

INDICE

INDICE	1
TITOLO I – NORME PROCEDURALI	6
CAPO I – PREMESSA	6
Articolo 1 - Oggetto del regolamento.....	6
Articolo 2 - Definizione degli interventi edilizi	6
CAPO II - PROCEDURE	7
Articolo 3 - Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi	7
Articolo 4 - Ipotesi particolari	7
Articolo 5 - Istanza per il rilascio del permesso di costruire	7
Articolo 6 - Denuncia di inizio attività (D.I.A.)	7
Articolo 7 - Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).....	8
Articolo 8 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti (art. 35 Piano Paesaggistico Regionale).....	8
Articolo 9 - Documenti da allegare all'istanza per il rilascio di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività o alla segnalazione certificata di inizio attività.....	8
Articolo 10 - Documenti da allegare per le istanze o denunce soggette ad esame paesistico dei progetti (art. 35 P.P.R.).....	12
Articolo 11 - Comunicazione di inizio attività libera	13
Articolo 12 - Caratteristiche degli elaborati grafici	15
CAPO III - PERMESSO DI COSTRUIRE	16
Articolo 13 - Trasformazioni soggette a permesso di costruire	16
Articolo 14 - Domanda di voltura.....	17
Articolo 15 - Titolo a presentare l'istanza	17
Articolo 16 - Presentazione dell'istanza	17
Articolo 17 - Responsabilità del procedimento.....	17
Articolo 18 - Fase di avvio del permesso di costruire.....	17
Articolo 19 - Fase decisionale del permesso di costruire	18
Articolo 20 - Permesso di costruire – Provvedimento finale.....	18
Articolo 21 - Termine di inizio e ultimazione dei lavori	19
Articolo 22 - Comunicazione del provvedimento	19
Articolo 23 - Intervento sostitutivo	19
Articolo 24 - Permesso di costruire in deroga	20
CAPO IV - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	21
Articolo 25 - Trasformazioni soggette a denuncia di inizio attività.....	21
Articolo 26 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività.....	21
Articolo 27 - Titolo a presentare l'istanza	21
Articolo 28 - Presentazione dell'istanza	21
Articolo 29 - Responsabilità del procedimento.....	22
Articolo 30 - Fase di avvio della denuncia di inizio attività	22
CAPO V – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'	23
Articolo 31 - Trasformazioni soggette a segnalazione certificata di inizio attività.....	23
Articolo 32 - Modalità di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.....	23
Articolo 33 - Titolo a presentare l'istanza	23
Articolo 34 - Presentazione dell'istanza	23
Articolo 35 - Fase di avvio della segnalazione certificata di inizio attività	23
CAPO VI – PIANI ATTUATIVI	25
Articolo 36 - Soggetti.....	25
Articolo 37 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata	25
Articolo 38 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze	25
Articolo 39 - Fase di avvio.....	26
Articolo 40 - Fase decisionale	27
CAPO VII – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	28
Articolo 41 - Soggetti.....	28
Articolo 42 - Contenuti dell'istanza	28
Articolo 43 - Documenti ed elaborati da allegare all'istanza.....	28
Articolo 44 - Fase di avvio.....	29
Articolo 45 - Fase decisionale	29
Articolo 46 - Fase integrativa dell'efficacia	30
Articolo 47 - Istanza di autorizzazione paesistica semplificata (d.P.R. n° 139/2010)	30
Articolo 48 - Documenti da allegare per le istanze o denunce soggette a vincolo paesaggistico con procedura semplificata d.P.R. n° 139/2010.....	30

Articolo 49 -	Fase di avvio mediante procedura semplificata	31
Articolo 50 -	Fase decisionale mediante procedura semplificata	31
Articolo 51 -	Fase integrativa dell'efficacia mediante procedura semplificata	32
CAPO VIII – CERTIFICATI DI AGIBILITA'		33
Articolo 52 -	Soggetti	33
Articolo 53 -	Richiesta di certificato di agibilità	33
Articolo 54 -	Documenti ed elaborati da allegare all'istanza	33
Articolo 55 -	Rilascio del certificato di agibilità	34
CAPO IX – AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE		35
Articolo 56 -	Autocertificazione	35
Articolo 57 -	Asseverazione	35
CAPO X – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI		36
Sezione I - Conferenza dei servizi		36
Articolo 58 -	Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune	36
Articolo 59 -	Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	36
Sezione II – Sportello Unico		36
Articolo 60 -	Sportello unico per l'edilizia	36
Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune		37
Articolo 61 -	Indicazioni interpretative	37
CAPO XI – L'ACCESSO AI DOCUMENTI		38
Accesso ai documenti		38
Articolo 62 -	38	
Articolo 63 -	38	
Articolo 64 -	38	
Articolo 65 -	38	
Articolo 66 -	38	
Articolo 67 -	38	
Articolo 68 -	38	
Articolo 69 -	38	
CAPO XII – VIGILANZA E SANZIONI		39
Sezione I - Fonti normative		39
Articolo 70 -	Sanzioni urbanistico-edilizie	39
Articolo 71 -	Sanzioni paesaggistiche	39
Articolo 72 -	Sanzioni per violazioni alle norme del Regolamento Edilizio	39
Sezione II – Vigilanza		39
Articolo 73 -	Attività, organi e strumenti di vigilanza	39
Articolo 74 -	Verifiche e controlli	40
Sezione III - Fasi del procedimento sanzionatorio		40
Articolo 75 -	Avvio del procedimento	40
Articolo 76 -	Fase istruttoria	40
Articolo 77 -	Fase decisionale	40
Articolo 78 -	Fase integrativa dell'efficacia	41
Articolo 79 -	Fase di esecuzione d'ufficio	41
TITOLO II – LA COMMISSIONE EDILIZIA		42
CAPO I – COMPOSIZIONE E NOMINA		42
Articolo 80 -	Composizione	42
Articolo 81 -	Nomina e designazione	42
Articolo 82 -	Scadenza	42
Articolo 83 -	Incompatibilità	42
Articolo 84 -	Conflitto d'interessi	43
Articolo 85 -	Incompatibilità sopravvenuta	43
Articolo 86 -	Assenze ingiustificate	43
CAPO II – LE ATTRIBUZIONI		44
Articolo 87 -	Attribuzioni della Commissione	44
Articolo 88 -	Pareri obbligatori della commissione edilizia	44
Articolo 89 -	Altri pareri obbligatori	44
Articolo 90 -	Esame dei pre-progetti	44
Articolo 91 -	Casi di esclusione del parere	44
Articolo 92 -	Modalità di valutazione della Commissione Edilizia	45
CAPO III – FUNZIONAMENTO		46
Articolo 93 -	Convocazione	46
Articolo 94 -	Ordine del giorno	46

Articolo 95 -	Validità delle sedute e delle decisioni	46
Articolo 96 -	Pubblicità delle sedute	46
Articolo 97 -	Verbalizzazione	46
Articolo 98 -	Sopralluogo	46
Articolo 99 -	Rapporto tra Commissione Edilizia e strutture organizzative comunali	47
TITOLO III – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO		48
CAPO I – COMPOSIZIONE, NOMINA, INCOMPATIBILITA' E SCADENZA		48
Articolo 100 -	Composizione	48
Articolo 101 -	Nomina e designazione	48
Articolo 102 -	Scadenza	48
Articolo 103 -	Incompatibilità	48
Articolo 104 -	Conflitto di interessi	48
Articolo 105 -	Incompatibilità sopravvenuta	49
Articolo 106 -	Assenze ingiustificate	49
Articolo 107 -	Quorum strutturale e funzionale	49
CAPO II – LE ATTRIBUZIONI		50
Articolo 108 -	Attribuzioni della Commissione	50
CAPO III – FUNZIONAMENTO		51
Articolo 109 -	Convocazione	51
Articolo 110 -	Ordine del giorno	51
Articolo 111 -	Validità delle sedute e delle decisioni	51
CAPO IV – MODALITA' DI VALUTAZIONE AI FINI DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA		52
Articolo 112 -	Criteri per l'esercizio della subdelega	52
Articolo 113 -	Verbalizzazione	52
Articolo 114 -	52	
TITOLO IV – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA		53
CAPO I – AMBIENTE URBANO		53
<u>Sezione I - Definizioni</u>		53
Articolo 115 -	Costruzioni accessorie	53
Articolo 116 -	Volumi tecnici	53
Articolo 117 -	Disciplina in merito alla edificazione di vasche e piscine ad uso privato	54
Articolo 118 -	Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche	56
Articolo 119 -	Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico	57
Articolo 120 -	Disciplina in merito alla installazione di pergolati e gazebo	57
Articolo 121 -	Disciplina in merito alla installazione di "copri e scopri", tunnel mobili e tunnel retrattili	58
Articolo 122 -	Disciplina in merito alle serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi	58
Articolo 123 -	Installazione di impianti solari e fotovoltaici	59
Articolo 124 -	Comignoli: altezze ed ubicazioni	60
Articolo 125 -	Antenne radio, televisive e parabole	60
Articolo 126 -	Costruzioni vietate e ammesse in cavedi e cortili	61
Articolo 127 -	Aspetto e manutenzione delle costruzioni accessorie, vasche e piscine ad uso privato, pergolati e gazebo, serre bioclimatiche	61
<u>Sezione II - Spazi pubblici o ad uso pubblico</u>		61
Articolo 128 -	Disciplina del verde	61
Articolo 129 -	Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	62
Articolo 130 -	Insegne e mezzi pubblicitari	63
Articolo 131 -	Chioschi, cabine telefoniche, edicole	63
Articolo 132 -	Passaggi pedonali	63
Articolo 133 -	Percorsi ciclabili	64
Articolo 134 -	Spazi porticati	64
Articolo 135 -	Occupazione degli spazi pubblici	64
Articolo 136 -	Disciplina d'uso del sottosuolo	64
Articolo 137 -	Reti di servizi pubblici	65
Articolo 138 -	Volumi tecnici ed impiantistici	65
Articolo 139 -	Intercapedini e griglie di aerazione	66
<u>Sezione III - Spazi privati</u>		66
Articolo 140 -	Accessi e passi carrabili	66
Articolo 141 -	Strade	67
Articolo 142 -	Allacciamento alle reti fognarie	67
Articolo 143 -	Allacciamento alle reti impiantistiche	68

Articolo 144 -	Recinzioni e muri divisorii	68
Articolo 145 -	Spazi inedificati ed edifici in disuso	69
Articolo 146 -	Sistemazioni esterne ai fabbricati	69
Articolo 147 -	Toponomastica e segnaletica	70
Articolo 148 -	Numeri civici	70
CAPO II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL’AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO		71
<u>Sezione I - Inserimento ambientale e paesaggistico delle costruzioni</u>		71
Articolo 149 -	Decoro delle costruzioni	71
Articolo 150 -	Allineamenti	71
Articolo 151 -	Spazi conseguenti ad arretramenti	72
Articolo 152 -	Prospetti su spazi pubblici	72
Articolo 153 -	Ombre portate	73
Articolo 154 -	Sporgenze e aggetti	73
Articolo 155 -	Portici e gallerie	73
Articolo 156 -	Salubrità dei terreni edificabili e degli edifici	74
Articolo 157 -	Disciplina del colore	75
Articolo 158 -	Disciplina dell’uso dei materiali di finitura	75
Articolo 159 -	Disciplina del verde su aree private	75
<u>Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni</u>		76
Articolo 160 -	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	76
CAPO III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI		78
<u>Sezione I - Requisiti spaziali</u>		78
Articolo 161 -	Caratteristiche dimensionali e altezze dei locali	78
Articolo 162 -	Cortili, cavedi, patii	79
Articolo 163 -	Locali sottotetto	79
Articolo 164 -	Soppalchi	79
Articolo 165 -	Spazi di scantinato e sotterraneo	80
Articolo 166 -	Boxes ed autorimesse	80
Articolo 167 -	Scale	80
<u>Sezione II - Requisiti di comfort ambientale</u>		81
Articolo 168 -	Qualità dell’aria in spazi confinati	81
Articolo 169 -	Ventilazione naturale	81
Articolo 170 -	Ventilazione attivata	81
Articolo 171 -	Illuminazione naturale	82
Articolo 172 -	Illuminazione artificiale	82
Articolo 173 -	Controllo del soleggiamento	83
Articolo 174 -	Comfort igrotermico	83
Articolo 175 -	Comfort acustico	83
<u>Sezione III - Requisiti funzionali</u>		84
Articolo 176 -	Dotazione di servizi	84
Articolo 177 -	Spazi di cottura	84
<u>Sezione IV - Requisiti degli edifici in tema di superamento delle barriere architettoniche</u>		84
Articolo 178 -	Superamento delle barriere architettoniche negli edifici	84
Articolo 179 -	Dichiarazione del progettista	84
Articolo 180 -	Deroghe per i provvedimenti autorizzativi	84
CAPO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI		85
<u>Sezione I - Disciplina delle opere</u>		85
Articolo 181 -	Requisiti delle costruzioni	85
Articolo 182 -	Inizio dei lavori	85
Articolo 183 -	Disciplina del cantiere	85
Articolo 184 -	Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	86
Articolo 185 -	Sicurezza del cantiere	87
Articolo 186 -	Scavi e demolizioni	87
Articolo 187 -	Conferimento dei materiali di risulta	88
Articolo 188 -	Bonifica dei terreni	88
Articolo 189 -	Rinvenimenti	88
Articolo 190 -	Ultimazione dei lavori	88
CAPO V – MODALITA’ DI RAPPRESENTAZIONE DEI PROGETTI		89
<u>Sezione I - Unificazione grafica</u>		89
Articolo 191 -	Modalità di rappresentazione grafica	89
<u>Sezione II - Criteri di rappresentazione dell’inserimento ambientale</u>		89
Articolo 192 -	Rappresentazione del contesto ambientale	89
<u>Sezione III - Documentazione tecnica da allegare ai progetti</u>		89

Articolo 193 -	Documentazione tecnica.....	89
Articolo 194 -	Relazione illustrativa	90
TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE		92
CAPO I – DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO		92
Articolo 195 -	Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	92
Articolo 196 -	Casi non previsti dal presente Regolamento Edilizio	92
Articolo 197 -	Modifiche al regolamento edilizio	92
Articolo 198 -	Testi coordinati.....	92
CAPO II – RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO, REGOLAMENTO D’IGIENE, E STRUMENTO URBANISTICO GENERALE..		93
Articolo 199 -	Correlazione tra Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.....	93
Articolo 200 -	Prevalenza tra Regolamento Edilizio e strumento urbanistico generale.....	93

TITOLO I – NORME PROCEDURALI

CAPO I – PREMESSA

Articolo 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina qualsiasi attività di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio dettando disposizioni sulle modalità costruttive, di sostenibilità edilizia, con riferimento agli aspetti tecnici, architettonici, estetici, vegetazionali, igienico-sanitari, di sicurezza, di vivibilità e di fruibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, in attuazione della normativa statale e regionale in materia e del Regolamento di Igiene.

Articolo 2 - Definizione degli interventi edilizi

1. Per la definizione degli interventi edilizi ai fini del presente regolamento si rimanda all'art. 27 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni nonché agli artt. 3 e 6 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO II - PROCEDURE

Articolo 3 - Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi

1. Sono legittimati a presentare istanza di rilascio del permesso di costruire, denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, tanto per il titolo originario quanto per le relative varianti, i proprietari degli immobili e coloro i quali hanno titolo, legale o negoziale, per eseguire i lavori oggetto dell'istanza o della denuncia.

Articolo 4 - Ipotesi particolari

1. In caso di trasferimento del titolo che legittima la realizzazione dell'intervento edilizio, il nuovo titolare è tenuto a chiedere la voltura del permesso o della denuncia indicandone i motivi.
2. Nel caso di comproprietà o di contitolarità di diritti che legittimano la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, l'istanza di rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività devono essere sottoscritti da tutti i comproprietari o contitolari.
3. L'istanza o la denuncia può essere sottoscritta da uno solo dei comproprietari o contitolari, purché munito di delega scritta contenente l'atto di assenso degli altri soggetti legittimati, da allegare all'istanza o alla denuncia.
4. Tutti gli interventi che interessino le parti comuni del condominio devono ricevere l'assenso degli altri condomini manifestato attraverso delibera dell'assemblea da allegare all'istanza o alla denuncia.
5. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche in presenza di disabili.

