti tecnologici fissi hanno una ubicazione ed una configurazione tali da non arrecare pericolo od intralcio alla circolazione veicolare, ciclistica e pedonale.

Articolo 44
Arredi mobili

1. Definizione - Opere o infrastrutture che occupano temporaneamente gli spazi e di percorsi pubblici o di uso pubblico. A titolo di esempio sono arredi mobili: fioriere, sedie e tavolini per la somministrazione di cibi e bevande, cavalletti pubblicitari, ecc..
2. Norme di riferimento
 1. art. 65 del presente Regolamento Edilizio;
 2. D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada”.
 3. D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”.
3. Caratteristiche geometriche e costruttive - Gli arredi mobili hanno una ubicazione ed una configurazione tali da non arrecare pericolo od intralcio alla circolazione veicolare, ciclistica e pedonale.

Articolo 45
Sistemazione a verde

1. Definizione - Piantumazioni all'interno di aiuole, spartitraffico, aree a parcheggio, aree di distributori carburanti, siepi e alberi lungo le strade ed i percorsi, ecc.
2. Norme di riferimento
 1. art. 29 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada”.
 2. D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”
 3. Capo IV del presente Titolo.
3. Caratteristiche geometriche e costruttive - Le piantumazioni hanno una ubicazione ed una configurazione tali da non arrecare pericolo od intralcio alla circolazione veicolare, ciclistica e pedonale.

TITOLO II

DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I

manutenzione e decoro degli edifici, delle recinzioni e degli spazi non edificati

Articolo 46

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio all'estetica dei luoghi e alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

Articolo 47
Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti e drenanti, le essenze arboree ed arbustive impiegate e la loro collocazione, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
10. Il provvedimento deve indicare i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 48
Prospetti su spazi pubblici

1. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali adottate, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

2. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

3. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati.

4. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

Articolo 49
Ombre portate

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

Articolo 50
Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Articolo 51

Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari; devono inoltre rispettare le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche e disporre di idonee condizioni di areazione/ventilazione.
2. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali nel rispetto delle disposizioni della L.R. 27/3/00 n° 17.

Articolo 52

Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità onde pregiudicare la sicurezza della circolazione e non devono ostacolare la visibilità edilizia e del verde quando queste sono esposte in tutto o in parte a zone non edificate;
4. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire, ai sensi del precedente comma 2, la sicurezza e la visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale; per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

3. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
4. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
5. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Articolo 53

Spazi inedificati ed edifici in disuso

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

Articolo 54

Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, almeno per quanto riguarda la rimozione delle macerie e detriti, la modellazione del terreno e la semina a prato ed i percorsi carrai, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della certificazione dell'ultimazione delle opere.

2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere possibilmente dotati di adeguata illuminazione artificiale nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 27/3/00 n° 17.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi possibilmente con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

CAPO II

apposizione e conservazione dei numeri civici, delle
targhe toponomastiche, delle insegne, delle strutture
pubbлицitarie e di altri elementi urbani

Articolo 55

Numeri civici

1. L'Amministrazione assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.
2. Gli indicatori numerici vengono forniti esclusivamente dall'Amministrazione Comunale, utilizzando materiale resistente secondo le sagome e le forme derivanti dalla tradizione. In caso di studio di una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori. Non sono ammessi altri tipi di indicatori al di fuori di quelli forniti dall'Amministrazione.
3. Parziale deroga alla prescrizione di cui al precedente comma, concessa a seguito di formale richiesta, consiste nella possibilità di apporre, in luogo del numero civico assegnato come sopra e a cura e spesa della proprietà, l'apposizione di indicatore del tutto conforme ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.
4. Il numero civico deve essere collocato a fianco del sistema di primo ingresso a destra di chi lo guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da m. 2,00 a m. 2,50 e deve essere mantenuto nella stessa posizione a cura del proprietario.
5. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
6. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nei termini di 15 giorni, gli indicatori assegnategli.

Articolo 56

Targhe Amministratori condomini

Gli Amministratori di condomini sono tenuti ad apporre in modo stabile, nei pressi del numero civico dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta realizzata in materiale durevole e delle medesime dimensioni dell'indicatore numerico, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

Articolo 57

Toponomastica e segnaletica

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi/autorizzativi l'utilizzo da parte dei privati proprietari di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo del D. Leg. 22 gennaio 2004, n° 42 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui al medesimo decreto legislativo.

