



COMUNE DI BARZANO'
Provincia di Lecco

REGOLAMENTO EDILIZIO

DALLA BOZZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO CONDIVISO DALLA CONFERENZA
DEI SINDACI COMUNI DEL CASATESE

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 21/12/2009

INDICE

TITOLO I	-	NORME PROCEDURALI
Art. 1	-	Oggetto del regolamento
Art. 2	-	Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi
Art. 3	-	Ipotesi particolari
Art. 4	-	Istanza per rilascio del permesso di costruire
Art. 5	-	Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
Art. 6	-	Istanza di autorizzazione paesistica
Art. 7	-	Documenti da allegare all'istanza per il rilascio di permesso di costruire ed alla denuncia di inizio di attività
Art. 8	-	Documenti da allegare alle richieste di autorizzazione paesaggistica
Art. 9	-	Documenti da allegare alle richieste di parere per i piani attuativi
Art. 10	-	Caratteristiche degli elaborati grafici
TITOLO II	-	PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
Art. 11	-	Presentazione dell'istanza
Art. 12	-	Istruttoria
Art. 13	-	Integrazioni documentali
Art. 14	-	Acquisizione pareri e relazione istruttoria
Art. 15	-	Rilascio del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica
TITOLO III	-	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)
Art. 16	-	Presentazione della D.I.A.
Art. 17	-	Istruttoria
TITOLO IV	-	INIZIO/FINE LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
Art. 18	-	Dichiarazione inizio lavori
Art. 19	-	Dichiarazione di fine lavori
Art. 20	-	Certificato di Agibilità
TITOLO V	-	CONTROLLO SULL'ATTIVITA' EDILIZIA
Art. 21	-	Certificato di inidoneità alloggio
Art. 22	-	Dichiarazione di inagibilità
Art. 23	-	Vigilanza sulle costruzioni
TITOLO VI	-	COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 24	-	Composizione della Commissione Edilizia
Art. 25	-	Attribuzioni della Commissione Edilizia
Art. 26	-	Funzionamento della Commissione Edilizia
TITOLO VII	-	COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO
Art. 27	-	Composizione - Attribuzioni - Funzionamento
TITOLO VIII-		NORME PER IL RISPARMIO ENERGETICO E PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI EDIFICI
Art. 28	-	Norme obbligatorie
Art. 29	-	Norme facoltative e/o consigliate
TITOLO IX	-	DISPOSIZIONI INERENTI L'ATTIVITA' EDILIZIA
Sezione I	-	<i>Spazi pubblici o di uso pubblico</i>
Art. 30	-	Marciapiedi e spazi di uso pubblico
Art. 31	-	Indicatori ed altri apparecchi
Art. 32	-	Disciplina del verde
Art. 33	-	Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico
Art. 34	-	Insegne e mezzi pubblicitari
Art. 35	-	Passaggi pedonali
Art. 36	-	Piste ciclabili
Art. 37	-	Spazi porticati
Art. 38	-	Occupazione degli spazi pubblici
Art. 39	-	Reti di servizi pubblici
Art. 40	-	Accessi da strade pubbliche o private.
Sezione	-	<i>Spazi privati</i>
Art. 41	-	Costruzioni accessorie
Art. 42	-	Reti ed impianti tecnologici degli edifici
Art. 43	-	Volumi tecnici ed impiantistici
Art. 44	-	Insegne, pannelli, cartelli pubblicitari
Art. 45	-	Manutenzione periodica delle costruzioni
Art. 46	-	Accessi e passi carrabili
Art. 47	-	Recinzione e muri divisorii
Art. 48	-	Spazi inedificati
Art. 49	-	Sistemazioni esterne ai fabbricati
Art. 50	-	Toponomastica e segnaletica.
Art. 51	-	Numeri civici
TITOLO X	-	CONFORMAZIONE E DOTAZIONE MINIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI
Art. 52	-	Altezze dei locali