Articolo 5 - Istanza per il rilascio del permesso di costruire

1. L'istanza per il rilascio del permesso di costruire, redatta su modello predisposto dalla struttura competente, deve contenere:
 - l'indicazione e le generalità del richiedente;
 - l'indicazione e le generalità del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare l'istanza (se diversi dal richiedente);
 - l'indicazione e le generalità del progettista e gli estremi dell'iscrizione all'albo professionale;
 - la descrizione delle opere che si intendono realizzare;
 - il progetto delle opere corredato dagli elaborati prescritti e funzionali all'intervento richiesto.
2. L'istanza e gli elaborati devono essere sottoscritti dal richiedente e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza, se diversi dal richiedente, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

Articolo 6 - Denuncia di inizio attività (D.I.A)

1. La denuncia di inizio attività per la realizzazione di un intervento edilizio, redatta su modello predisposto dalla struttura competente, deve contenere:
 - l'indicazione e le generalità di chi effettua la denuncia;
 - l'indicazione e le generalità del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare la denuncia (se diversi dal richiedente);
 - l'indicazione e le generalità del progettista e gli estremi dell'iscrizione all'albo professionale;
 - la descrizione delle opere che si intendono realizzare;
 - il progetto delle opere corredato dagli elaborati prescritti e funzionali all'intervento richiesto;

- l'asseverazione del progettista per la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, al presente regolamento edilizio, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;
 - l'indicazione del direttore di lavori e dell'impresa esecutrice con i relativi dati fiscali (sede legale, codice fiscale/P.IVA);
 - la certificazione comprovante la regolarità contributiva dell'impresa stessa, dei versamenti contributivi agli istituti previdenziali, infortunistici ed assicurativi, compresa la cassa assistenziale paritetica edile di Brescia e provincia, per le imprese che applicano il contratto edile e affini;
 - il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
2. La denuncia e gli elaborati devono essere sottoscritti da chi effettua la denuncia e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentarla, nonché dal progettista.

Articolo 7 - Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)

1. La segnalazione certificata di inizio attività per la realizzazione di un intervento edilizio, redatta su modello predisposto dalla struttura competente, deve contenere:
- l'indicazione e le generalità del richiedente;
 - l'indicazione e le generalità del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare l'istanza (se diversi dal richiedente);
 - l'indicazione e le generalità del progettista e gli estremi dell'iscrizione all'albo professionale;
 - la descrizione delle opere che si intendono realizzare;
 - il progetto delle opere corredato dagli elaborati prescritti e funzionali all'intervento richiesto;
 - data di inizio dei lavori, che limitatamente alle opere non assoggettate alla disciplina antisismica, sono contestuali alla presentazione della pratica edilizia al Comune ovvero successivamente all'attestazione di avvenuto deposito della denuncia per le opere strutturali;
 - asseverazione di conformità dei lavori denunciati;
 - l'indicazione del direttore di lavori e dell'impresa esecutrice con i relativi dati fiscali (sede legale, codice fiscale/P.IVA);
2. La segnalazione e gli elaborati devono essere sottoscritti da chi effettua la segnalazione e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentarla, nonché dal progettista.

Articolo 8 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti (art. 35 Piano Paesaggistico Regionale)

1. I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ai sensi della parte IV della normativa del Piano Territoriale Regionale – Piano paesaggistico, e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico;
2. All'istanza deve essere allegata la documentazione di cui al successivo art. 10.

Articolo 9 - Documenti da allegare all'istanza per il rilascio di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività o alla segnalazione certificata di inizio attività

1. La documentazione da allegare all'istanza o denuncia è la seguente:
- A) *Documenti e dichiarazioni inerenti la titolarità del richiedente e la situazione giuridica dell'immobile:*
- elaborati di progetto sottoscritti dal richiedente o da chi effettua la comunicazione o dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza o la denuncia, se diversi dal richiedente o da chi effettua la denuncia;

- nel caso di condominio, ove ne ricorrano le condizioni, estratto del verbale di assemblea che autorizza l'esecuzione delle opere, con nota di trasmissione da parte dell'amministratore, ferme restando le disposizioni specifiche di cui all'art. 2 della L. 9.1.1989 n.13;
- indicazione dei precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente.

B) Elaborati tecnici generali:

- estratto di mappa catastale con evidenziata l'area di intervento;
- estratti cartografici dello strumento urbanistico vigente con evidenziata l'area di intervento;
- rilievo aerofotogrammetrico con evidenziata l'area di intervento;
- documentazione fotografica d'insieme adeguata all'intervento (per gli edifici antichi o ubicati in un contesto storico deve essere dettagliata nei particolari) e planimetria indicante i punti di scatto;
- relazione tecnica di progetto dettagliata.

C) Elaborati di rilievo:

Gli elaborati devono essere rappresentativi degli immobili e dei luoghi oggetto d'intervento:

- planimetria generale di rilievo dell'area d'intervento e di quella circostante, in scala 1:100 o 1:200, con inseriti:
 - limite di proprietà;
 - costruzioni esistenti debitamente quotate, manufatti presenti (ad es. marciapiedi, recinzioni, parcheggi, ecc...) e alberature indicate per tipologie e dimensioni;
 - dimensioni dell'area di intervento e dei fabbricati, comprese le quote altimetriche;
 - schema di calcolo analitico della superficie dell'area di intervento, della superficie coperta, della s.l.p. e del volume di rilievo (nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, cambi di destinazione);
- piante di rilievo riportanti:
 - le dimensioni interne dei locali ed esterne del fabbricato;
 - la destinazione d'uso dei locali;
 - l'accesso delle singole unità immobiliari che, se superiori ad una, devono essere numerate;
- prospetti di rilievo della/e facciata/e interessata/e dall'intervento in progetto (con indicati i materiali e colori di finitura per tutti i fabbricati con particolare riferimento agli edifici antichi o ricadenti in un contesto storico);
- per gli edifici antichi o ricadenti in un contesto storico, eventuali risultanze desumibili dalle mappe storiche (mappe napoleoniche, austriache, del regno d'Italia, ecc.) e, qualora vi siano informazioni disponibili, una ricostruzione degli interventi che si sono succeduti nelle varie epoche;
- sezioni di rilievo complete delle altezze interne dei singoli piani, misurate sotto travetto, lo spessore delle solette, la quota in altezza all'intradosso della linea di colmo e all'intradosso dell'imposta della gronda, la quota progressiva di ogni piano in relazione alla quota zero di riferimento, con l'indicazione della tipologia dei materiali costituenti i solai piani ed inclinati per gli edifici antichi o ubicati in un contesto storico.

D) Elaborati di progetto:

Gli elaborati di progetto devono rappresentare le attività di trasformazione degli immobili e dei luoghi:

- planimetria generale di progetto dell'area di intervento e di quella circostante, in scala 1:200 o 1:100, con inserite:
 - le dimensioni dell'area di intervento e dei fabbricati;
 - le distanze dai confini, i distacchi dai fabbricati, anche quelli esterni al lotto di proprietà;
 - le fasce di rispetto cimiteriali, stradali, ferroviarie, da elettrodotto, pozzi, ecc.;
 - le quote altimetriche di progetto;

- le dimensioni delle aree destinate a verde profondo o a superficie permeabile, con indicazione delle piantumazioni;
- lo schema di calcolo analitico della superficie del lotto, della superficie coperta, della s.l.p. e del volume di progetto e del verde profondo per la verifica dei parametri urbanistici;
- piante di progetto riportanti:
 - le destinazioni d'uso di tutti i locali;
 - le superfici dei locali con il relativo rapporto aeroilluminante;
 - l'accesso alle singole unità immobiliari che, se superiori ad una, devono essere numerate;
 - le dimensioni dei locali ed esterne del fabbricato;
 - la pianta del tetto con la posizione e le dimensioni dei comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici ed apparati tecnologici;
- prospetti di progetto della/e facciata/e dell'intervento (con l'indicazione dei materiali di finitura e colori per tutti i fabbricati con particolare riferimento agli edifici antichi o ubicati in un contesto storico);
- sezioni di progetto in numero sufficiente a rappresentare l'intervento comprendenti parte del terreno circostante con indicate le quote esterne all'intradosso in prossimità della linea del colmo e all'intradosso dell'imposta della gronda misurate sotto travetto, le altezze dei locali, gli spessori con l'indicazione dei materiali da usarsi e le quote interne progressive delle solette di ogni piano in relazione alla quota zero di riferimento;
- planimetria di progetto con indicato lo schema fognario presentato al soggetto cui è affidata la conduzione del pubblico servizio di raccolta e convogliamento delle acque reflue urbane, indicante il recapito finale e la rete fognaria interna all'area di intervento; copia dell'avvenuto deposito dello schema fognario all'ente gestore;
- planimetria riportante la dimensione di eventuali aree esterne al fabbricato adibite a parcheggi pertinenziali, secondo la L. 22.3.1989 n.122 e le indicazioni del Piano delle Regole dello strumento urbanistico vigente, con allegato schema di calcolo analitico;
- dettagli in scala adeguata che evidenzino l'ubicazione, materiali e consistenza degli impianti tecnologici quali: antenne radiotelevisive o telefoniche, macchinari per raffrescamento e/o ricambio d'aria, extracorsa ascensori, pannelli solari e fotovoltaici, ecc.;
- elaborati grafici e testuali a descrizione dei sistemi di protezione anticaduta di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni e secondo quanto indicato dall'art. 3.2.11 del Regolamento Locale d'Igiene.

E) Elaborati di sovrapposizione:

Planimetria (in scala 1:100), piante, prospetti e sezioni di confronto atte a rappresentare l'intervento secondo i seguenti colori:

- giallo per le demolizioni;
- rosso per le costruzioni;
- verde per le mancate demolizioni rispetto all'ultimo progetto approvato;
- azzurro per le mancate costruzioni rispetto all'ultimo progetto approvato.

F) Eventuali ulteriori allegati in relazione al tipo di intervento:

- elaborati grafici almeno in scala 1:100 che devono evidenziare i percorsi accessibili, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, che partendo dal suolo pubblico si articolano attraverso l'entrata, gli spazi comuni e le singole unità immobiliari evidenziando tutte le differenze di quota presenti e le modalità per superarle. Le piante delle unità immobiliari devono riportare la disposizione dei sanitari dei servizi igienici;
- relazione tecnica che evidenzi la ragionevole fattibilità dell'adeguamento dell'immobile, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche per l'adattabilità;

- per il recupero dei sottotetti calcolo analitico dell'altezza media ponderale con allegata dimostrazione grafica;
- descrizione ed ubicazione delle canne di esalazione e ventilazione;
- per i progetti relativi ad interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, relazione tecnica che evidenzia, ai sensi del punto 3.2.10, del Titolo III, del R.L.I. Tipo, le misure adottate contro la penetrazione dei volatili e di animali in genere;
- per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) del D.M. 37/2008, deposito del progetto impianti redatto da un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta o in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice, ovvero dichiarazione resa dal progettista di attività non soggetta, da presentarsi prima del rilascio del provvedimento;
- documentazione prescritta dalla L. 9.1.1991 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni e dalla D.G.R. N. 8/8745 del 22.12.2008, documentate nella relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/91, oppure eventuale dichiarazione del progettista sulla non necessità di presentazione di tale documentazione;
- prospetto per la definizione della classe dell'edificio con annessa tabella delle superfici utili e non residenziali, delle singole unità immobiliari, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione;
- computo metrico estimativo, qualora necessario per il calcolo del contributo di costruzione;
- sezioni longitudinali del terreno estese all'area circostante con indicazioni delle quote altimetriche di rilievo e di progetto;
- attestazione della richiesta del parere di conformità dei Vigili del Fuoco oppure dichiarazione, resa dal progettista, di attività non soggetta;
- per i progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche, dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 5.12.1997; i progetti relativi a nuove costruzioni, adibite ad ambienti abitativi, devono essere corredati da valutazione preventiva delle prestazioni acustiche e dichiarazione da parte di tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 5.12.1997. I progetti relativi alla realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti sono accompagnati da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatta da parte di tecnico competente in acustica ambientale. E' fatto salvo il piano di impatto acustico per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale, di cui all'art. 8 della L. 26.10.1995 n. 447;
- dichiarazione in materia di terre e rocce da scavo ai sensi dell'art. 186 D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.e.i.;
- attestazione di certificazione energetica;
- elaborati concernenti i rischi contro le cadute dall'alto previsti dal R.L.I.T. e dal P.G.T
- in presenza di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dopo la sottoscrizione della convenzione con il comune, aggiudicazione delle opere mediante invito con almeno cinque imprese tramite procedura negoziata, senza pubblicazione del bando ai sensi del combinato disposto degli artt. 57 comma 6 e 122 comma 8, del d.Lgs. n. 163/2006 e seguendo le seguenti procedure:
 - integrazione della convenzione urbanistica in relazione alla destinazione del futuro ribasso d'asta, la quale precisi che il valore monetario del ribasso di aggiudicazione non deve essere restituito al comune se non per l'eventuale parte in diminuzione rispetto agli oneri "tabellari";
 - "determina a contrattare", ovvero un atto di impegno dell'organo deliberante o del legale rappresentante del promotore (impresa) a procedere all'affidamento dei lavori, contenente

anche i criteri cui attenersi nella scelta dei soggetti da invitare e l'individuazione dei componenti il seggio di gara;

- richiesta all'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici del Codice Identificativo della Gara (CIG);
- redazione della lettera di invito (ovvero del bando) da inviare ai soggetti prescelti;
- espletamento della procedura di gara informale e individuazione dell'esecutore;
- redazione del verbale di gara ed eventuali segnalazioni all'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici;
- in alternativa ai 5 punti di cui sopra, redazione, sottoscrizione e registrazione del contratto d'appalto, che contenga i criteri sopra elencati.

G) Ulteriori precisazioni:

- gli elaborati di rilievo, progetto e sovrapposizione (piante, prospetti e sezioni) devono essere rappresentati secondo le seguenti scale:
 - 1:50 per gli edifici e per i fabbricati ubicati all'interno dei nuclei di antica formazione ovvero esterni agli stessi qualora sia riconosciuto un rilievo storico e architettonico;
 - 1:100 per le altre zone individuate dagli strumenti di pianificazione vigenti;
 - sono fatte salve ulteriori specifiche prescrizioni contenute nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale;
 - nel caso di vincolo idrogeologico deve essere prodotta ulteriore copia di tutta la documentazione del presente articolo;
 - nel caso di interventi di edilizia sostenibile deve essere presentata relazione tecnica di sostenibilità a firma di un professionista, completa di allegati grafici che dimostrino l'efficacia delle soluzioni proposte;
 - eventuale documentazione prescritta dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) e relativa normativa;
 - nel caso di richiesta di autorizzazione comunale per l'immissione di acque meteoriche in corpo idrico superficiale, appartenente al reticolo idrico minore, documentazione elencata nel Regolamento di Polizia Idraulica approvato con d.C.C. n. 35 del 28.11.2005;
 - autocertificazione a firma del progettista attestante la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie relativamente a interventi di edilizia residenziale.
2. La documentazione di cui al comma precedente deve essere presentata in tre copie; una quarta copia è necessaria solo quando l'intervento interessa un ambito stradale (passi carrai, recinzioni su strada, creazione di parcheggi ecc.).
 3. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione o nel caso della eventuale richiesta di modifiche, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 45 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. Qualora il soggetto richiedente il permesso di costruire non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.
 4. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

Articolo 10 - Documenti da allegare per le istanze o denunce soggette ad esame paesistico dei progetti (art. 35 P.P.R.)

1. Le istanze di autorizzazione o permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività per il cui intervento è necessario l'esame paesistico dei progetti, il progettista determina l'entità dell'impatto

paesistico secondo quanto stabilito nelle linee guida di cui alla d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;

2. L'impatto potrà risultare inferiore o superiore ad una soglia di rilevanza e ad una soglia di tolleranza come determinate dalle linee guide di cui d.g.r. n. 11045/2002;
3. I progetti il cui impatto non superi la soglia di rilevanza si intendono automaticamente accettabili sotto il profilo paesaggistico e, quindi, possono essere presentati all'amministrazione competente per i necessari atti di assenso o per la denuncia di inizio attività senza obbligo di presentazione della relazione paesistica;
4. I progetti il cui impatto superi la soglia di rilevanza sono soggetti a giudizio di impatto paesistico e pertanto le istanze di autorizzazione o permesso di costruire ovvero della dichiarazione di inizio attività devono essere corredate dalla relazione paesistica; la presentazione di tale relazione costituisce condizione necessaria per il rilascio dei successivi atti di assenso o per l'inizio dei lavori in caso di dichiarazione di inizio attività;
5. Il giudizio di impatto paesistico è reso dal responsabile del procedimento il quale può formulare richieste di modifica del progetto o subordinare l'approvazione dello stesso alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto; il responsabile del procedimento può, altresì, in ogni caso, avvalersi, ai fini dell'espressione del suddetto giudizio, del parere della commissione per il paesaggio;
6. L'eventuale richiesta di parere alla commissione per il paesaggio, ovvero alla commissione edilizia, comunque non sospende né interrompe i termini previsti dalla legge per il rilascio degli atti di assenso e di inizio lavori, che vanno quindi in ogni caso rispettati;
7. Non sono approvabili i progetti che superino la soglia critica di tolleranza e il cui impatto paesistico sia stato giudicato negativo, a meno che non siano ricondotti, tramite modifiche progettuali o previsione di specifiche opere di mitigazione paesistico-ambientale, ad un impatto paesistico inferiore alla soglia di tolleranza;
8. Il giudizio di impatto paesistico può, altresì, essere espresso dalla Commissione per il Paesaggio.