2. In tutti gli altri casi, ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova apposizione può essere effettuata solo previo una verifica di compatibilità ambientale-paesaggistica. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la rimozione e ricollocazione di tali elementi in contrasto con i criteri di compatibilità ambientale-paesaggistica.

3. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

Articolo 58

Insegne, mezzi pubblicitari, chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi, sono disciplinati da apposito regolamento in ottemperanza all'art. 3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507.

2. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta;

3 Al fine della semplificazione dell'attività amministrativa rivolta ad assentire l'attività privata oggetto dei primi due commi del presente articolo, gli uffici comunali competenti predispongono idonea modulistica per dare concreta attuazione alla previsione normativa di cui all'art. 19 della legge 07.08.1990, n. 241.

4. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

5. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

CAPO III

Norme igieniche edilizie***Sezione I - Requisiti di comfort ambientale***

Articolo 59

Rinvio al Regolamento di Igiene ed alle successive modalità per il conseguimento della certificazione degli edifici

1. Tutti i requisiti di comfort ambientale (qualità dell'aria negli spazi confinati, ventilazione naturale, ventilazione attivata, illuminazione naturale, illuminazione artificiale, controllo del soleggiamento, confort igrotermico, confort acustico) vengono definiti e regolamentati dal Regolamento Locale d'Igiene, titolo III e dal Titolo IV del presente regolamento.

Sezione II - Requisiti spaziali

Articolo 60

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili nelle nuove costruzioni internamente all'alloggio o, in caso di interventi su fabbricati esistenti almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;

b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;

c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..

3. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
4. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) e c) del precedente comma 2.
5. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
6. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 1,80 per gli spazi di cui al punto b), c) e a m 2,10 di cui al punto a) del comma 2 ;
9. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli di cui al punto c) del comma 2 e i vani scala devono fruire di illuminazione naturale diretta.

Articolo 71

Cortili, cavedi, patii

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

Articolo 72
Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr..

Articolo 73
Spazi di cantinato e sotterraneo

1. Seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano +/- 0,00 così come definito dal vigente strumento urbanistico.
2. Sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano +/- 0,00.
3. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
4. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 74 *Dotazione di servizi*

Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:

- a) riscaldamento;
- b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

Articolo 75 *Flessibilità distributiva*

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

Articolo 76 *Flessibilità impiantistica*

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

In particolare occorre prevedere la possibilità di ricovero dell'eventuale bombola di g.p.l. all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori nei balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno); occorre inoltre prevedere che la protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, avvenga con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione dev'essere munita di rubinetti d'intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del g.p.l. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso; per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio

liquefatto in caso di spegnimento della fiamma. può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi in commercio.

Articolo 77
Accessibilità

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

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Articolo 78

Requisiti delle costruzioni

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

Articolo 79

Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire richiedere, con apposita domanda redatta secondo lo schema disponibile presso gli uffici comunali, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota rispetto agli spazi pubblici o di uso pubblico adiacenti e antistanti.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare del permesso di costruire può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale redatto secondo lo schema disponibile presso gli uffici comunali e comunicandolo alla struttura competente.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planovolumetrica il titolare del permesso di costruire è tenuto a

contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

Articolo 80

Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentunesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
3. Prima del termine di cui ai precedenti commi 1 e 2 del presente articolo non può essere avviato alcun tipo di lavoro, compresi i lavori preparatori all'inizio dei lavori stessi.
4. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori; solo nel caso in cui è previsto almeno un piano interrato, il completamento dello scavo relativo e necessario alla realizzazione dello stesso, equivale all'effettivo inizio lavori.
5. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori la validità del titolo abilitativo si intende decaduta.

Articolo 81

Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494 e succ. mod. e integr. e al D. Lgs. 9 aprile 2008 , n. 81 e succ. mod. e integr., ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate redatta secondo lo schema disponibile presso gli uffici comunali, contenente gli estremi del permesso di costruire o di altro titolo abilitante i lavori, del titolare di questo, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori e, ai sensi dell'art. 9, comma 4 del D.P.R. 6/12/91, n° 447, il nome dell'installatore degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome del progettista degli impianti; nel caso di interventi edifici non residenziali o riguardanti più di quattro unità immobiliari, accanto alla tabella di cui al presente

comma, dovrà essere installata una raffigurazione a colori dell'intervento (prospettica o assonometrica) in dimensioni non inferiori a m. 2,00 x 1,50;

b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;

c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge, o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;

d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;

e) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 82

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare del permesso di costruire o di altro titolo abilitante i lavori, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nullaosta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici salvo eventuali appositi riquadri che permettano al pubblico di osservare, in condizioni di sicurezza, l'andamento dei lavori, soprattutto per quanto riguarda opere pubbliche.