Art. 53	-	Soppalchi
TITOLO XI	-	ASPETTO ESTERIORE EDIFICI
Art. 54	-	Caratteristiche estetiche degli edifici
Art. 55	-	Aspetti esterni delle facciate: zoccolature, serramenti, balconi ed infissi su suolo pubblico
Art. 56	-	Tinteggiature in generale
Art. 57	-	Prese d'aria sul suolo pubblico e finestre nei ù sotterranei.
Art. 58	-	Canali di gronda e pluviali
Art. 59	-	Tettoie e pensiline
Art. 60	-	Aree inedificate, edifici in disuso e cave
TITOLO XII	-	PRESCRIZIONI PER I CANTIERI
Art. 61-		La sicurezza nei cantieri - Prescrizioni generali per i cantieri
Art. 62	-	Demolizione di fabbricati esistenti
Art. 63	-	Pulizia del suolo pubblico
Art. 64	-	Interruzione dei lavori
Art. 65	-	Recinzioni e strutture provvisorie di cantiere
Art. 66	-	Bonifica dei terreni
Art. 67	-	Operazioni di scavo
Art. 68	-	Cautele per i ritrovamenti archeologici, storici ed artistici.
TITOLO XIII	-	ARREDO E STRUTTURE PRECARIE
Art. 69	-	Costruzioni precarie
Art. 70	-	Pergolati e gazebo su suolo privato
Art. 71	-	Tende su suolo pubblico
Art. 72	-	Chioschi e strutture precarie annesse a pubblici esercizi o per manifestazioni temporanee
TITOLO	-	SANZIONI E NORME TRANSITORIE E FINALI
Art. 73	-	Sanzioni
Art. 74	-	Entrata in vigore del regolamento

TITOLO I -NORME PROCEDURALI

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina qualsiasi attività di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio dettando disposizioni sulle modalità costruttive, anche 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.

Art. 2 - Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi

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

2. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire/denuncia di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;

il titolo deve essere attestato nei casi sopraccitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), da atto notarile con data non anteriore a tre mesi, oppure da autocertificazione redatta ai sensi dell'art. 47 del DPR 445 del 28/12/2000. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;

- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, o da autocertificazione redatta ai sensi dell'art. 47 del DPR 445 del 28/12/2000.

- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
- *il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;*
 - *l'assegnatario di terre incolte;*
 - *il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;*
 - *il concessionario di miniere di beni demaniali;*
 - *colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;*
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- j) in luogo del titolare possono presentare domanda:
- *il delegato, procuratore e mandatario;*
 - *il curatore fallimentare;*
 - *il commissario giudiziale;*
 - *l'aggiudicatario di vendita fallimentare.*

Art. 3 - 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.

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 sottoscritte 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 denuncia.

5. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche in presenza di disabili, per i quali valgono le disposizioni di cui alla L. 13/89.

Art. 4 - Istanza per rilascio del permesso di costruire.

1. L'istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di interventi edilizi deve essere presentata o trasmessa utilizzando il modello predisposto dal Comune, come da Modello.

2. L'istanza deve contenere:

- *le generalità del richiedente;*
- *le generalità del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare l'istanza di cui ai precedenti*
- *articoli 2 e 3 (se diversi dal richiedente);*
- *le generalità del progettista e gli estremi della iscrizione all'albo professionale;*
- *la descrizione delle opere che si intendono realizzare;*
- *il progetto delle opere corredato dagli elaborati prescritti dai successivi articoli 7 e 8.*

3. L'istanza e gli elaborati devono essere sottoscritti dal richiedente e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza di cui ai precedenti articoli 2 e 3, se diversi dal richiedente, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

Art. 5 - Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. La denuncia di inizio attività per la realizzazione di un intervento edilizio deve essere presentata o trasmessa utilizzando il modello predisposto dal Comune, come da Modello.

2. La denuncia deve contenere:

- *l'indicazione di chi effettua la denuncia;*
- *l'indicazione del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare la denuncia di cui ai precedenti articoli 2 e 3 (se diversi da chi effettua la denuncia);*
- *l'indicazione 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 dai successive art. 7 e 8;*
- *l'asseverazione del progettista per la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, al presente regolamento edilizio, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;*

- l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice;
- il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

3. La denuncia e gli elaborati devono essere sottoscritti da chi effettua la denuncia e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare la denuncia di cui ai precedenti articoli 2 e 3, nonché dal progettista.