Articolo 11 - Comunicazione di inizio attività libera

1. La comunicazione di inizio attività libera, necessaria per eseguire gli interventi previsti all'art. 5 del D.L. 40/10, convertito con Legge 22.05.2010 n. 73 e art. 6 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., dovrà essere effettuata unitamente alla relazione tecnica asseverata di conformità, anche per via telematica, su modello predisposto dalla struttura competente, entro o comunque contestualmente l'inizio dei lavori;
2. Gli interventi proposti non dovranno riguardare parti strutturali dell'immobile e non devono comportare aumento del numero delle unità immobiliari e dei parametri urbanistici;
3. La comunicazione di inizio attività libera, dovrà contenere:

A) Documenti e dichiarazioni inerenti la titolarità del richiedente e la situazione giuridica dell'immobile:

- l'indicazione di chi effettua la comunicazione;
- l'indicazione del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare la comunicazione (se diversi dal richiedente);
- la descrizione delle opere che si intendono realizzare;
- il progetto delle opere corredato dagli elaborati prescritti e funzionali all'intervento richiesto;
- data di inizio dei lavori, che sono contestuali alla presentazione della comunicazione al Comune ovvero successivi al deposito;
- relazione tecnica asseverata di conformità dei lavori comunicati, redatta su modello predisposto dalla struttura competente;

- nel caso di condominio, ove ne ricorrano le condizioni, estratto del verbale di assemblea che autorizza l'esecuzione delle opere, con nota di trasmissione da parte dell'amministratore, ferme restando le disposizioni specifiche di cui all'art. 2 della L. 9.1.1989 n.13;
- indicazione dei precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente;
- documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC);
- fotocopia del documento di identità, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i;

B) Elaborati tecnici generali:

- estratto di mappa catastale con evidenziata l'area di intervento;
- estratti cartografici dello strumento urbanistico vigente con evidenziata l'area di intervento;
- rilievo aerofotogrammetrico con evidenziata l'area di intervento;
- documentazione fotografica d'insieme adeguata all'intervento (per gli edifici antichi o ubicati in un contesto storico deve essere dettagliata nei particolari);

C) Elaborati di rilievo:

- piante di rilievo riportanti:
 - le dimensioni interne dei locali ed esterne del fabbricato;
 - la destinazione d'uso dei locali;
 - l'accesso delle singole unità immobiliari che, se superiori ad una, devono essere numerate;
- prospetti di rilievo della/e facciata/e interessata/e dall'intervento in progetto;
- sezioni di rilievo complete delle altezze interne dei singoli piani, misurate sotto travetto, lo spessore delle solette, la quota in altezza all'intradosso della linea di colmo e all'intradosso dell'imposta della gronda, la quota progressiva di ogni piano in relazione alla quota zero di riferimento, con l'indicazione della tipologia dei materiali costituenti i solai piani ed inclinati per gli edifici antichi o ubicati in un contesto storico;

D) Elaborati di progetto:

- piante di progetto riportanti:
 - le destinazioni d'uso di tutti i locali;
 - le superfici dei locali con il relativo rapporto aeroilluminante;
 - l'accesso alle singole unità immobiliari che, se superiori ad una, devono essere numerate;
 - le dimensioni dei locali ed esterne del fabbricato;
 - prospetti di progetto della/e facciata/e dell'intervento;
- sezioni di progetto in numero sufficiente a rappresentare l'intervento comprendenti parte del terreno circostante con indicate le quote esterne all'intradosso in prossimità della linea del colmo e all'intradosso dell'imposta della gronda misurate sotto travetto, le altezze dei locali, gli spessori con l'indicazione dei materiali da usarsi e le quote interne progressive delle solette di ogni piano in relazione alla quota zero di riferimento;

E) Elaborati di sovrapposizione:

- planimetria (in scala 1:100), piante, prospetti e sezioni di confronto atte a rappresentare l'intervento secondo i seguenti colori:
 - giallo per le demolizioni;
 - rosso per le costruzioni;
 - verde per le mancate demolizioni rispetto all'ultimo progetto approvato;
 - azzurro per le mancate costruzioni rispetto all'ultimo progetto approvato;

F) Eventuali ulteriori allegati in relazione al tipo di intervento:

- relazione tecnica che evidenzi la ragionevole fattibilità dell'adeguamento dell'immobile, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche per l'adattabilità;
- documentazione prescritta dalla L. 9.1.1991 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni da presentarsi prima dell'inizio dei lavori oppure eventuale dichiarazione del progettista sulla non necessità di presentazione di tale documentazione;

G) Ulteriori precisazioni:

- gli elaborati di rilievo, progetto e sovrapposizione (piante, prospetti e sezioni) devono essere rappresentati secondo le seguenti scale:
 - 1:100 per le zone esterne ai nuclei di antica formazione come individuate dagli strumenti di pianificazione vigenti;
 - sono fatte salve ulteriori specifiche prescrizioni contenute nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale.

4. La documentazione di cui al comma precedente dovrà essere presentata in duplice copia.
5. È facoltà dell'area tecnica competente comunale richiedere solamente parte della documentazione sopra citata, limitandosi esclusivamente a quelli di cui si ravvisi la necessità.

Articolo 12 - Caratteristiche degli elaborati grafici

1. Gli elaborati grafici non devono riportare correzioni manuali successivamente alla stampa, devono essere adeguatamente piegati in formato "A4". Qualora gli elaborati abbiano grandezza maggiore del formato "A4", devono essere adeguatamente piegati e non graffiati tra loro in modo da essere facilmente consultabili. Nel caso di più elaborati, devono essere numerati progressivamente.
2. E' fatta salva la facoltà del Comune, coerentemente con quanto disposto dal Capo IV del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 finalizzato a migliorare la gestione amministrativa, di disporre l'attività della gestione informatica dei documenti relativi all'attività edilizia.
In particolare la gestione informatica riguarderà la trasmissione di domande con relativi elaborati grafici in formato digitale, l'attivazione di archivi informatici, il rilascio di provvedimenti autorizzativi informatizzati.
3. In attuazione delle procedure di cui al comma 2, a decorrere dalla data di approvazione del presente Regolamento, per i nuovi edifici deve essere prodotta copia degli elaborati grafici in formato elettronico da depositare al momento del rilascio del permesso di costruire o all'attivazione della D.I.A..

CAPO III - PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo 13 - Trasformazioni soggette a permesso di costruire

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dai commi 2 e 3 del presente articolo e dall'articolo 41 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
2. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
3. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 2, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, da effettuarsi nelle modalità descritte nel precedente art. 11, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/2001 ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari, non implicino incremento dei parametri urbanistici e non modificchino, in senso peggiorativo, i requisiti igienico sanitari previsti per la nuova destinazione d'uso dei locali;
 - le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministero per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
 - le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, purché vengano realizzate rispettando i requisiti igienico-sanitari per i locali destinati a permanenza di persone, mentre nel caso di spazi aperti, gli stessi dovranno essere individuati lontano da fonti di inquinamento del suolo, dell'aria e dell'acqua.
4. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 44 e successivi del d.P.R. 05 ottobre 2010, n. 207 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.Lgs n° 163/2006 e successive modificazioni e integrazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Articolo 14 - Domanda di voltura

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

Articolo 15 - Titolo a presentare l'istanza

1. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

Articolo 16 - Presentazione dell'istanza

1. L'istanza, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo (se dovuta), può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previste di apertura al pubblico direttamente all'ufficio protocollo dell'ente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata, se possibile per via telematica, alla struttura competente corredata dei documenti elencati nel precedente Capo II del presente regolamento.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione del protocollo d'ingresso.
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 17 - Responsabilità del procedimento

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

Articolo 18 - Fase di avvio del permesso di costruire

1. Il responsabile del procedimento acquisisce i pareri necessari per predisporre la relazione istruttoria.
2. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, ottenuti i dovuti pareri degli altri Enti competenti, acquisiti i documenti integrativi, il responsabile del procedimento predispose una relazione istruttoria diretta all'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
3. Tale relazione istruttoria deve contenere:
 - la valutazione motivata sulla conformità o non conformità del progetto agli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente con le relative dimostrazioni;
 - la definizione dell'intervento edilizio;
 - il calcolo degli oneri.

4. La pratica istruita viene trasmessa dal responsabile del procedimento al dirigente responsabile del Settore per le determinazioni in merito.

Articolo 19 - Fase decisionale del permesso di costruire

1. Il dirigente responsabile della struttura competente, valutate le risultanze dell'istruttoria, la relazione del responsabile del procedimento ed il parere della commissione edilizia, accoglie la domanda o la rigetta con motivato parere comunicato a chi ha presentato l'istanza.
Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi dell'art. 10 bis della L.7.8.1990 n.241 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il dirigente responsabile della struttura competente può rilasciare il permesso di costruire con prescrizioni riguardanti le modalità di attuazione dei lavori e particolari adempimenti a carico di chi ha presentato l'istanza o del direttore dei lavori.
3. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo di costruzione.
4. La notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi.
5. Il provvedimento conclusivo del procedimento 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 20 - Permesso di costruire – Provvedimento finale

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:
 - la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
 - 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;
 - 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;
 - l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - gli estremi della richiesta, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
 - gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - la data del parere della commissione edilizia e, se ricorre il caso, del parere della commissione per il paesaggio.
 - l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
 - eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
 - la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (ufficio tecnico o struttura ad hoc), ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni;
 - il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dal D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 21 - Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini indicati nel permesso di costruire.
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento del Responsabile di Settore, qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del termine per la fine dei lavori.
3. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare alla struttura competente la data di effettivo inizio dei lavori.
Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori devono essere prodotti i seguenti documenti:
 - la denuncia delle opere in cemento armato ed a struttura metallica ai sensi della vigente legislazione in materia;
 - la certificazione comprovante la regolarità dell'impresa incaricata dei lavori dei versamenti contributivi agli istituti previdenziali, infortunistici ed assicurativi compresa la Cassa assistenziale paritetica edile di Brescia e Provincia per le imprese che applicano il contratto edili ed affini.
4. In caso di interventi su immobili vincolati ex lege, i lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, dell'istanza di autorizzazione paesaggistica.
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.

Articolo 22 - Comunicazione del provvedimento

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto pena la decadenza del titolo abilitativo e l'archiviazione d'ufficio, dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori, se dovuti.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

Articolo 23 - Intervento sostitutivo

1. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo PTCP.
2. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 1, l'interessato, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
3. Ad avvenuta infruttuosa decorrenza del termine previsto dal comma 2, è data facoltà all'interessato di inoltrare al dirigente della competente struttura regionale o provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che deve intendersi quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Il Presidente della Giunta regionale o provinciale, o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni, nomina, nei successivi trenta giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31 della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Entro il termine di sessanta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento per il rilascio del permesso di costruire; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

Articolo 24 - Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale, a condizione che l'edificazione non comporti uno svantaggio sugli edifici esistenti per le condizioni di soleggiamento, aerazione, rumore e vibrazioni.
3. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 e successive modifiche ed integrazioni (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO IV - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Articolo 25 - Trasformazioni soggette a denuncia di inizio attività

1. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Comune denuncia di inizio attività. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire (art. 52 L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni), così come gli interventi nelle aree destinate all'agricoltura (art. 60 L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni).
2. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Articolo 26 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività

1. Dalla data di presentazione o di ricevimento, decorre il termine previsto per l'accertamento della conformità delle opere.
2. La D.I.A. deve essere presentata trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.
3. L'inizio dei lavori mediante la procedura della D.I.A. è subordinato al preventivo rilascio di nulla osta o di autorizzazione paesaggistica nel caso, rispettivamente, di beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela.
4. L'autorizzazione paesaggistica, qualora di competenza di Ente diverso dal Comune, deve essere allegata alla comunicazione della D.I.A.
5. Il professionista dovrà, nella relazione descrittiva, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A. ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al presente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

Articolo 27 - Titolo a presentare l'istanza

1. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

Articolo 28 - Presentazione dell'istanza

1. L'istanza 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, se possibile, per via telematica alla struttura competente.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione del protocollo d'ingresso.
3. Ogni istanza deve concernere un unico provvedimento abilitativo.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

Articolo 29 - Responsabilità del procedimento

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

Articolo 30 - Fase di avvio della denuncia di inizio attività

1. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della stessa.
Dopo la presentazione della D.I.A. il responsabile del procedimento provvede:
 - alla verifica della completezza della documentazione;
 - alla proposta di eventuali integrazioni documentali;
 - alla verifica della conformità urbanistico edilizia;
 - alla verifica del calcolo del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione;
 - alla presa d'atto della dichiarazione di conformità alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. 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 gli interventi previsti.
3. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dall'art. 15 del DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO V – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Articolo 31 - Trasformazioni soggette a segnalazione certificata di inizio attività

1. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ha facoltà, alternativamente e per i soli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non previsti dagli artt. 6 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, di inoltrare al Comune segnalazione certificata di inizio attività;
2. Sono consentiti mediante S.C.I.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;
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - 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;
3. Relativamente agli interventi previsti dalla L.R. n. 13/2009, in materia di rilancio dell'edilizia, trattandosi di iniziative contemplate da una disciplina avente carattere speciale e derogatorio, la SCIA non trova applicazione, rimanendo pertanto confermati gli specifici disposti procedurali della stessa L.R. 13 (art. 2, comma 4; art. 3, comma 8; art. 4, comma 3).

Articolo 32 - Modalità di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività

1. La segnalazione certificata di inizio attività è immediatamente efficace; l'attività può essere iniziata dalla data di presentazione della segnalazione;
2. L'autorizzazione paesaggistica, qualora di competenza di Ente diverso dal Comune, deve essere allegata alla segnalazione.
3. Nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico e sempre che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, i relativi progetti sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal P.T.P.R. In tal caso, se il progetto rimane sotto la soglia di rilevanza, alla SCIA dev'essere allegato l'esame di impatto paesistico, sopra soglia dev'essere acquisito, preliminarmente alla presentazione della SCIA, il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

Articolo 33 - Titolo a presentare l'istanza

1. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

Articolo 34 - Presentazione dell'istanza

1. L'istanza può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti all'Ufficio Protocollo dell'Ente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata, se possibile, per via telematica alla struttura competente.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione del protocollo d'ingresso.
3. Ogni istanza deve concernere un unico provvedimento abilitativo.

Articolo 35 - Fase di avvio della segnalazione certificata di inizio attività

1. In caso di accertata carenza dei requisiti necessari, ed entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della SCIA, il responsabile del procedimento adotta motivati provvedimenti con cui dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione degli eventuali effetti dannosi. L'interessato può evitare tali

provvedimenti conformando alla normativa vigente l'attività ed i suoi effetti entro il termine di 30 giorni. Inoltre, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali, in caso di dichiarazioni sostitutive false o mendaci, i previsti provvedimenti potranno essere adottati anche oltre il termine di 30 giorni.

2. E' fatto salvo il potere di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli artt. 21quinquies e 21nonies L. 241/1990.
3. Sono esclusi dalla disciplina sulla SCIA i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali previsti dal D.Lgs. 42/2004.

CAPO VI – PIANI ATTUATIVI

Articolo 36 - Soggetti

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
3. La proposta di piano attuativo può essere presentata, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte del piano attuativo, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati al piano.