6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

8. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro e la tutela della pubblica incolumità.

9. Le fronti dei ponti di servizio e impalcature verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Articolo 83

Vigilanza e sicurezza del cantiere

1. Ai sensi dell'art. 13, comma 1 del D. Lgs. 9 aprile 2008 , n. 81 e succ. mod. e integr., la vigilanza sull'applicazione della legislazione in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro è svolta dalla azienda sanitaria locale competente per territorio e, per quanto di specifica competenza, dal Corpo nazionale dei vigili del fuoco

2. I cantieri dovranno essere installati secondo le norme vigenti di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto.

Articolo 84
Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. La presentazione della denuncia di inizio attività di demolizione è subordinata:
 - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
3. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
4. La presentazione della denuncia di inizio attività di demolizione dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
5. Le opere di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D. Leg. 22.01.2004 n° 42 è subordinata all'eventuale e preventivo nullaosta delle competenti autorità.
6. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Articolo 85
Conferimento dei materiali di risulta

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

Articolo 86
Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Articolo 87
Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma dell'art. 24 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6/6/01 n° 380 e succ. mod. e integr.. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.

2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150..

TITOLO III

COMPOSIZIONE E ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Articolo 88

La composizione della Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio è composta da cinque esperti individuati per studi specifici sul territorio o incarichi urbanistici/paesaggistici, svolti o in corso, sul territorio o su territori fortemente affini, tutti nominati dal Sindaco; il Sindaco, nel nominare i membri della Commissione designa anche il Presidente scelto tra questi.
2. Per i membri della Commissione valgono i criteri di eleggibilità, di incompatibilità e di decadenza operanti per i consiglieri comunali; essi durano in carica quanto il Sindaco che li nomina e comunque sono prorogati fino alla nomina dei successori.
3. Partecipano alle riunioni della Commissione senza diritto di voto uno o più funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale con funzioni di relatore e di segretario.
4. Il Presidente può invitare in casi particolari altri esperti relatori, che non partecipano alla discussione né alla votazione del parere conclusivo.
5. Ai componenti la commissione non viene riconosciuta alcuna gratifica né rimborsi spese.
6. Nella prima seduta, i membri della Commissione designano il Vicepresidente scelto tra i membri stessi della Commissione, il quale farà le veci del Presidente in caso di assenza di quest'ultimo.
7. Il Commissario assente ingiustificato per tre sedute consecutive viene automaticamente sostituito con un nuovo Commissario sempre di nomina sindacale.

Articolo 89

Le attribuzioni della Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio ha il compito di esprimere parere consultivo obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza

comunale, ai sensi dell'art. 80 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr e, se richiesto dal funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, alla valutazione dell'impatto paesistico dei progetti, ai sensi della Parte IV delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

2. Il Sindaco ed i funzionari responsabili dell'Ufficio Tecnico Comunale hanno facoltà di sottoporre alla Commissione quesiti su altri problemi riguardanti l'assetto paesaggistico del territorio comunale.

Articolo 90

Funzionamento della Commissione per il Paesaggio

1. Le sedute della Commissione sono valide se convocate con le modalità vigenti per il Consiglio Comunale ovvero con altri strumenti comprovanti (Racc. A-R, fax, e-mail, ecc.) e quando siano presenti il Presidente, o in sua vece il Vicepresidente, ed almeno due esperti, con facoltà di costituire appuntamenti con calendario a riconvocazione automatica.

2. I pareri sono espressi a maggioranza semplice, con voto palese e motivato; il parere del Presidente, in caso di parità tra le espressioni di voto, determina il parere definitivo.

3. Le sedute, e quindi le espressioni di voto dei singoli membri, sono segrete e tutti i partecipanti alle sedute della Commissione sono tenuti al rispetto del segreto d'ufficio in materia.

4. I pareri negativi e le richieste di rielaborazione o sostanziale integrazione delle domande e dei progetti devono essere congruamente motivati.

5. Visto il parere della Commissione, il Funzionario Responsabile si pronuncia autonomamente sulle singole domande; qualora ritenga di procedere in contrasto con il parere espresso dalla Commissione deve opportunamente motivare il suo atto.