Art. 6 - Istanza di autorizzazione paesistica

1. Per gli interventi che ricadono in zona soggetta a vincolo paesistico e ambientale deve essere presentata l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione paesistica ai sensi del D.L.vo 22.1.2004 n. 42 utilizzando il modello predisposto dal Comune, come da Modello.

2. All'istanza deve essere allegata la documentazione di cui al successivo art. 8 .

Art. 7 - Documenti da allegare all'istanza per il rilascio di permesso di costruire o alla denuncia 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 :

- A1) copia del titolo di proprietà o altro titolo legittimante a presentare l'istanza per il rilascio di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività
- A2) nel caso di condominio, ove ne ricorra la necessità, 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;
- A3) indicazione dei precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente.

B) Elaborati tecnici generali:

- B1) estratto di mappa catastale con evidenziata l'area di intervento;
- B2) estratti cartografici dello strumento urbanistico generale e/o attuativo con evidenziata l'area di intervento;
- B3) rilievo aereofotogrammetrico con evidenziata l'area di intervento;
- B4) documentazione fotografica d'insieme adeguata all'intervento;
- B5) relazione tecnica di progetto dettagliata.

C) Elaborati di rilievo:

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

- C1) planimetria generale di rilievo dell'area d'intervento e di quella circostante, in scala 1:200 o 1:100, con inseriti:
- *limite di proprietà;*
 - *costruzioni esistenti debitamente quotate, manufatti presenti (ad es. marciapiedi, recinzioni, parcheggi ecc.) e alberature indicate per tipologie e dimensioni al fine di poter valutare la possibilità di autorizzare con lo stesso provvedimento anche il loro abbattimento;*
 - *opere di urbanizzazione esistenti (nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, cambi di destinazione);*
 - *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 e della s.l.p. di rilievo (nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, cambi di destinazione);*
- C2) 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 con la relativa numerazione;*
- C3) 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); per gli edifici antichi o ricadenti in un contesto storico, eventuali risultanze desumibili dalle mappe storiche (mappe napoleoniche, austriache, del regno, ecc.);
- C4) sezioni di rilievo complete delle altezze interne dei singoli piani, 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.

D) Elaborati di progetto:

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

- D1) planimetria generale di progetto dell'area di intervento e di quella circostante, in scala 1:200 o 1:100, con inserite:
- *limite della zona edificabile;*
 - *le dimensioni dell'area d'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 drenante o a superficie permeabile, con indicazione delle piantumazioni;
 - lo schema di calcolo analitico della superficie del lotto, della superficie coperta e della s.l.p. di progetto e del verde drenante per la verifica dei parametri urbanistici;
- D2) 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 unita immobiliari che, se superiori ad una, devono essere numerate;
 - la posizione delle canne fumarie, di ventilazione, di aspirazione e di aerazione
 - 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;
- D3) prospetti di progetto della/e facciata/e dell'intervento (con l'indicazione dei materiali di finitura e colori per tutti i fabbricati);
- D4) 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, 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 con riportato l'andamento naturale del terreno e evidenziati e quotati gli sterri e i riporti;
- D5) planimetria di progetto con indicato lo schema fognario presentato al soggetto cui é 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;
- D6) planimetria riportante la dimensione di eventuali aree esterne al fabbricato adibite a parcheggi pertinenziali, secondo la L. 22.3.1989 n. 122, con allegato schema di calcolo analitico;
- D7) 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, fotovoltaici ecc.;
- D8) elaborati grafici a descrizione dei sistemi di protezione per la prevenzione dei rischi di caduta all'alto in occasione di interventi in luoghi eleverai,

secondo le disposizioni del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene

E) Elaborati di sovrapposizione:

- E1) Planimetria (in scala 1:200), 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:

- F1) elaborati grafici almeno in scala 1:100, per la verifica del superamento delle barriere architettoniche (accessibilità o adattabilità), che devono evidenziare i percorsi accessibili 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;
- F2) relazione tecnica che evidenzia la ragionevole fattibilità dell'adeguamento dell'immobile, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche per l'adattabilità o l'accessibilità;
- F3) per il recupero dei sottotetti calcolo analitico dell'altezza media ponderale con allegata dimostrazione grafica;
- F4) progetto impianti ai sensi del D.M. (Svil Ecom) n.37 del 22 gennaio, oppure dichiarazione del progettista sulla non necessità del progetto;
- F5) documentazione prescritta dalla L. 9.1.1991 n. 10 e ss.mm.ii. oppure eventuale dichiarazione del progettista sulla non necessità di presentazione;
- F6) 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;
- F7) computo metrico estimativo, per il calcolo del contributo di costruzione;
- F8) sezioni longitudinali del terreno estese all'area circostante con indicazioni delle quote altimetriche di rilievo e di progetto;
- F9) parere di conformità dei Vigili del Fuoco oppure dichiarazione, resa dal progettista, di attività non soggetta;