Articolo 37 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere 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:
 - 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;
 - codice fiscale del richiedente;
 - generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza e relativa iscrizione;
 - ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - eventuali vincoli paesaggistici e/o culturali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di piano attuativo di iniziativa privata;
 - luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 38 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

1. A corredo delle proposte di piani attuativi di iniziativa privata, devono essere allegati i seguenti elaborati:
 - A) *Piani attuativi in aree libere:*
 - stralcio dello strumento urbanistico generale vigente con individuazione delle aree interessate, nonché stralcio di eventuale strumento urbanistico generale in salvaguardia;
 - relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
 - planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500 della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;

- progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto deve individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune oltre che le opere di sistemazione delle aree libere;
- progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnologici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
- esemplificazioni tipologiche in scala adeguata (piante, prospetti, sezioni) degli edifici di progetto;
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire;
- schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità ed i tempi di attuazione.

B) Piani attuativi in aree edificate:

- stralcio dello strumento urbanistico generale vigente con individuazione delle aree interessate, nonché stralcio di eventuale strumento urbanistico in salvaguardia;
- relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche estese all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti ;
- progetto urbanistico-architettonico, definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
- profili regolatori verso gli spazi pubblici;
- relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione necessarie per l'attuazione del piano;
- convenzione con i contenuti di cui al precedente punto A).

C) Programmi integrati di intervento (P.I.I.)

Nel caso di presentazione di P.I.I. di cui all'art. 87 L.R. 12/2005, oltre alla documentazione tecnica prevista ai commi precedenti, le finalità e gli obiettivi del progetto, i criteri di ammissibilità degli stessi, le regole e le procedure che l'Amministrazione Comunale attiva per la valutazione, saranno quelli contenuti nel Documento di Piano vigente.

Nel caso di P.I.I. in variante allo strumento vigente, il progetto dovrà inoltre essere corredato dagli elaborati richiesti dalla Provincia ai fini della compatibilità del P.I.I. stesso al P.T.C.P., e dovrà ricevere le osservazioni dell'A.S.L. e dell'A.R.P.A. per la tutela delle reciproche competenze, anche con conferenza dei servizi.

Articolo 39 - Fase di avvio

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo di iniziativa privata è condotta nel termine di 90 giorni decorrenti dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione Comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione.

2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al provvedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.
5. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta Comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio Comunale.
6. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
7. Una volta effettuata l'istruttoria, il responsabile del procedimento deve inviare il progetto di Piano Attuativo alla commissione competente.

Articolo 40 - Fase decisionale

1. Si fa riferimento a quanto prescritto dall'art. 14 della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO VII – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Articolo 41 - Soggetti

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare.
2. In conformità a quanto previsto dall'art. 34 della L.R. 12/05, l'ottenimento della suddetta autorizzazione è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

Articolo 42 - Contenuti dell'istanza

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 146 D. Lgs. 42/2004, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
 - generalità del richiedente e ulteriori dati, come specificato all'articolo 5 del presente regolamento;
 - specificazione della natura del vincolo di tutela;
 - segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro dei parchi nazionali, regionali e locali di interesse sovracomunale;
 - comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 43 - Documenti ed elaborati da allegare all'istanza

1. A corredo delle richieste di autorizzazione paesaggistica devono essere allegati i seguenti elaborati:
 - Relazione paesaggistica redatta ai sensi della d.G.R. n. 9/2727 del 21.12.2011;
 - Valutazione di impatto paesistico ai sensi della d.G. R. 8.11.2002 n. VII/11045;

A) Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:

- inquadramento territoriale in scala adeguata (corografia, aerofotogrammetria, stralcio del PTC Provinciale, dello strumento urbanistico comunale, nonché fotopiano, se esistente) in relazione al tipo di intervento proposto;
- planimetria generale nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio;
- piano quotato, redatto in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta, comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di terreno in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il terreno oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre;
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pittura delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.), compreso, nel caso di interventi su intonaci storici, eventuale rilievo del degrado materico e indagine stratigrafica degli stessi;
- documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.

B) Elaborati di progetto:

- planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento in relazione al contesto;
- piante, prospetti e sezioni significative: in scala 1:100 per gli edifici ed in scala adeguata per gli interventi di maggiore estensione territoriale;
- indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati) e dei sistemi costruttivi con rappresentazione, se necessaria, degli eventuali particolari;
- sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto fra l'intervento e il contesto paesaggistico assoggettato a tutela;
- rappresentazione fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzi l'inserimento nel contesto paesaggistico, in relazione al tipo di intervento proposto;
- eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione. In relazione a particolari caratteristiche degli ambiti oggetto d'intervento o del progetto, eventuali approfondimenti specialistici quali, ad esempio, ricerche storiche e sul patrimonio culturale, indagini geologiche e/o vegetazionali ed altri studi.

Articolo 44 - Fase di avvio

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 105 giorni dalla presentazione dell'istanza, fatta salva l'eventuale convocazione della conferenza dei servizi, nel qual caso il termine sarà di 120 gg. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere eventuali integrazioni alla documentazione prevista all'art. 43, 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 che sia necessaria l'autorizzazione paesaggistica;
 - verifica la presenza del 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 e l'eventuale motivazione esplicitata;
 - valuta la compatibilità paesaggistica dell'intervento (coerenza con i criteri di tutela del vincolo con il piano paesistico);
 - promuove la convocazione della Commissione per il paesaggio, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale.
3. La Commissione per il paesaggio può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

Articolo 45 - Fase decisionale

1. Una volta acquisito il parere della Commissione per il paesaggio, il responsabile della struttura, entro 40 gg. dalla ricezione, trasmette l'istanza alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
2. La Soprintendenza, nei 45 gg. successivi dalla ricezione della documentazione, esprime e trasmette al Comune il parere vincolante. Il responsabile del procedimento, entro i successivi 20 giorni dal ricevimento, emette conforme provvedimento paesaggistico.

3. In mancanza di parere del Soprintendente entro 45 giorni dalla ricezione della documentazione, il Responsabile del procedimento può indire, entro i successivi 15 giorni, una Conferenza dei Servizi; in ogni caso, decorsi 60 giorni (45+15) dalla ricezione dell'istanza da parte della Soprintendenza, il Responsabile del Procedimento si determina in merito emettendo specifico provvedimento paesaggistico nei successivi 20 giorni.

Articolo 46 - Fase integrativa dell'efficacia

1. Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica diviene efficace dopo il rilascio, nonché trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio che ha reso il parere per il necessario controllo.

Articolo 47 - Istanza di autorizzazione paesistica semplificata (d.P.R. n° 139/2010)

1. Gli interventi di lieve entità, da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela della parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, indicati nell'elenco di cui all'allegato I del d.P.R. n. 139/2010, sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 146, comma 9, del codice dei beni culturali e del paesaggio.
2. All'istanza deve essere allegata la documentazione di cui al successivo art. 48.

Articolo 48 - Documenti da allegare per le istanze o denunce soggette a vincolo paesaggistico con procedura semplificata d.P.R. n° 139/2010

1. A corredo delle richieste di autorizzazione paesaggistica semplificata, devono essere presentati:
 - Relazione paesaggistica semplificata, redatta secondo il modello allegato al DPCM 12.12.2005;
 - Valutazione di impatto paesistico ai sensi della d.G. R. 8.11.2002 n. VII/11045;

A) Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:

- planimetria di rilievo (scala 1:2000 o 1:1000) dell'area circostante il progetto, con localizzazione dell'intervento ed individuazione degli elementi che si ritenga utile considerare come costitutivi e rappresentativi del paesaggio;
- piano quotato, redatto in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta, comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre;
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.), compreso, nel caso di interventi su intonaci storici, eventuale rilievo del degrado materico e indagine stratigrafica degli stessi;
- documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.

B) Elaborati di progetto:

- planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento in relazione al contesto;
- piante, prospetti e sezioni significative: in scala 1:100 per gli edifici ed in scala adeguata per gli interventi di maggiore estensione territoriale;

- sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto fra l'intervento e il contesto paesaggistico assoggettato a tutela;
- rappresentazione fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzi l'inserimento nel contesto paesaggistico, in relazione al tipo di intervento proposto;

Articolo 49 - Fase di avvio mediante procedura semplificata

1. Il procedimento di autorizzazione paesaggistica semplificata deve concludersi entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso un'unica volta, entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta, esclusivamente per richiedere eventuali integrazioni alla documentazione prevista all'art. 44, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il procedimento resta sospeso fino alla ricezione della documentazione integrativa richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
 - verifica preliminarmente se l'intervento progettato non sia esonerato dall'autorizzazione paesaggistica, oppure se sia assoggettato al regime ordinario;
 - verifica la presenza del titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
 - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
 - verifica preliminarmente, ove ne abbia la competenza, la conformità dell'intervento progettato alla disciplina urbanistica ed edilizia;
 - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
 - verifica la compatibilità paesaggistica dell'intervento (coerenza con i criteri di tutela del vincolo con il piano paesistico);
 - promuove la convocazione della Commissione per il paesaggio, fermo restando il rispetto del termine per la conclusione del procedimento di 60 giorni.

Articolo 50 - Fase decisionale mediante procedura semplificata

1. In caso di valutazione positiva della conformità ovvero della compatibilità paesaggistica dell'intervento, il responsabile del procedimento provvede immediatamente e, comunque, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della domanda a trasmettere alla soprintendenza, unitamente alla domanda ed alla documentazione in suo possesso, una motivata proposta di accoglimento della domanda stessa.
2. Se anche la valutazione del soprintendente è positiva, questi esprime il suo parere vincolante favorevole entro il termine di venticinque giorni dalla ricezione della domanda, della documentazione e della proposta, dandone immediata comunicazione al Comune.
3. In caso di mancata espressione del parere vincolante entro il termine sopra indicato il responsabile del procedimento ne prescinde e rilascia l'autorizzazione, senza indire la conferenza di servizi di cui all'articolo 59 del presente Regolamento.
4. Nel caso in cui la valutazione della conformità ovvero della compatibilità paesaggistica dell'intervento sia negativa, il responsabile del procedimento invia comunicazione all'interessato assegnando un termine di dieci giorni per la presentazione di eventuali osservazioni. La comunicazione sospende il termine per la conclusione del procedimento. Ove, esaminate le osservazioni, persistano i motivi ostativi all'accoglimento, il responsabile del procedimento rigetta motivatamente la domanda entro i successivi 10 giorni. L'interessato, entro venti giorni dalla ricezione del provvedimento di rigetto, può chiedere al soprintendente, con istanza motivata e corredata della documentazione, di pronunciarsi sulla domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata. Copia dell'istanza è contestualmente inviata all'amministrazione che ha adottato il provvedimento negativo, la quale, entro dieci giorni dal ricevimento, può inviare le proprie deduzioni al soprintendente. Ricevuta l'istanza, il soprintendente, entro i successivi trenta giorni,

verifica la conformità dell'intervento progettato alle prescrizioni d'uso del bene paesaggistico ovvero la sua compatibilità paesaggistica e decide in via definitiva, rilasciando o negando l'autorizzazione.

Articolo 51 - Fase integrativa dell'efficacia mediante procedura semplificata

1. Il provvedimento conforme al parere vincolante favorevole viene emesso nei cinque giorni successivi alla ricezione del parere stesso. L'obbligo di motivazione è assolto anche mediante rinvio ed allegazione del parere della soprintendenza.
2. L'autorizzazione paesaggistica semplificata è immediatamente efficace ed è valida cinque anni.

CAPO VIII – CERTIFICATI DI AGIBILITA'

Articolo 52 - Soggetti

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi, i successori o aventi causa di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Articolo 53 - Richiesta di certificato di agibilità

1. La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata o trasmessa entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori (utilizzando il modello predisposto dal Comune) e deve indicare:
 - 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;
 - codice fiscale del richiedente;
 - estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
 - estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 54 - Documenti ed elaborati da allegare all'istanza

1. A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
 - denuncia di ultimazione dei lavori;
 - certificato di collaudo statico delle opere realizzate, ovvero dichiarazione asseverata del D.L.;
 - copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
 - dichiarazione del richiedente e del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01, certifica, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
 - certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco o copia di richiesta di certificato prevenzione incendi degli impianti termici con p, potenzialità superiore a 116 kW;
 - planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi, nonché autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;
 - documentazione fotografica degli allacciamenti ai pubblici servizi prima del ritombamento degli scavi;
 - dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici;
 - dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

- dichiarazione congiunta (DL e impresa) ai sensi della L. 10/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- richiesta di assegnazione numero civico o dichiarazione di civico esistente;
- certificato di conformità alla normativa in materia antisismica;
- certificazione attestante il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio espresso in KWh/mq anno, ai sensi dell'allegato C del D.Lgs. 192/05;
- attestazione di certificazione energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 192/05 per gli edifici di nuova costruzione
- fascicolo tecnico dell'opera (Dlgs 81/08 e s.m.i.).

Articolo 55 - Rilascio del certificato di agibilità

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo precedente, il soggetto competente rilascia il certificato richiesto. Entro il suddetto termine, lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
2. Ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, in caso di silenzio del Comune, trascorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata. In ogni caso il soggetto competente può disporre, nei successivi 180 giorni e previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, l'inagibilità del fabbricato.
3. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune 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.

CAPO IX – AUTOCERTIFICAZIONE ED ASSEVERAZIONE

Articolo 56 - Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni vigenti 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 l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.
2. L'interessato dovrà rilasciare l'autocertificazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiarando, sotto la propria esclusiva responsabilità, la veridicità delle informazioni e dei dati riportati nell'istanza consapevole della responsabilità penale conseguente a dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, come previsto dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e consapevole, inoltre, che nel caso in cui si riscontri la non veridicità delle dichiarazioni rilasciate, decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni non veritiere.

Articolo 57 - Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
 - la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
 - la superficie delle aree da edificare;
 - la volumetria di fabbricati esistenti;
 - le distanze di edifici esistenti dal confine;
 - i distacchi dagli edifici;
 - l'altezza dei fabbricati.
3. L'interessato dovrà rilasciare l'asseverazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiarando sotto la propria esclusiva responsabilità, la veridicità delle informazioni e dei dati riportati nell'istanza, consapevole della responsabilità penale conseguente a dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, come previsto dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e consapevole, inoltre, che nel caso in cui si riscontri la non veridicità delle dichiarazioni rilasciate, decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni non veritiere.

CAPO X – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Sezione I - Conferenza dei servizi

Articolo 58 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

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

Articolo 59 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

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

Sezione II – Sportello Unico

Articolo 60 - Sportello unico per l'edilizia

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire riferito ad attività non produttive ai sensi dell'art.5 del D. Lgs. 380/2001 e relativi provvedimenti cui si fa rinvio.
2. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente responsabile, tra l'altro, del rilascio del permesso di costruire. Alla struttura di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo Sportello deve garantire l'accesso gratuito

(anche in via telematica) alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

3. Il procedimento amministrativo per il rilascio del permesso di costruire è unico. A tal fine è indetta una Conferenza interna dei servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso comunque denominati di competenza comunale, i responsabili degli uffici, servizi comunali e, se necessario, di aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.
4. La Conferenza interna è presieduta dal responsabile del procedimento.
5. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.
6. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione Comunale; il verbale della Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento.
7. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e dagli altri partecipanti.
8. Una Conferenza dei servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 anche con soggetti esterni all'Amministrazione Comunale competenti al rilascio di atti di assenso comunque denominati interessanti l'intervento.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 61 - Indicazioni interpretative

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

CAPO XI – L'ACCESSO AI DOCUMENTI

Articolo 62 - Accesso ai documenti

L'accesso ai documenti è normato da apposito regolamento comunale a cui si rimanda.

Articolo 63 -

OMISSIS

Articolo 64 -

OMISSIS

Articolo 65 -

OMISSIS

Articolo 66 -

OMISSIS

Articolo 67 -

OMISSIS

Articolo 68 -

OMISSIS

Articolo 69 -

OMISSIS

CAPO XII – VIGILANZA E SANZIONI

Sezione I - Fonti normative

Articolo 70 - Sanzioni urbanistico-edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dal Titolo IV – Capo II (Sanzioni) del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
Le sanzioni urbanistico-edilizie sono altresì disciplinate dagli artt. 53 e 54 della L.R. 12/05.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

Articolo 71 - Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dalla parte IV del D.lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
2. L'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 Dlgs 42/04, in alternativa alla rimessione in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale ed è regolata dall'art.83 della L.R.12/05.