Articolo 91

Contenuti del parere ex art. 81, comma 3, L.R. 12/05

1. La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere ex art. 81, comma 3, L.R. 12/05 mediante la redazione di una relazione i cui vengono indicati gli aspetti circa la valutazione della compatibilità paesistica

TITOLO IV

MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Articolo 92

Ambito di applicazione

Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal d.lgs. N° 192 del 19 agosto 2005, dal d.lgs. 311 del 20 dicembre 2006, dalla L.R. 8/8745 del 22 dicembre 2008 e loro s.m.i. e le indicazioni contenute nel presente Titolo, costituiscono prescrizioni necessarie per ottenere l'agibilità, la Certificazione Energetica e la Targa Energetica.

Articolo 93

Prestazioni dell'involucro edilizio

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest. E' fatto espresso divieto per gli edifici a destinazione residenziale monoaffaccio di avere l'unica esposizione a nord.

E' consigliato lo studio dei venti prevalenti per il posizionamento degli edifici in modo da ottenere un ottimale livello di ventilazione naturale (aria fresca estiva – aria trattabile invernale).

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento almeno per il 70% della loro superficie esposta a sud e almeno per il 50% della loro superficie esposta a Sud Est e/o a Sud Ovest.

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

strutture verticali opache esterne:	0,30 W/m ² K
coperture (piane e a falde):	0,30 W/m ² K
basamenti su terreno, cantine, vespai aerati:	0,50 W/m ² K
basamenti su pilotis:	0,35 W/m ² K
pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati:	0,70 W/m ² K

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

4. Nel caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m²K). Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

5. Nelle nuove costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m²K. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

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

7. Per la realizzazione degli edifici è obbligatorio l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili per, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita per un minimo del 15% dei materiali occorrenti. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval). Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).

8. Per gli edifici di nuova costruzione, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 e succ. mod. ed integr., per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto.

9. Per le coperture degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

Articolo 94
Efficienza energetica degli impianti

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

Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30 °C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

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

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	$\geq 93 + 2 \log P_n$	≥ 50 °C	$\geq 89 + 3 \log P_n$

L'articolo non si applica nei seguenti casi:

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

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

3. È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;

b) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

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

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

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

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

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

7. È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici e che essi siano dotati di lampade a risparmio energetico.

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

9. Al fine di migliorare le condizioni di salubrità interna dei locali, per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di consistente ristrutturazione è consigliata l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica controllata dotato di recuperatore di calore che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339. Al fine di ottenere un efficace raffrescamento dei locali d'abitazione nel periodo estivo, si suggerisce l'immissione anche meccanica dell'aria esterna attraverso tubazioni interrato che garantiscano uno scambio termico con il terreno.

Articolo 95

Fonti energetiche rinnovabili

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

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

Superficie lorda dell'abitazione [m ²]	Fabbisogno specifico [MJ/ m ² giorno]
$S < 50 \text{ m}^2$	0,314
$50 \leq S < 120 \text{ m}^2$	0,262
$120 \leq S < 200 \text{ m}^2$	0,21
$S \geq 200 \text{ m}^2$	0,157

2. Deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1,2 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la

produzione energetica minima è di 5 kW". Inoltre dovrà essere rispettata ogni norma vigente sia regionale che statale

3. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a)** siano approvate preventivamente dalla Commissione per il Paesaggio (L.R. Lombardia 12/05);
- b)** dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c)** siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- d)** abbiano una profondità non superiore a 1,8 m;
- e)** i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
- f)** sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- g)** il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- h)** la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

Articolo 96

Sostenibilità ambientale

1. È obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

E' obbligatoria, inoltre, l'installazione di miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e/o riduttori di flusso.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

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

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

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 97

Modifiche al regolamento edilizio

1. L'Amministrazione Comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 11/3/2005, n.12 e succ. mod. ed integr.

Articolo 98

Modifiche al regolamento edilizio e allo strumento urbanistico

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti allo strumento urbanistico e viceversa.

Articolo 99

Entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento edilizio entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avvenuta approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale.
2. In pari data perde ogni efficacia il precedente Regolamento Edilizio e quanto da esso previsto.