- F10) valutazione previsionale di clima acustico (Legge 447/95 e L.R. 13/01) da presentarsi da tecnico abilitato ed scritto all'albo regionale o dichiarazione di esonero;
- F11) previsione di impatto acustico (Legge 447/95 e L.R. 13/01) da presentarsi da tecnico abilitato ed scritto all'albo regionale o dichiarazione di esonero;
- F12) dichiarazione attestante il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 5/12/97 (interventi su edifici esistenti) da presentarsi da tecnico abilitato ed iscritto all'albo regionale o valutazione e dichiarazione tecnico competente in acustica di rispetto requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 5/12/97 (interventi su nuove costruzioni) da presentarsi da tecnico abilitato ed scritto all'albo regionale;
- F14) Deposito nomina "Certificatore";
- F15) relazione geologica e/o geotecnica, se dovuta;
- F16) allegati per la richiesta di parere ASL ed ARPA se dovuto;
- F17) dichiarazioni di rispetto della normativa in merito all'inquinamento luminoso per il progetto dell'impianto di illuminazione esterna;
- F18) relazione impatto ambientale per interventi da eseguirsi nelle zone non soggette a vincolo ambientale;
- F19) richiesta riutilizzo terre e rocce di scavo.

G) Ulteriore documentazione:

- G1) nel caso di vincolo idrogeologico deve essere prodotta ulteriore copia di tutta la documentazione del presente articolo;
- G2) eventuale documentazione prescritta dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) e relativa normativa;
- G3) autocertificazione a firma del progettista attestante la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie relativamente a interventi di edilizia residenziale;
- G4) dichiarazione in merito al rispetto delle norme igienico-sanitarie ed alla conformità degli impianti tecnologici (Titolo III capitolo 3.1.4 del Regolamento Locale d'Igiene);
- G5) piano di caratterizzazione e piano di bonifica, nel caso in cui l'intervento preveda il recupero di siti industriali dismessi;
- G6) bozza atto di vincolo volumetrico.

2. La documentazione di cui al comma precedente deve essere presentata in due copie per le richieste di permesso di costruire, in due copie per le denunce di inizio di attività ove non diversamente richiesto.

Art. 8 - Documenti da allegare alle richieste di autorizzazione paesaggistica

1. La documentazione per le istanze riferite ad intervento ricade in zone soggette a vincolo paesistico deve essere presentata in tre copie complete.

2. Per interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione intesa come demolizione e ricostruzione totale devono essere presentati i seguenti elaborati:

A) Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:

A1) planimetria quotata in scala 1:200 o 1:500 in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare;

A2) documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico l'edificio e l'area oggetto dell'intervento con allegata planimetria indicante i punti di ripresa fotografica;

A3) relazione descrittiva delle caratteristiche delle finiture originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di tinteggiatura delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura ecc.);

A4) piano quotato (planimetria con indicate le quote altimetriche significative) almeno in scala 1:200, comprendente le specie vegetali presenti, relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto deve essere corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti;

A5) eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione quali:
- *indagini geologiche (per interventi che prevedono costruzioni interrato, movimenti di terreno, opere idrauliche e di regimentazione delle acque);*
- *indagini sulla vegetazione (per interventi volti a modificare l'assetto arboreo dell'area).*

B) Elaborati di progetto:

B1) planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (in scala 1:200);

B2) particolari costruttivi significativi in scala 1:20 (ad es. cornicioni, balconate, ringhiere, gronde, ecc.) con l'indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati) e dei sistemi costruttivi;

B3) fotomontaggio e simulazione fotografica (anche digitalizzata mediante rendering) che evidenzia l'inserimento nel contesto dell'opera progettata;