Articolo 72 - Sanzioni per violazioni alle norme del Regolamento Edilizio

1. La violazione alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie secondo le norme e le procedure in tema di procedimento sanzionatorio derivanti, in particolare, dalla Legge 24 novembre 1981 n. 689 e ss.mm.ii., previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Ferme restando le norme in tema di procedimento sanzionatorio amministrativo derivanti dalla citata L. 689/81, il presente Regolamento determina il limite minimo ed il limite massimo delle sanzioni amministrative pecuniarie
3. L'ammontare delle sanzioni amministrative previste al comma 1 del presente articolo, viene fissato nella misura di 250 €.
4. La misura delle sanzioni amministrative pecuniarie è soggetta ad aggiornamento ogni due anni, d a assumersi con apposito provvedimento deliberativo della Giunta Comunale sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (media nazionale) verificatasi nei due anni precedenti.
5. Eventuali inadempimenti alle ordinanze del sindaco, adottate dal medesimo ai sensi del D.Lgs. 267/2000, in materia disciplinata dal presente Regolamento, comporteranno l'applicazione di una sanzione pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00, ai sensi di quanto stabilito all'art. 7 bis comma 1- bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Sezione II – Vigilanza

Articolo 73 - Attività, organi e strumenti di vigilanza

1. I controlli sull'attività edilizia verranno effettuati sulla base del principio delle responsabilità proprie di ciascun operatore (committente, esecutore, direttore dei lavori) e con il solo scopo di verificare la conformità delle opere eseguite al progetto assentito.

2. L'ufficio tecnico comunale ha l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, quando vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati.
3. Segnalazioni, denunce ed istanze di soggetti terzi, avanzate su modello predisposto dalla struttura competente, devono in ogni caso prospettare in maniera dettagliata e circostanziata, tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

Articolo 74 - Verifiche e controlli

1. Il comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere assentite e sulla esecuzione di opere in assenza di provvedimento abilitativo, attraverso i propri uffici (ufficio tecnico ed ufficio di polizia municipale). Gli uffici preposti hanno pertanto, in qualsiasi momento, la facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere al provvedimento. La possibilità di accesso agli immobili, ai fini della vigilanza, è estesa anche all'A.S.L. ed all'A.R.P.A.

Sezione III - Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 75 - Avvio del procedimento

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

Articolo 76 - Fase istruttoria

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

Articolo 77 - Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal Responsabile del Procedimento mediante apposito provvedimento che deve contenere:
 - generalità del trasgressore;
 - tipo di illecito accertato;
 - tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
 - forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
 - indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
 - luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

2. All'atto può essere allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.
3. Alle sanzioni amministrative pecuniarie del presente Regolamento si applicano le disposizioni generali contenute nel Capo I, Sezione I e II, della legge 24 novembre 1981, n. 689.

Articolo 78 - Fase integrativa dell'efficacia

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.
3. Il trasgressore o gli altri soggetti previsti dall'art. 6 della legge 24 novembre 1981, n. 689, nel termine di trenta giorni dalla contestazione o notificazione qualora non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, possono proporre ricorso al Dirigente Responsabile del Settore competente.
4. Per le sanzioni del presente Regolamento il pagamento in misura ridotta deve essere effettuato secondo le modalità indicate nella notifica di contestazione.

Articolo 79 - Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, ove previsto, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure di legge indicate agli artt. 40 e 41 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

TITOLO II – LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I – COMPOSIZIONE E NOMINA

Articolo 80 - Composizione

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo.
2. Sono membri di diritto:
 - il Presidente;
 - ai sensi dell'art. 12, lett. g), legge 13 maggio 1961, n. 469, il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
3. E' composta altresì dai seguenti membri:
 - da tre a cinque soggetti dotati di professionalità tecnica risultante da curriculum. Il numero complessivo dei membri deve sempre essere dispari;
 - un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 13 comma 3 della L.R. 20 febbraio 1989 n. 6, scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili;
 - un esperto in tecniche di "edilizia sostenibile".
4. La Commissione Edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.
5. E' altresì ammessa la presenza alle sedute del Sindaco o di suo delegato, in funzione di auditore.

Articolo 81 - Nomina e designazione

1. La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostitutivi, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui ai successivi articoli, ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione Edilizia.

Articolo 82 - Scadenza

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

Articolo 83 - Incompatibilità

1. La carica di componente della Commissione Edilizia è incompatibile:
 - con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta Comunale;
 - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione Edilizia.

Articolo 84 - Conflitto d'interessi

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

Articolo 85 - Incompatibilità sopravvenuta

1. I membri della Commissione Edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

Articolo 86 - Assenze ingiustificate

1. I membri della Commissione che risultano assenti per più di tre riunioni consecutive della stessa commissione possono essere dichiarati decaduti e sostituiti a meno che non vengano comunicati impedimenti dovuti a cause di forza maggiore.

CAPO II – LE ATTRIBUZIONI

Articolo 87 - Attribuzioni della Commissione

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione Comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione Edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento, sono individuati al successivo articolo.
4. Nel caso in cui la Commissione Edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

Articolo 88 - Pareri obbligatori della commissione edilizia

1. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatoriamente richiesto per:
 - rilascio del permesso di costruire, anche in deroga;
 - applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 12/05;
 - annullamento d'ufficio di permesso di costruire;
2. La commissione edilizia individua inoltre interventi da sottoporre alla commissione per il paesaggio ritenuti di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale, seppur in zone non assoggettate a vincolo paesaggistico.

Articolo 89 - Altri pareri obbligatori

1. Il parere della Commissione Edilizia è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
 - opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
 - opere pubbliche comunali di carattere infrastrutturale

Articolo 90 - Esame dei pre-progetti

1. Al fine di agevolare una progettazione qualificata e coerente con le previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti, la commissione edilizia può valutare pre-progetti relativi a planivolumetrici o ad edifici soggetti a convenzionamento ed esprimere un parere di massima sui contenuti essenziali del pre-progetto soprattutto in relazione al contesto urbanistico circostante ed alle caratteristiche tipologiche. Tali pre-progetti, da presentarsi in due copie con elaborati sufficienti ad evidenziarne le caratteristiche, vengono esaminati dalla commissione entro trenta giorni dalla presentazione. I pre-progetti devono essere sottoscritti oltre che dal progettista anche da tutti i proprietari.

Articolo 91 - Casi di esclusione del parere

1. Il parere della Commissione Edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
 - dichiarazione di inizio attività e segnalazioni certificate di inizio attività.

2. Per interventi assoggettati a permesso di costruire il parere della Commissione Edilizia è escluso, in via generale, nelle seguenti ipotesi:
 - ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
 - realizzazione di recinzioni salvo che non siano prospicienti la pubblica via;
 - proroga del permesso di costruire;
 - voltura della permesso di costruire;
 - diniego di permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
 - carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di permesso di costruire;
 - progetti esaminati dall'ufficio comunale competente e risultati del tutto conformi alle norme particolari previste dallo strumento urbanistico generale per la elaborazione e redazione nello specifico dei singoli progetti;
 - varianti in corso d'opera.
3. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione Edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

Articolo 92 - Modalità di valutazione della Commissione Edilizia.

1. La Commissione Edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione Edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.

CAPO III – FUNZIONAMENTO

Articolo 93 - Convocazione

1. La Commissione Edilizia si riunisce in via ordinaria due volte l'anno e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax o e-mail.
3. Al fine di garantire ai commissari la possibilità di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

Articolo 94 - Ordine del giorno

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 5 giorni prima della data della seduta.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

Articolo 95 - Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione Edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del Vicepresidente, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
3. Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, non concorre alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.
4. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Articolo 96 - Pubblicità delle sedute

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

Articolo 97 - Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate da un impiegato comunale (es. responsabile o addetto alla struttura competente) o dal segretario comunale ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un impiegato comunale questi non ha diritto di voto.
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.

Articolo 98 - Sopralluogo

1. E' data facoltà alla Commissione Edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere, anche delegando alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

Articolo 99 - Rapporto tra Commissione Edilizia e strutture organizzative comunali

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

TITOLO III – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

CAPO I – COMPOSIZIONE, NOMINA, INCOMPATIBILITA' E SCADENZA

Articolo 100 - Composizione

1. La Commissione per il paesaggio é un organo tecnico consultivo collegiale istituito ai sensi dell'art. 81 della L.R. 11/3/05 n.12.
2. La Commissione é composta da n. 1 membro di diritto e da membri nominati dalla Giunta Comunale in numero di 3 o 5.
3. E' membro di diritto il responsabile dell'Area urbanistica o altro dipendente dell'Area tecnica da questi delegato.
4. Sono membri elettivi 3 o 5 professionisti in possesso di comprovata e qualificata esperienza in materia paesistica e di tutela paesaggistico-ambientale, risultante dal curriculum individuale.
5. La Commissione per il paesaggio si esprime mediante verbali della commissione.

Articolo 101 - Nomina e designazione

1. La Commissione per il paesaggio é nominata dalla Giunta Comunale su una rosa di nominativi
2. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostitutivi che subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza o in caso di morte o di dimissioni di un membro effettivo. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere profilo professionale equivalente e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione per il Paesaggio.

Articolo 102 - Scadenza

1. La durata in carica della Commissione per il Paesaggio é quella del mandato amministrativo nel corso del quale é stata nominata.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.

Articolo 103 - Incompatibilità

1. La carica di componente della Commissione é incompatibile:
 - con la carica di consigliere comunale, ovvero di membro della Giunta Comunale;
 - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune od Enti, aziende o società da esso dipendenti.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il paesaggio.

Articolo 104 - Conflitto di interessi

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dalla seduta. Di tale astensione dovrà essere dato atto nel verbale della seduta.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti fino al quarto grado od affini di un membro della commissione.

Articolo 105 - Incompatibilità sopravvenuta

1. I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

Articolo 106 - Assenze ingiustificate

1. I membri della Commissione che risultano assenti per più di tre riunioni consecutive della stessa commissione possono essere dichiarati decaduti e sostituiti a meno che non vengano comunicati impedimenti di causa maggiore.

Articolo 107 - Quorum strutturale e funzionale

1. Per la validità delle sedute della Commissione per il paesaggio è richiesta la presenza della maggioranza dei Componenti della stessa.
2. La Commissione esprime il parere obbligatorio a maggioranza dei Componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Nel caso di astensione di tutti i Componenti della Commissione, il provvedimento finale terrà conto del solo parere derivante dalle risultanze dell'istruttoria tecnica, effettuata dal Settore competente.

CAPO II – LE ATTRIBUZIONI

Articolo 108 - Attribuzioni della Commissione

1. La Commissione per il paesaggio assume le competenze consultive attribuite al Comune dall'art. 81.3 della L.R. 12/2005.
2. Il presidente della Commissione ha facoltà di sottoporre al parere della stessa anche pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:
 - piani attuativi;
 - progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento;
 - interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio.

CAPO III – FUNZIONAMENTO

Articolo 109 - Convocazione

1. La Commissione é convocata dal presidente almeno cinque giorni prima della seduta.
2. La convocazione é inviata a mezzo posta, telegramma, telefax o posta elettronica.
3. Il termine di cui al comma 1 può essere ridotto in casi di eccezionale urgenza e comunque non può essere inferiore a 24 ore.

Articolo 110 - Ordine del giorno

1. L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare nella seduta convocata.

Articolo 111 - Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione per il Paesaggio siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente, ovvero del suo delegato, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
2. La Commissione del Paesaggio esprime il parere obbligatorio a maggioranza dei componenti presenti.

CAPO IV – MODALITA' DI VALUTAZIONE AI FINI DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Articolo 112 - Criteri per l'esercizio della subdelega

1. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale, la Commissione per il Paesaggio fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta Regionale, nonché agli altri atti di natura paesistica (Piano Paesistico Regionale, Piano territoriale di coordinamento provinciale, Piano di parchi locali di interesse sovracomunale e Piano Governo del Territorio), con contenuti di carattere paesaggistico.
2. Gli interventi proposti devono, pertanto, essere congrui con i predetti piani sovracomunali e comunali.

Articolo 113 - Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario della Commissione per il Paesaggio sono svolte da personale dipendente dell'area Urbanistica designato dal responsabile dell'area stessa.
2. Il segretario per ogni seduta della Commissione redige apposito verbale che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'elenco delle questioni trattate, una sintesi dei pareri espressi con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza. In tale caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.
3. Il verbale é sottoscritto dal presidente, dal segretario e dai componenti la Commissione.

Articolo 114 -

1. OMISSIS

TITOLO IV – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I – AMBIENTE URBANO

Sezione I - Definizioni

Articolo 115 - Costruzioni accessorie

1. Sono definite Costruzioni accessorie, e come tali non computati ai fini della superficie coperta e del volume, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto di fabbricati residenziali.
2. Sono compresi nella definizione:
 - a) Ripostigli in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq 4,00 ed altezza massima non superiore a m 2,30, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare, secondo la tipologia approvata dal Codice Civile;
 - b) Cucce per cani di volume non superiore a 1,5 mc, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, regolarmente tatuati, di proprietà del proprietario delle resede di pertinenza dell'abitazione principale;
 - c) Piccole serre, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio), con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 10,00 ed altezza massima non superiore a m 2,20, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq 20 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale;
 - d) Barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 3,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a m 1,80 nel numero massimo di uno per resede di pertinenza;
 - e) Elementi frangisole per ombreggiatura posti auto=
3. L'installazione di detti accessori dovrà rispettare le norme vigenti riguardanti materie igienico sanitarie e le norme previste dal Codice Civile.

Articolo 116 - Volumi tecnici

1. Sono volumi tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere le parti degli impianti tecnici, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi a servizio di edifici dimensionati in proporzione alle esigenze degli stessi.
2. A titolo esemplificativo, sono qualificati come volumi tecnici:
 - i locali caldaia;
 - le cabine elettriche;
 - gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
 - gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo;
 - i locali macchina ascensore, i vani corsa ed i relativi volumi extracorsa;
 - gli apparati per lo smaltimento dei fumi quali filtri di depurazione dei fumi;
 - le barriere per l'abbattimento dei rumori;
 - le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;

- lo spazio coperto con strutture precarie e leggere necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti in conformità alle norme igienico-sanitarie vigenti;
 - i serbatoi idrici;
 - i silos destinati allo stoccaggio di materie prime o prodotti;
 - le scale di sicurezza che per funzione rispondano a prescrizioni di legge;
 - le intercapedini tecnologiche e/o strutturali al servizio dell'edificio;
 - i condotti tecnologici verticali al servizio dell'edificio;
3. Sono inoltre da considerarsi volumi tecnici quelli necessari per realizzare edifici sostenibili che adottino sistematicamente tecniche di bioarchitettura. Si considerano volumi tecnici eventuali strutture realizzate con l'intento di ottenere il miglioramento delle condizioni igrotermiche interne all'edificio. Tra queste strutture rientrano:
- verande o tamponature con superficie vetrata delle rientranze chiuse almeno su tre lati da muratura con profondità massima di m 2,50 volte a nord e ovest e con effetto tampone sui locali interni; ai locali confinanti con le verande o la tamponatura deve essere garantito il ricambio d'aria minimo imposto dalla normativa vigente, anche mediante sistemi di ventilazione meccanica controllata;
 - canali di ventilazione dotati di aperture nella parte superiore ed aventi la funzione di innescare un moto d'aria verticale che favorisca il raffrescamento naturale dell'edificio nelle ore notturne e diurne estive; perché tali strutture possano essere classificate come volumi tecnici deve essere dimostrata la modalità di funzionamento, indicando:
 - il collocamento, la dimensione, la tipologia e la modalità delle aperture che consentono la fuoriuscita dell'aria calda dalla parte superiore del canale di ventilazione e l'ingresso di aria fresca nella parte inferiore dell'edificio;
 - gli accorgimenti adottati per il blocco della funzione del canale di ventilazione nella stagione invernale;
 - intercapedini d'aria aventi spessore compreso tra i 5 ed i 10 cm nella struttura dai tetti a falde con pendenza minima del 15%, laddove sia dimostrato con elaborati grafici la modalità di funzionamento, con riferimento alle aperture per l'afflusso e la fuoriuscita dell'aria. Lo spessore conseguente deve intendersi ininfluente ai fini del calcolo dell'altezza massima del fabbricato e del volume;
 - lo spessore di materiale coibente eccedente a quanto richiesto dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico, nel caso di interventi di ristrutturazione (con esclusione di quelli ricadenti nelle zone "A" degli strumenti di pianificazione vigenti) o ampliamento di edifici esistenti che prevedano l'applicazione di materiali coibenti sul lato esterno delle partizioni verticali, ed orizzontali che delimitano la zona riscaldata dell'edificio (isolamento a "cappotto"). Tale spessore non viene comunque considerato ai fini del computo volumetrico. Sono fatte salve le disposizioni previste dall'art. 2.1 della L.R. n. 26 del 20.04.1995;
 - serbatoi idrici, inclusi quelli necessari all'accumulo delle acque bianche per il successivo riutilizzo in situ.