ALLEGATO "A"

documentazione da allegare alle domande di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività

1. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di due copie, alla domanda di **permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A.**, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione *all'interno di piano attuativo*, oltre a quelli già indicati agli art.12 e 38 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo;

b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;

c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti; sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;

d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con

indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20; sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti; dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere; per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

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

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

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

2. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di due copie alla domanda di **permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A.**, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione in **ambiti non interessati da pianificazione attuativa** oltre a quelli già indicati agli art.12 e 38 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;

b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;

c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti; sulla medesima tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;

d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari costruttivi in scala 1:20; sulla medesima tavola dovranno essere indicate le

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

e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere; per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

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

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

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

3. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di due copie alla domanda di **permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A.**, per interventi di ristrutturazione edilizia, oltre a quelli già indicati agli art.12 e 38 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;

b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;

c) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20; sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti; dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

e) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento

delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

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

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

4. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di due copie alla domanda di **permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A.**, per interventi minori e diversi da quelli descritti ai precedenti punti, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;

b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento

c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;

d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;

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

ALLEGATO “B”

documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata

- 1) Relazione tecnica ed illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti, tra l'altro, la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico vigente e dell'eventuale strumento in itinere in ordine alla destinazione d'uso, alle modalità attuative e ad eventuali norme specifiche;
- 2) Tavola catastale con l'individuazione delle aree interessate e con elenco delle proprietà;
- 3) Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme ;
- 4) Rilievo planoaltimetrico quotato in scala 1:200 o 1:500 dello stato di fatto della zona interessata con l'individuazione dei capisaldi di riferimento, delle eventuali presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante;
- 5) Rilievi degli edifici e/o dei manufatti esistenti in scala 1:100/200 relativi alle piante di tutti i piani (compreso interrato e coperture), prospetti e sezioni;
- 6) Documentazione fotografica a colori rappresentante da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documentando così le caratteristiche ambientali e naturali della stessa e degli eventuali edifici esistenti nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
- 7) Norme tecniche di attuazione del P.A. ove risulti indicata e normata la tipologia dei vari fabbricati, il numero dei piani, le caratteristiche delle recinzioni e delle pavimentazioni esterne, la formazione dei passi carrai, ecc.;;
- 8) Tavola di inquadramento generale del comparto attuativo in scala 1:2000 con l'individuazione delle aree interessate e della viabilità generale di raccordo con l'insediamento previsto;

9) Progetto planovolumetrico in scala 1:200 o 1:500 con distanze e quote, definito nelle sue componenti tipologiche-morfologiche e di destinazione d'uso, con l'indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici di progetto;

9 bis) - solo per P.R.- Progetto in scala 1:100 o 1:200 relativo alle piante di tutti i piani (compreso interrato, sottotetto e coperture), prospetti e sezioni con l'indicazione dei principali materiali che si intendono impiegare;

11) Planimetria con viabilità esistente da mantenere e di progetto con adeguata estensione al territorio circostante, gli accessi pubblici e privati, parcheggi, eventuali allineamenti e quote di progetto;

12) Tavola con la prevista sistemazione a verde e delle eventuali attrezzature di interesse collettivo;

13) Tavola delle reti tecnologiche e di servizio esistenti e di progetto con schemi progettuali relativi al collegamento con la rete dei pubblici servizi;

14) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che si intendono realizzare a scorporo degli oneri di urbanizzazione con relativo computo metrico estimativo;

15) Studio urbanistico d'intorno ai sensi dell'Articolo 42 del presente Regolamento Edilizio se specificatamente richiesto dal Responsabile del servizio;

16) Tavola riassuntiva con la verifica degli indici urbanistici e dei vincoli, con l'esatta indicazione e quantificazione delle aree cedute all'Amministrazione Comunale e delle opere di urbanizzazioni da realizzare e da cedere;

17) Documentazione di cui all'art. 14 del presente Regolamento Edilizio se l'intervento rientra tra quelli soggetti ad Autorizzazione paesaggistica ovvero esame paesistico dei progetti ai sensi degli artt. 25 e seguenti delle N.T.A. del P.T.P.R. (D.C.R. 6/3/2001 N. VII/197) e della D.G.R. 8/11/2002 N. 7/11045 "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" se l'intervento non è soggetto ad Autorizzazione paesaggistica; entrambe le documentazioni dovranno essere predisposte da tecnico iscritto all'albo dei paesaggisti.

18) Schema di convenzione.

N.B.:

Nel caso di intervento di modeste dimensioni (area di intervento inferiore a mq. 1.500) gli elaborati ai n° 9 - 11 - 12 - 13 possono costituire un unico elaborato grafico.