Articolo 117 - Disciplina in merito alla edificazione di vasche e piscine ad uso privato

VASCA

1. È definita vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione domestica;
2. La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua;
3. Qualora la superficie occupata ecceda mq 30,0 o la capacità mc 20,0, la vasca è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia di Denuncia di Inizio Attività;

4. Per le vasche ornamentali, il limite che l'acqua può raggiungere al suo interno è di cm. 100,00; nel caso di livelli di acqua superiori a cm. 100,00, dovranno essere previsti sistemi di sicurezza che impediscano cadute accidentali di persone o animali, oltre a sistemi che impediscano l'accesso non controllato alla raccolta delle acque.
5. Per le vasche di sicurezza antincendio o per irrigazione domestica, dovrà essere prevista una copertura rigida, al fine di evitare lo sviluppo della *aedes albopictus* (zanzara tigre).
6. Periodicamente, in tutte le vasche suddette, dovrà essere effettuato idoneo trattamento di disinfezione contro la *aedes albopictus* (zanzara tigre).
7. La vasca è considerata superficie impermeabile.

PISCINA

1. È definita piscina la struttura accessoria di pertinenza di unità immobiliare, sia fuori sia entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità, a servizio degli abitanti dell'unità immobiliare e non aperta al pubblico;
2. Le piscine condominiali devono rispettare i requisiti di qualità dell'acqua utilizzata di cui alle tabelle 1 e 2 dell'All. D della D.G.R. 8/2552 del 17.05.2006, nonché i requisiti tecnici, di gestione e di funzionamento dettati dalla stessa D.G.R..
3. Per tutte le piscine non comprese nella D.G.R. 8/2552 del 17.05.2006 sopraccitata, l'acqua utilizzata per l'alimentazione deve possedere i requisiti di potabilità ad eccezione della temperatura. Allo scopo di mantenere l'acqua con le caratteristiche sopraindicate di acqua potabile ad uso umano, in ogni condizione di utilizzo, ogni piscina, deve essere dotata di impianti tecnologici per il trattamento dell'acqua.
4. Le acque reflue delle piscine saranno convogliate in pubblica fognatura previo consenso del gestore o in altro recapito conforme alla normativa sugli scarichi, autorizzato dalla Provincia.
5. È considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua;
6. Tali opere sono consentite nell'area di pertinenza delle unità immobiliari di tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni di pubblico interesse e di specifiche norme dello strumento urbanistico comunale (viabilità, opere pubbliche in genere, verde pubblico, ecc.), la realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta. Queste opere sono soggette ad attestazione di conformità e dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - la piscina dovrà essere contenuta entro un rettangolo di m 7,50 per m 15.
 - dovrà preferibilmente inserirsi nella struttura geomorfologia circostante,
 - mantenere gli allineamenti contermini delle sistemazioni esterne ed ambientali presenti;
 - i volumi tecnici, strettamente necessari, dovranno essere completamente interrati;
 - i bordi devono essere delle dimensioni più contenute possibile;
 - per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali antisdrucchiolevoli, presenti nel contesto dell'abitazione, con preferenza per quelli naturali (pietra, legno, ecc.) o per il cotto nel caso l'abitazione sia in laterizio;
 - sono preferibili soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno;
 - il colore della piscina dovrà essere previsto nell'atto autorizzativo, ma con colorazioni che ne mimetizzino l'impatto visivo;
 - nel caso la piscina venga a trovarsi in posizione apprezzabile da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con la messa a dimora di piante autoctone o essenze arboree tipiche locali;

- le piscine dovranno essere dotate di impianto di depurazione delle acque reflue a norma di legge ed essere alimentate in modo da non gravare sull'acquedotto comunale e da non richiedere la realizzazione di nuovi pozzi.

PISCINE STAGIONALI

1. Sono definite piscine stagionali i contenitori di capacità inferiori a mc 15, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie d'alcun genere, utilizzabili per la balneazione privata anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque;
2. Tali contenitori non possono essere mantenuti permanentemente in loco, anche se svuotati, vanno rimossi al termine della stagione estiva e la loro permanenza non può superare i 90 giorni;
3. Lo svuotamento periodico va concordato per modalità e tempistica con l'ente gestore della pubblica fognatura.
4. Le piscine dovranno essere dotate di impianto di depurazione delle acque reflue a norma di legge ed essere alimentate in modo da non gravare sull'acquedotto comunale e da non richiedere la realizzazione di nuovi pozzi.

CARATTERISTICHE, DIMENSIONI E DISTANZE

1. Le piscine (che non sporgono dal terreno più di cm 50) devono distare dal confine di proprietà o con pubblici spazi di almeno m 2 dal filo interno della muratura di contenimento;
2. In tutto il territorio comunale, al fine di prolungare al massimo il periodo di balneazione, è consentito installare coperture mobili di piscine. Le coperture dovranno essere costituite preferibilmente da strutture ad impaccamento telescopico in profilati di alluminio anodizzato laccato bianco. Dette strutture, poiché non costituiscono né volume né superficie coperta, non dovranno costituire un apprestamento fisso e dovranno essere caratterizzate dalla facile possibilità di asportazione e/o impaccamento. L'installazione deve avvenire nel rispetto delle norme delle distanze da confine, salvo che tra le parti confinanti interessate non venga stipulato un accordo sottoscritto con firme autenticate.
3. Dovranno comunque essere garantiti tutti i criteri di sicurezza nonché il rispetto delle norme sugli impianti; a tale scopo, prima dell'uso, dovrà essere prodotta al Comune apposita certificazione, a firma di tecnico abilitato, che garantisca quanto sopra.

Articolo 118 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine di contenere il consumo di acqua potabile, si obbliga per tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, fatte salve necessità specifiche di attività produttive, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per utilizzi non idropotabili quali:
 - irrigazione del verde pertinenziale;
 - pulizia dei cortili e passaggi;
 - alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte);
 - usi tecnologici relativi (es. sistemi di climatizzazione passiva/attiva), i quali, nel caso prevedano immissione di aria negli ambienti, per la stessa devono essere garantiti i requisiti di purezza previsti al punto 3.4.47., del Titolo III, del Regolamento Locale di Igiene Tipo.
2. Le coperture dei tetti debbono 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;
3. Con riferimento al comma 1, i nuovi edifici devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie a tetto, considerando la proiezione orizzontale dello stesso. La cisterna sarà dotata:

- di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata;
 - di uno scarico di troppo pieno collegato, tramite uno sfioratore sifonato, ad un pozzo perdente (ove idrogeologicamente possibile) il quale a sua volta sarà dotato di un ulteriore scarico di troppo pieno che potrà essere all'occorrenza collegato alla pubblica fognatura bianca o unitaria, secondo quanto stabilito dall'articolo 142 – Allacciamento alle reti fognarie;
 - di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti; diversamente la cisterna potrà essere posta in posizione sopraelevata in maniera da garantire l'erogazione dell'acqua con adeguata pressione.
4. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Articolo 119 - Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

1. Al fine contenere la riduzione del consumo di acqua potabile si obbliga, in caso di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione di edifici, per i quali il titolo abilitativo o lo strumento attuativo dal quale discende l'atto abilitativo stesso, preveda più di 8 unità immobiliari o volume fuori terra superiore a mc 2.500, l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche;
2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici;
3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
 - la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
 - 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.

Articolo 120 - Disciplina in merito alla installazione di pergolati e gazebo

1. Pergolato è una struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora. La distanza minima dai confini deve essere di m 1,50 salvo il caso in cui sia in aderenza a fabbricati confinanti. E'ammessa la collocazione su terrazze esistenti. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dallo strumento urbanistico comunale. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento.
2. Gazebo è una struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc...) tendente a delimitare una copertura. Detta copertura dovrà essere realizzata con coperture di tipo stagionali e permeabili, mentre i lati devono essere completamente aperti. In particolare il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile e non può essere addossato ad altre costruzioni. La distanza minima del gazebo dai confini deve essere di almeno m 1,50. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dallo strumento urbanistico comunale. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, tuttavia non deve superare la superficie di 20 mq per lotto e di 100 mq per gli operatori commerciali per lotto.

3. Non sono soggetti a concessione e ad autorizzazione, quindi eseguibili previa semplice comunicazione di inizio lavori, gli interventi inerenti a grigliati e gazebo non superiori a mq 12 per lotto e di 100 mq per gli operatori commerciali per lotto;
4. Tali strutture non potranno essere coperte né chiuse lateralmente con strutture fisse;
5. Gli elementi costitutivi delle travature dovranno avere di norma andamento orizzontale; l'altezza massima al colmo non deve essere superiore a 3,50 m.;
6. La realizzazione di tali pertinenze dovrà tuttavia rispettare le norme vigenti in materia di distanze prevista dal Codice Civile e dal Codice della Strada.

Articolo 121 - Disciplina in merito alla installazione di “copri e scopri”, tunnel mobili e tunnel retrattili

1. L'installazione di manufatti quali “copri e scopri”, tunnel mobili e tunnel retrattili a servizio di attività produttive è ammessa qualora non determini un incremento superiore al 10% della superficie coperta del corpo di fabbrica principale; in tale 10% devono essere computate anche le superfici coperte determinate dalla eventuale presenza di aggetti, sporti e mensole con sporgenza superiore a 1,50 m. In ogni caso va garantita la quota di superficie permeabili prevista dallo strumento urbanistico comunale.
2. Nelle zone residenziali l'installazione dei manufatti quali “copri e scopri”, tunnel mobili e tunnel retrattili, può essere effettuata in numero di un elemento per ogni unità abitativa; tali elementi possono avere superficie copribile massima di mq. 20 ed altezza massima di mt. 3,00.
3. La realizzazione dei manufatti dovranno rispettare le norme vigenti in materia di distanze prevista dal Codice Civile.

Articolo 122 - Disciplina in merito alle serre bioclimatiche, tetti verdi e altri sistemi passivi

1. Sia nelle nuove costruzioni sia nell'esistente, i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (quali, ad esempio, le serre bioclimatiche non abitabili, i muri di accumulo, i muri di Trombe, i sistemi strutturali a “doppia pelle”, i camini solari, i tetti captanti etc. sono considerati volumi tecnici e non sono computati ai fini volumetrici alle condizioni di seguito indicate.
2. Le serre bioclimatiche non abitabili sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché presentino contestualmente le seguenti condizioni:
 - a) siano progettate per integrarsi nell'organismo edilizio, nuovo o esistente, in maniera tale da valorizzarlo;
 - b) abbiano una profondità massima di mt. 2,50;
 - c) siano collocate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra Sud-Est e Sud- Ovest;
 - d) siano dotate di aperture verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
 - e) non siano climatizzate mediante sistemi di riscaldamento o raffrescamento attivi;
 - f) siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
 - g) i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante ed illuminante; le serre in esame non dovranno alterare i R.A.I. previsti dal Regolamento Locale di Igiene, né potranno contribuire per i locali limitrofi al raggiungimento degli stessi;
 - h) dimostrino attraverso i necessari calcoli energetici, redatti da un tecnico abilitato ed allegati al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
 - i) il progetto deve valutare il guadagno energetico – ovverosia la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra - tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI su tutta la stagione di riscaldamento;

- j) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro dei supporti; i serramenti devono presentare buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale;
 - k) i volumi ottenuti non debbono essere configurati per la permanenza di persone e, in quanto volumi tecnici, attraverso la realizzazione dei sistemi sopraccitati si configureranno quali locali tecnici, senza permanenza di persone; dovranno quindi avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico e presentare una sola apertura per assicurarne la manutenzione, fatto salvo l'accesso diretto dall'edificio principale;
 - l) la separazione con il locale retrostante dovrà essere mantenuta mediante una parete che utilizzi i serramenti esistenti o altri aventi maggiore contenimento delle dispersioni;
 - m) eventuali aperture nella parete dovranno avere superficie complessiva inferiore ai 2,5 mq.;
3. Altri sistemi passivi - quali i muri di accumulo, i muri di Trombe, i muri collettori ed altre soluzioni similari per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, - sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici se provvisti di una relazione di progetto redatta da un tecnico abilitato che dimostri la riduzione di combustibile fossile e/o il guadagno energetico procurato - ovvero sia la differenza tra l'energia dispersa in presenza ed in assenza di tali sistemi;
4. Per gli interventi sulle coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica, architettonica e di resistenza delle strutture, è consentita la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali. Lo sfruttamento di questa tecnologia richiede che sia garantito l'accesso per la manutenzione.

Articolo 123 - Installazione di impianti solari e fotovoltaici

1. Sulle coperture è consentita l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici nei limiti di cui ai successivi commi.
2. L'installazione dei serbatoi di accumulo sulla copertura a falde è sempre vietata nel nucleo storico.
3. Sulle coperture piane è consentita l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, anche con serbatoi di accumulo, nei limiti di cui ai successivi commi.
4. Dove consentito, l'installazione di impianti solari e fotovoltaici dovrà avvenire di norma privilegiando le coperture di manufatti esistenti; la realizzazione di impianti su strutture di sostegno all'uopo dedicate è pertanto subordinata alla presentazione di una verifica tecnica documentata che giustifichi l'impossibilità di utilizzare coperture legittime esistenti. In quest'ultimo caso le nuove strutture dovranno essere completamente amovibili per consentire il facile ripristino dello stato dei luoghi.
5. La realizzazione di impianti solari e fotovoltaici nei nuclei di antica formazione è subordinata al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio. Sono consentiti esclusivamente impianti integrati o parzialmente integrati, che prevedano una disposizione dei pannelli secondo forme regolari e armoniche. Al fine della valutazione del progetto il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione che dimostri con riprese fotografiche il contenimento dell'impatto visivo. È in ogni caso esclusa la possibilità di installare impianti fotovoltaici su edifici classificati in categoria A1 nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
6. Previo parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio, la realizzazione di impianti solari e fotovoltaici su edifici posti all'interno di ambiti agricoli è consentita esclusivamente nella tipologia totalmente integrata o parzialmente integrata come definita nelle linee guida approvate con deliberazione di G.R. n. VIII/010622 del 25.11.2009.
7. L'installazione dei pannelli sulle pareti esterne degli edifici è consentita esclusivamente su prospetti non visibili da spazi pubblici.

Articolo 124 - Comignoli: altezze ed ubicazioni

1. Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm. 100, misurate a valle, rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi; negli altri casi e comunque quando vi siano altri ostacoli o altre strutture distanti meno di 8 m., le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di 100 cm. del colmo del tetto.
2. In ogni caso restano fatte salve le disposizioni di cui al punto 6.15 dell'art. 6 del D.P.R. 1391 del 22 dicembre 1970 per gli impianti termici.
3. In tali impianti di capacità termica superiore a 30.000 Kcal/ora, non inseriti in un ciclo di produzione industriale, le bocche dei camini devono risultare più alte di 1 mt. dal colmo del tetto e dei parapetti e qualunque altro ostacolo o strutture distante meno di 10 mt.

Articolo 125 - Antenne radio, televisive e parabole

1. Le antenne riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
3. Le antenne riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulle falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
4. Le antenne riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 37/08.
5. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.
6. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
 - tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive. Sono vietate le installazioni individuali;
 - l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (85 cm di diametro per impianti collettivi e 60 cm di diametro per impianti singoli);
 - devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;

- le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 37/2008 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
 - le antenne paraboliche dovranno essere installate preferibilmente in copertura: qualora fosse necessario installarle all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili, le stesse non dovranno essere visibili dalla strada;
 - le antenne paraboliche non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
 - le antenne paraboliche devono essere installate in modo da non ostacolare il corretto deflusso dalle canne fumarie
7. L'ufficio tecnico comunale ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato, con l'eliminazione delle singole antenne e/o parabole.

Articolo 126 - Costruzioni vietate e ammesse in cavedi e cortili

1. E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengano a mancare o a peggiorare, se già deficitarie, le condizioni regolamentari dei cortili anche se appartenenti a diversi proprietari. Possono essere ammessi nuovi ascensori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche nei cavedi esistenti negli edifici antichi. In presenza di disabili, gli ascensori possono essere ammessi anche nei cortili, qualora non vi sia la dimostrata ragionevole possibilità di ubicarli all'interno dei fabbricati. Tale possibilità è ammessa anche negli spazi destinati a giardino.
2. Le canne fumarie e di ventilazione possono essere collocate anche nei cavedi, fatto salvo quanto previsto dall'art. 123.

Articolo 127 - Aspetto e manutenzione delle costruzioni accessorie, vasche e piscine ad uso privato, pergolati e gazebo, serre bioclimatiche

1. I proprietari di costruzioni accessorie, vasche e piscine ad uso privato, pergolati e gazebo e serre bioclimatiche, hanno l'obbligo di mantenere costantemente ogni parte del manufatto in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente. Quando un edificio o parte di esso non rispetti il decoro e l'estetica dell'ambiente, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico potrà ingiungere la pronta esecuzione dei necessari lavori assegnando un termine per l'esecuzione delle necessarie manutenzioni.

Sezione II - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 128 - Disciplina del verde

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - forma e caratteristiche delle piante a maturità;

- sviluppo più o meno rapido;
 - caratteristiche dell'apparato radicale;
 - resistenza all'inquinamento;
 - rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle specie da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
 4. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
 5. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile e del Codice della Strada.
 6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
 7. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
 8. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non possono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
 9. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di specie arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
 10. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
 11. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario, per ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento. Il progetto del verde dovrà essere realizzato in modo da produrre effetti positivi sul microclima delle aree.
 12. Le superfici a verde previste saranno orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque superficiali, evitandone il ristagno.
 13. Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli è opportuno che la densità delle alberature non sia inferiore ad una pianta ogni 80 mq.
 14. Nella realizzazione di tutte le aree verdi è necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.

Articolo 129 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

5. I progetti di sistemazione degli spazi terranno conto dei materiali e delle modalità costruttive che caratterizzano l'immagine storicamente consolidata del contesto urbano.

Articolo 130 - Insegne e mezzi pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante dell'aspetto del luogo urbano e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento. Tali apparati sono comunque sottoposti ad autorizzazione dell'ufficio competente.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo o dell'Ente proprietario della strada per la fattispecie richiesta.
4. Non sono soggetti al rilascio di autorizzazione i cartelli temporanei che pubblicizzano iniziative edificatorie (cartello di cantiere) purché siano installati successivamente alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività ovvero quando sia stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo.

Articolo 131 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. 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.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso da parte dell'ufficio competente.

Articolo 132 - Passaggi pedonali

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

Articolo 133 - Percorsi ciclabili

1. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, possibilmente individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia e laddove gli spazi preesistenti lo consentano, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Articolo 134 - Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

Articolo 135 - Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.
6. In caso di inadempienza, l'Amministrazione Comunale provvede all'esecuzione delle opere a spese del titolare inadempiente, avvalendosi della cauzione.

Articolo 136 - Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
 - ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche, qualora usufruibili dal pubblico, e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte e secondo le prescrizioni dettate dall'ufficio competente.
7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.
8. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio tra le parti, con la redazione di apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico deve essere eseguita a cura e spese del titolare dell'autorizzazione. E' obbligatorio depositare adeguata fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere e degli interventi di ripristino.

Articolo 137 - Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Articolo 138 - Volumi tecnici ed impiantistici

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

Articolo 139 - Intercapedini e griglie di aerazione.

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

Sezione III - Spazi privati

Articolo 140 - Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili, può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 3,00 e non superiore a m 5,00, salvo motivate esigenze per attività commerciali e produttive.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello diverso da quello di accesso, deve essere non inferiore a m 5,00. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'art. 22 del D. Lgs. 285/1992 e s.m. e i.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m 12,00 dagli incroci tra strade.
6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e con pendenza $\leq 20\%$.
8. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
9. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
10. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori od inferiori a quelle del presente articolo, previa autorizzazione rilasciata dall'ufficio competente.
11. La nuova realizzazione di cancelli pedonali su spazi pubblici è consentita, solo in caso di comprovata necessità, previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 141 - Strade

1. La costruzione di strade è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - alla pavimentazione;
 - alla manutenzione e pulizia;
 - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative, devono avere larghezza minima di m. 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.
8. In casi di comprovate impossibilità di natura tecnica, l'Amministrazione Comunale può autorizzare calibri stradali di dimensioni diverse, a condizione che siano rispettate le fasce di rispetto previste dalla normativa vigente e che l'eventuale riduzione del calibro stradale non comporti un eccessivo avvicinamento del traffico veicolare alle facciate degli edifici, compromettendo la qualità dell'aria e producendo un inquinamento da rumori e vibrazioni eccessivo.

Articolo 142 - Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili ubicati in zone servite dalla rete fognaria devono convogliare le acque di scarico nella stessa, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.
4. In caso di nuova edificazione o di nuovi allacciamenti alla rete fognaria di acque nere civili per edifici esistenti è fatto divieto di convogliare nella rete stessa le acque piovane. Nelle fasce di rispetto dei pozzi di emungimento di acqua potabile è obbligatorio provvedere al recapito di tutte le acque meteoriche in fognatura di acque meteoriche bianche. In casi eccezionali, tecnicamente motivati, l'Ente gestore del servizio può concedere l'adozione di tecnologie che prevedano il ritorno nella rete fognaria, in tempi differiti, di acque meteoriche da invasi preposti alla raccolta e/o alla dispersione delle stesse. E' fatto salvo quanto stabilito dalle norme statali e regionali vigenti in materia di smaltimento di acque meteoriche provenienti da particolari e specifiche attività o insediamenti.

5. In caso di nuova edificazione, di nuovi allacciamenti o interventi significativi sugli allacciamenti esistenti, in sede di richiesta di certificato di agibilità dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico comunale una planimetria riportante l'individuazione degli allacciamenti e la documentazione fotografica dei lavori prima del ritombamento degli scavi.

Articolo 143 - Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas - metano, energia termica, teleriscaldamento) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il titolo abilitativo viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 152/2006.
4. Il contatore di cui al comma 3 dovrà essere fuori dal limite di proprietà e dovrà essere accessibile al personale incaricato delle letture. Potrà essere posto in pozzetti o in armadi a parete; il chiusino o lo sportello dovranno riportare l'indicazione "acquedotto" in modo leggibile e indelebile.

Articolo 144 - Recinzioni e muri divisorii

1. In tutte le zone del territorio comunale, escluse le aree agricole, gli spazi verso strada, quando le costruzioni siano edificate con distacco dai fili stradali, per la profondità stessa del distacco previsto, devono essere decorosamente sistemati a giardino o a cortile e possono essere recintati con cancellata o muretto.
2. 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, essere rispettose delle emergenze storiche, monumentali, artistiche, ambientali e paesaggistiche; per quanto possibile, esse devono uniformarsi e mantenere l'unità compositiva con quelle limitrofe.
3. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capi III e IV del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
4. Le recinzioni dei lotti urbani devono avere un'altezza massima di m 2,00. Esse possono essere realizzate:
 - con muro pieno ad esclusione dei lati prospicienti spazi pubblici;
 - con muretto o cordolo sovrastato da reti o cancellate. In questo caso lo zoccolo in muratura può avere un'altezza massima di 1,00 m;
 - con reti e siepi;
 - con pali infissi al suolo e rete di protezione.
5. Recinzioni murarie di tipo cieco con altezza massima di m 2,00 possono essere consentite nel caso siano preesistenti in loco i suddetti tipi di recinzione. Le parti nuove devono essere realizzate in continuità a quelle esistenti, con le stesse caratteristiche, materiali e tecniche costruttive. Tale possibilità è inoltre ammessa nel caso di situazione di inquinamento ambientale (rumore, emissioni gassose, ecc.) previo adeguato studio d'insieme esteso ad un ambito significativo e definizione delle caratteristiche costruttive e materiali di finitura.
6. Le recinzioni esistenti con i tradizionali muri in pietra devono essere conservate e salvaguardate mediante apposite opere manutentive di consolidamento con tecniche tradizionali.

7. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
9. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
10. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti ed installati nel rispetto delle norme UNI specifiche e del Regolamento locale di igiene vigente.
11. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti. In alternativa è ammesso un profilo uniformemente degradante che asseconi la pendenza del terreno.
12. Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.
13. E' facoltà dell'Amministrazione comunale prevedere, nello strumento urbanistico comunale, prescrizioni puntuali, le quali saranno immediatamente prevalenti rispetto alle indicazioni del presente articolo.

Articolo 145 - Spazi ineditati ed edifici in disuso

1. Le aree inedificate e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere soggetti a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano e di sicurezza da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee delle aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, ivi comprese le costruzioni accessorie come definite all'art. 114, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico – sanitaria o pericoli di ordine statico che possano compromettere la pubblica incolumità, 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. Tutte le aree non edificate, siano esse edificabili o non edificabili, non possono essere utilizzate quale deposito di materiali, carcasse di veicoli, attrezzature e macchinari vari, terra di riporto, ecc...

Articolo 146 - Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o drenante, che non potrà essere inferiore a quanto prescritto dallo strumento urbanistico comunale dello strumento urbanistico vigente.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, tale però da non costituire fonte di inquinamento luminoso. A tale proposito il flusso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici, le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le specie arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
5. Dovranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche atte ad impedire lo sversamento delle acque meteoriche sugli spazi pubblici.

Articolo 147 - Toponomastica e segnaletica

1. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso ai proprietari, applicare o far applicare sul fronte degli edifici, sulle recinzioni delle aree prospicienti le strade:
 - le targhe della toponomastica urbana;
 - la segnaletica stradale;
 - le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, tracciamenti, idranti e simili;
 - le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
 - la segnaletica di pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie.
 - la segnaletica dei servizi statali o di interesse generale, quali ad esempio le poste, i telefoni e simili.
2. Gli oggetti o manufatti precedenti non devono:
 - essere sottratti alla pubblica vista;
 - arrecare disturbo agli utenti della costruzione;
 - costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosi per i pedoni.
3. I proprietari, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato o area ove sia collocato uno degli oggetti o manufatti sopra elencati, deve darne comunicazione all'Amministrazione Comunale o all'ente interessato, che prescriveranno le cautele del caso.
4. La manutenzione degli oggetti o manufatti sopra elencati è a carico degli enti installatori.
5. Agli edifici e agli ambiti soggetti a vincolo culturale, ambientale e paesaggistico, si applicano le prescrizioni e procedure del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 148 - Numeri civici

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

CAPO II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

Sezione I - Inserimento ambientale e paesaggistico delle costruzioni

Articolo 149 - 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 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 che sono in contrasto con i criteri sopra enunciati.
6. Il progetto edilizio va corredato dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, 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 che si intendono impiegare.
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 con apposito provvedimento che indichi l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
9. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 150 - Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dallo strumento urbanistico vigente, dal Codice Civile, dal D.I. 1444/68 nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico, quali piazze, parchi, percorsi ecc.

Articolo 151 - Spazi conseguenti ad arretramenti

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

Articolo 152 - Prospetti su spazi pubblici

1. Lo strumento urbanistico vigente disciplina i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici o d'uso pubblico antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole; in particolare, per gli esercizi commerciali si dovranno evitare contrasti con il contesto urbano in cui si inseriscono.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00.
8. Le finestre, poste ai piani superiori, devono avere parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00.
9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm 10 e le sbarre devono essere verticali.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a normative sulla sicurezza e sull'evacuazione dei locali.
11. Ai fini della sicurezza pedonale e veicolare, le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
12. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
13. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.
14. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale devono essere rivestiti con materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a m 0,30 dal piano del marciapiede o di m 0,50 se non esiste il marciapiede.

Articolo 153 - 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.
2. Ove le fronti, finestrate o cieche, delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera da fronteggiare, anche parzialmente, fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui la proiezione dell'una, con angolo di 45° rispetto al piano orizzontale, non vada ad interessare il fronte dell'altra.
3. E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°. (si vedano anche i commi 3 e 4 dell'art. 168)
4. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, solo in presenza di interventi in centri storici o in zone di antica edificazione, il Sindaco può consentire le deroghe previste dal Titolo III, cap. 1, art. 3.0.0., del Regolamento Locale di Igiene Tipo, ai requisiti prescritti dal presente articolo subordinando l'assenso, alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi.
5. Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.
6. Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.M. 1444/1968.

Articolo 154 - 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 pubblico (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.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nello strumento urbanistico vigente.
5. Balconi, pensiline e bow-window non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m 2,00 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Articolo 155 - Portici e gallerie

1. La realizzazione di spazi porticati o gallerie ad uso pubblico sarà disciplinata da apposite convenzioni o atti d'obbligo unilaterali connesse a piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.
2. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
3. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
4. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante.

5. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali con gli stessi orari della pubblica illuminazione. E' obbligatorio l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.

Articolo 156 - Salubrità dei terreni edificabili e degli edifici

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
8. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio o idoneo vespaio.
9. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
10. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
11. Le griglie di aerazione delle intercapedine o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
12. Il solaio dei locali abitabili, deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).
13. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato.
14. Il solaio dei locali, abitabili o in cui è prevista la permanenza di persone, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica.
15. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
16. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in

modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 157 - Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente o, comunque, essere oggetto di un intervento organico.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti, previa approvazione di campionatura sul posto da parte della Commissione del Paesaggio.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale, i colori ed i materiali devono essere concordati con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
8. Le tinteggiature delle facciate e in generale le manutenzioni ordinarie relative ad intonaci, pulitura di materiali lapidei, ecc...degli edifici ubicati nel Nucleo di antica formazione devono essere concordate con l'ufficio competente sentita, se necessario, la Commissione per il paesaggio.

Articolo 158 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura.

1. La scelta e l'impiego dei materiali di finitura nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi dovranno essere coerenti e compatibili con i caratteri tipici del luogo ed, in particolare, con quelli storicamente consolidati nei nuclei antichi.
2. Per gli edifici e per gli ambiti oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, si applicano le prescrizioni ivi previste.

Articolo 159 - Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere in quanto fattori della qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto individuate nell'elaborato P.1b.6b "Il sistema paesistico: repertorio delle emergenze del territorio" (PGT approvato con d.C.C. nr. 37 del 28.12.11) sono in generale da conservare e da proteggere; sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti, a fronte di documentate esigenze e, in particolare, in presenza di situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, o quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti interessi pubblici.
3. Il ricorso al verde non ha solo valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

4. Dove possibile é consigliabile la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali.
5. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono essere conservativi e tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
6. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
7. Con provvedimento motivato, per motivi igienici e di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
8. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4 rispetto al medesimo.
9. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti, foglie o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile. Nel caso in cui il proprietario non intervenga tempestivamente, l'autorità Comunale potrà provvedere direttamente, addebitando le spese al soggetto inadempiente.
10. Le aree a bosco e a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
11. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
12. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento ed al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - i criteri delle scelte delle specie vegetali in base alle caratteristiche pedologiche del terreno, con preferenza per le essenze autoctone;
 - i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alla pendenza ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
13. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze previste dal Codice Civile.
14. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere preferita, ove necessario, al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ed ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
15. E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente articolo, purché opportunamente motivati, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 160 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a 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 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 all'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 inadempimento, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

CAPO III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

Sezione I - Requisiti spaziali

Articolo 161 - Caratteristiche dimensionali e altezze dei locali

1. Le dimensioni e le altezze interne dei locali sono definite dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
2. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono i seguenti spazi:
 - 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..
4. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico sanitari.
5. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
6. L'altezza può essere ridotta a m. 2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti ai punti b) e c) del precedente comma 3, fatti salvi, per i locali sottotetti non abitabili, i limiti imposti dalla Norma Tecnica Attuativa del Piano delle Regole del P.G.T.
7. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
8. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80, fatto salvo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
9. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per il primo abitante ed a mq. 10,00 per ogni abitante successivo.
10. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
11. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
12. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
13. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.
14. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
15. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
16. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
17. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
18. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m.1,80.

Articolo 162 - 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.
2. Nel risanamento di vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine o cavedi 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.
3. Nei cavedi, pozzi di luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
4. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico delle 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.
5. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.
6. In tutti i nuovi fabbricati possono essere realizzati cortili anche chiusi su tutti i lati preordinati alla creazione di spazi verdi e per la ventilazione ed illuminazione di ambienti abitabili.
7. Detti cortili devono avere dimensioni minime di m. 5 per m. 5 nel qual caso le pareti che li delimitano siano rivolte a sud, est e ovest e devono avere un'altezza massima di m. 3,30 in modo da consentire il normale soleggiamento dei locali.
8. Sui cortili con dimensioni comprese tra i m. 5 per m. 5 e i m. 10 per m. 10 possono affacciarsi edifici purché l'altezza dei fabbricati posti sui lati sud, est e ovest sia al massimo pari al distacco della parete fronteggiante.
9. Il rispetto dei requisiti di illuminazione di ambienti abitabili che si affacciano all'interno dei cortili chiusi, deve essere dimostrato dal progettista allegando alla documentazione il calcolo del fattore di luce media diurna.
10. Sono fatti salvi i contenuti del D.I. 1444/68.

Articolo 163 - 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. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni nonché le eventuali indicazioni contenute nello strumento urbanistico generale.

Articolo 164 - Soppalchi

1. Soppalco è lo spazio ricavato a parziale suddivisione orizzontale di ambienti che abbiano altezza superiore a quella minima prescritta.
2. La superficie dei soppalchi, da computarsi escludendo la scala di accesso, è relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.
3. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante (altezza media), non può essere inferiore a m 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non deve superare un terzo della superficie del locale.
4. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere la metà della superficie del locale.

5. Qualora l'altezza raggiunga m 2,40, la superficie del locale sottostante può essere delimitata parzialmente per ricavare locali accessori come bagni, angoli cottura (semprechè i fumi vengano convogliati con apposita canna fumaria oltre il colmo del tetto), guardaroba, ecc..
6. Il soppalco deve essere totalmente aperto sul locale sottostante ed essere munito di balaustra.
7. Le superfici aperte dei soppalchi nei monolocali non possono essere computate ai fini del raggiungimento della superficie minima prescritta.

Articolo 165 - Spazi di scantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - seminterrato è quel locale che si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato, o del piano di campagna in caso di assenza di marciapiede, per non meno della metà della sua altezza e del suo perimetro;
 - sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede, o del piano di campagna in caso di assenza di marciapiede, del fabbricato;
 - parzialmente interrato è quel locale che, prendendo a riferimento il piano del marciapiede del fabbricato o del piano di campagna in caso di assenza del marciapiede, si trova al di sotto dello stesso piano per meno della metà della sua altezza e del suo perimetro.
2. 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 e previa misurazione della concentrazione di radon.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Articolo 166 - Boxes ed autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Articolo 167 - Scale

1. Le scale sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e caratteristiche, dalla normativa del vigente regolamento di igiene regionale, in particolare dal punto 3.6.7 e seguenti del Titolo III, e dalle specifiche disposizioni legislative in materia di barriere architettoniche, sicurezza e prevenzione incendi.
2. Le scale principali sono quelle che servono abitualmente per raggiungere i vari piani di un edificio. Le scale principali possono assumere anche il ruolo di scale di sicurezza qualora abbiano caratteristiche costruttive tali da poter essere utilizzate in casi di emergenza per l'evacuazione.
3. Le scale di sicurezza sono quelle che per caratteristiche costruttive e ubicazione nell'ambito di un edificio servono per l'evacuazione degli utenti in caso di emergenza. Le scale di sicurezza devono essere previste nei casi prescritti dalle norme per la sicurezza degli edifici secondo tecniche, materiali ed ubicazione dettate da specifici regolamenti. Le scale di sicurezza possono assumere anche il ruolo di scale principali qualora abbiano caratteristiche costruttive tali da poter essere utilizzate in via normale e l'edificio sia dotato di adeguati ascensori.
4. Al fine dell'abbattimento delle barriere architettoniche ed in relazione all'adattabilità delle scale per l'accessibilità, è ammessa la previsione del "servoscala" solo su scale aventi la rampa con larghezza

minima di m 1,20. Potrà essere consentita una larghezza inferiore per edifici esistenti in caso di dimostrata e ragionevole impossibilità a soddisfare tale requisito.

Sezione II - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 168 - Qualità dell'aria in spazi confinati

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

Articolo 169 - Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche all'eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

Articolo 170 - Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
 - a) locali destinati ad uffici;

- b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

Articolo 171 - Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso dell'illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
9. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.
10. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
11. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
12. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.
13. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Articolo 172 - Illuminazione artificiale

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
2. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Articolo 173 - Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 174 - Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Articolo 175 - Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - c) rumori da calpestio;
 - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) rumorosità provocata da attività contigue.
3. Alla classificazione acustica del territorio comunale in aree omogenee sulla base delle differenti tipologie di insediamenti, approvata con d.C.C. n. 25 del 27.09.2011, corrispondono diversi valori di rumorosità ambientale.
4. I valori limite assoluti di emissione e di immissione delle sorgenti sonore, sono quelli indicati nelle tabelle B e C allegate al D.P.C.M. 14 novembre 1997, ed indicati nella Relazione tecnica di acustica ambientale allegata al Piano di zonizzazione acustica Comunale.
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone

particolarmente rumorose.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 176 - Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

Articolo 177 - Spazi di cottura

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art. 140, comma 18 del presente regolamento devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

Sezione IV - Requisiti degli edifici in tema di superamento delle barriere architettoniche.

Articolo 178 - Superamento delle barriere architettoniche negli edifici

1. In materia di superamento delle barriere architettoniche si fa riferimento al Decreto 14/6/1989 n. 236 ed alla L. R. 6 del 20/02/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 179 - Dichiarazione del progettista

1. E' fatto obbligo allegare al progetto edilizio la dichiarazione di un professionista abilitato che attesti la conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni di cui alle leggi vigenti in tema di accessibilità, visitabilità e adattabilità da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali alle opere da realizzare.

Articolo 180 - Deroghe per i provvedimenti autorizzativi

1. Le opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche (ascensori, piattaforme elevatrici, rampe, ecc.) sono autorizzate in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile ed i diritti di terzi e con l'obbligo di ricercare la miglior ambientazione ed inserimento nel contesto e nel maggior rispetto dei caratteri stilistico-architettonici dell'edificio. La possibilità di deroga in materia deve essere richiesta mediante apposita relazione tecnica redatta dal progettista che documenti e giustifichi la reale impossibilità di osservanza delle distanze dai confini.
2. Eventuali deroghe ad altre norme urbanistico edilizie (volume, superficie coperta, altezza, distanza dalla strada, ecc.) sono concesse mediante la procedura prevista dall'art. 40 della L. R. 11/03/2005, n. 12.

CAPO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 181 - Requisiti delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.
3. La progettazione e realizzazione di fabbricati dovrà uniformarsi ai criteri di risparmio energetico, come previsto dalla normativa regionale e nazionale vigente.

Articolo 182 - Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire l'inizio dei lavori, previa comunicazione su modulo predisposto dall'ufficio competente, deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente o indicati nell'atto abilitativo.
2. A seguito del rilascio di autorizzazione edilizia l'inizio dei lavori è indicato nell'atto autorizzativo.
3. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori, previa comunicazione su modulo predisposto dall'ufficio competente, avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati. L'inizio lavori deve comunque avvenire entro un anno da tale data, pena la decadenza del titolo abilitativo stesso.
4. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono a certificare l'effettivo avvio dei lavori.
5. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del provvedimento autorizzativo.

Articolo 183 - Disciplina del cantiere

1. I cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni; ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo abilitativo, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori, del committente e/o del responsabile della sicurezza, del coordinatore in fase di progettazione e del coordinatore in fase di esecuzione dei lavori; la mancata esposizione di detta tabella comporterà l'erogazione della sanzione amministrativa prevista dall'art. 70, comma 2, del presente Regolamento.
 - nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
 - 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; 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;

- 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;
 - è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - 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 184 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare del titolo abilitativo, 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, l'area impegnata dai lavori e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Il titolare del provvedimento abilitativo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente chiedere all'Amministrazione comunale la relativa e formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito, in aggiunta, pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi; 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, la 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 provvisorie 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.
9. Le fronti dei ponti verso strade, chiuse con stuoie o simili, devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali e di ancoraggi atti a resistere al vento.
10. Chi esegue i lavori deve mantenere la via pubblica pulita su tutto il fronte dei lavori, ricorrendo, ove occorra, anche a replicati innaffiamenti. Deve inoltre, immediatamente dopo il compimento dei lavori, far lavare i ponti, gli assiti, ecc..., e restituire alla circolazione il suolo pubblico perfettamente sgombro e pulito a sue cure e spese.

11. Chi altera o danneggia le opere stradali o in generale spazi pubblici, patrimonio arboreo, ecc...è obbligato a ripristinarli a sue spese. Il Comune può, come garanzia, chiedere il versamento di una somma a titolo di cauzione.

Articolo 185 - Sicurezza del cantiere

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

Articolo 186 - Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
4. Il rilascio del titolo abilitativo volto alla demolizione è subordinato:
 - alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
 - ad evitare la formazione di polveri, per quanto possibile con lavorazioni ad umido e/o con idonee opere provvisorie.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione o di escavazione, deve conseguire preventivamente i pareri e autorizzazioni previsti dalle vigenti disposizioni e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
7. La demolizione di fabbricati deve essere preceduta e seguita da un intervento di derattizzazione prima di poter dare avvio a qualunque altro utilizzo dell'area.
8. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela ambientale o monumentale ai sensi del D. Lgs. 42/2004, è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
9. Gli scavi devono essere eseguiti in modo da garantire la resistenza alle spinte dei terreni circostanti e non compromettere la sicurezza di edifici o impianti preesistenti; devono inoltre consentire la continuità del traffico negli spazi pubblici, salvo diversa specifica concessione.
10. Le modalità di intervento per scavi che interessino la rete stradale devono rispettare l'apposito regolamento approvato con d.C.C n. 20 del 28.10.2010

Articolo 187 - 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. e all'A.R.P.A. competenti i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso, ovvero la discarica autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali alla discarica deve essere conservata ed esibita a richiesta dell'autorità competente.
2. Previo parere dell'A.R.P.A., può essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità di riutilizzo.
3. Nel caso l'intervento preveda lo scavo di terre o rocce, fatte salve specifiche procedure conseguenti all'obbligatorietà della V.I.A., i materiali possono essere riutilizzati, anche in siti diversi, secondo un progetto approvato previo parere dell'A.R.P.A. Il parere dell'A.R.P.A. deve attestare che eventuali inquinanti contenuti nelle terre e rocce scavate siano entro i limiti di legge.
4. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono valide anche per le denunce di inizio attività (D.I.A.).
5. Dovranno essere altresì rispettate le normative vigenti in materia di rimozione e smaltimento di materiali contenenti amianto.

Articolo 188 - Bonifica dei terreni

1. Nell'ambito dell'attività edificatoria deve essere assicurato il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dal D.M. n. 471 del 25.10.1999 in applicazione dell'art. 17 del D.Lgs. n.152/2006 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 189 - Rinvenimenti

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

Articolo 190 - Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma del Titolo III del D.P.R. 380/2001. 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. 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.
3. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere inoltrata comunicazione alla struttura competente entro 15 giorni, da parte del titolare del provvedimento abilitativi, sottoscritta anche dal direttore dei lavori degli stessi.

CAPO V – MODALITA' DI RAPPRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Sezione I - Unificazione grafica

Articolo 191 - 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 di rappresentazione omogenee ed unificate. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
 - le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
 - 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;
 - qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Articolo 192 - 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 e alla proposta progettuale deve essere predisposta secondo le indicazioni contenute nei precedenti articoli.

Sezione III - Documentazione tecnica da allegare ai progetti

Articolo 193 - Documentazione tecnica

1. Le richieste di titoli abilitativi devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte dell'ufficio competente.
2. Gli elaborati grafici allegati alle istanze devono essere redatti su supporto cartaceo con tecniche (colori, retini, ecc.) tali che gli stessi non siano alterabili o modificabili. Gli elaborati grafici devono avere preferibilmente dimensione standard (multipli del formato A4), così da poter essere opportunamente

ripiegati e allegati alla modulistica predisposta e conservati presso gli archivi comunali. Le relazioni scritte e gli allegati vari (copie di documenti, certificazioni, attestati e quant'altro serve a corredo delle istanze) devono essere redatti su fogli A4, o multipli, e fascicolate. E' facoltà del responsabile del procedimento, in rapporto all'entità e caratteristiche degli interventi, chiedere la produzione di ulteriori atti od elaborati o, viceversa, di esonerare dalla presentazione di taluni documenti.

3. Le istanze devono essere, se necessario, corredate dalle autorizzazioni, nulla osta e pareri prescritti dalle norme vigenti, quali:
 - autorizzazione paesaggistica;
 - Nulla Osta Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
 - Nulla Osta Soprintendenza Beni archeologici;
 - Nulla Osta Comando Provinciale VV. FF. o dichiarazione del progettista attestante l'esenzione dello stesso;
 - eventuali pareri e/o autorizzazioni di enti sovracomunali (Consorzi, Amministrazione Provinciale, A.S.L., A.R.P.A., ecc.) per le rispettive competenze;
 - eventuali convenzioni di confine, servitù, ecc.
4. La denuncia di inizio attività, sottoscritta dal proprietario dell'immobile, deve essere anch'essa corredata dagli elaborati di progetto, oltre che dalla dichiarazione di conformità (asseverazione), sottoscritta dal progettista, nella quale occorre evidenziare, in modo esplicito, secondo i contenuti della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia dell'intervento e le caratteristiche del progetto oltre alla relativa conformità alle norme vigenti.

Articolo 194 - Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredata da una relazione tecnico-illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione devono illustrare:
 - descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - caratteri dell'intervento edilizio:
 - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
 - opere di urbanizzazione esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e igrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza per ciò che riguarda la manutenzione dell'immobile;
 - 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;
 - nel caso di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:
 - genere di attività da insediare;

- numero indicativo di addetti previsti;
 - descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - materiali trattati, depositati e rifiuti prodotti;
 - flussi di traffico commerciale;
 - provvedimenti atti ad eliminare rumori (previsione di impatto acustico), scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico - nocivi.
3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
- di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti;
 - di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
 - di conformità degli scarichi civili o industriali alle norme vigenti;
 - di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.
5. Per tutti gli insediamenti che interessano aree produttive dismesse con interventi di trasformazione urbanistica dovrà essere presentata una relazione ambientale preliminare ai sensi del D. Lgs. 152/2006.
6. Nel caso in cui l'intervento edilizio riguardi costruzioni che sono state oggetto di interventi attuati nel corso dei precedenti dieci anni, la relazione dovrà darne notizia, citando sinteticamente il tipo di intervento ed il relativo provvedimento abilitativo.

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I – DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Articolo 195 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

1. Il presente regolamento ha efficacia ed entra in vigore dalla data di pubblicazione della delibera di C.C. di approvazione definitiva all'albo pretorio.
2. I procedimenti in essere, alla data suddetta, proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente Regolamento; per il rilascio dei provvedimenti e per la valutazione delle denunce di inizio attività, anche se riguardanti varianti ad atti precedenti, si applicano le norme del presente Regolamento.
3. Sono fatti salvi gli interventi in fase di realizzazione, regolarmente autorizzati in base alle norme previgenti, i quali dovranno essere completati nei termini stabiliti.
4. Le norme di legge regionali o statali prevalgono sulla disciplina del presente Regolamento, ove vi sia contrasto tra le stesse.

Articolo 196 - Casi non previsti dal presente Regolamento Edilizio

1. Per quanto non disciplinato nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme vigenti nelle specifiche materie, edilizia ed urbanistica, compreso le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, igiene-sanità, sicurezza, tutela ambientale, nonché alle norme del Codice Civile.

Articolo 197 - 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 é soggetta alle procedure previste dalla normativa vigente al momento della modifica.
3. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali e regionali vincolanti. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

Articolo 198 - Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.

CAPO II – RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO, REGOLAMENTO D'IGIENE, E STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

Articolo 199 - Correlazione tra Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene

1. Per quanto riguarda i requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili e cioè ai requisiti di comfort ambientale, spaziali, funzionali, oltreché per quanto attiene la salubrità dei terreni edificabili e quant'altro connesso agli aspetti sanitari, si fa rinvio alla specifica disciplina del Regolamento d'Igiene vigente.

Articolo 200 - Prevalenza tra Regolamento Edilizio e strumento urbanistico generale

1. Nel caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e il Piano delle Regole dello strumento urbanistico generale vigente, sono prevalenti queste ultime.