B4) eventuale rappresentazione prospettica o assonometria dell'intervento per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni integrali;

- B5) relazione tecnica che contenga la descrizione del tipo di progetto, tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto in relazione al paesaggio e al vincolo insistente sull'area;
- B6) eventuali studi e soluzioni relativi alle trasformazioni geomorfologiche;
- B7) studi e soluzioni relative alla vegetazione volti a modificare l'assetto arboreo dell'area;
- B8) 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.;
- B9) relazione per l'esame di impatto paesistico, redatta sull'apposito modulo, come da Modello;
- B10) relazione paesistico - ambientale.

3. Per tutti gli altri interventi dovrà essere presentata la documentazione minima prevista dal DGR 15.03.06 n. 8/2121

Art. 9 - Documenti da allegare alle richieste di parere per i piani attuativi

A) Piani attuativi in aree libere:

- A1) 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, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- A2) stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- A3) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- A4) 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;
- A5) 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 dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;

- A6) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
- A7) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire;
- A8) 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 e i tempi di attuazione;
- A9) documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante

B) Piani attuativi in aree edificate:

- B1) 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, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
- B2) stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- B3) estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- B4) planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
- B5) profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- B6) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi e cavidotti;
- B7) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire;
- B8) progetto urbanistico-architettonico, almeno in scala 1:200, 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 o di uso pubblico, nonché

gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;

- B9) profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
- B10) schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche.
- B11) documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

C) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex lege 167/62

- C1) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- C2) norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano;
- C3) planimetria in scala non inferiore a 1:2000 contenente le previsioni dei P.R.G. con la precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare;
- C4) progetto in scala non inferiore a 1:2.000 disegnata sulla mappa catastale e contenente:
 - *la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;*
 - *la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione l'ubicazione della volumetria dei singoli lotti;*
 - *la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;*
- C5) 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;
- C6) estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà;
- C7) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 indicante lo stato di fatto.

Nel caso di piani attuativi di cui al sub. A), B) e C) ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata anche la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree dichiarate sismiche, deve essere allegato anche il parere della competente sezione provinciale del genio civile, a norma dell'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n.64.

Art. 10 - 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.

TITOLO II - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 11 - Presentazione dell'istanza

1. L'istanza per il rilascio del permesso di costruire, viene presentata all'ufficio protocollo che rilascia ricevuta timbrando una copia della domanda. Dalla data di presentazione o di ricevimento decorrono i termini per il procedimento ed il rilascio del permesso previsti dalla vigente normativa.

Art. 12 - Istruttoria

1. Dopo la presentazione dell'istanza il responsabile del servizio o il responsabile del procedimento provvede:

- *alla verifica della completezza della documentazione prescritta;*
- *alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;*
- *alla redazione della relazione istruttoria.*

Art. 13 - Integrazioni documentali

1. Nel caso di presentazione di istanza carente della documentazione richiesta, il responsabile del procedimento invia a chi ha presentato l'istanza stessa richiesta di integrazione documentale entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza.

2. I termini per il procedimento ed il rilascio del permesso di costruire sono interrotti dalla data di invio della richiesta e riprendono a decorrere per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Trascorsi centoventi giorni dall'invio della richiesta senza risposta, l'istanza viene archiviata.

Art. 14 - Acquisizione pareri e relazione istruttoria

1. Il responsabile del servizio o il responsabile del procedimento acquisisce i pareri necessari per predisporre la relazione istruttoria.

2. Il responsabile del servizio o il responsabile del procedimento può anche disporre di acquisire i pareri di cui sopra con conferenza di servizio.

3. Dopo l'acquisizione dei documenti integrativi e dei pareri, il responsabile del procedimento acquisisce agli atti la relazione istruttoria che 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 servizio dal responsabile del procedimento alla commissione edilizia, ove istituita, per le determinazioni in merito.

Art. 15 - Rilascio del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica

1. Il responsabile del servizio, valutate le risultanze dell'istruttoria 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 responsabile del servizio 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. Analogamente il responsabile di cui sopra rilascia l'autorizzazione paesaggistica per gli interventi nelle zone soggette a vincolo paesistico; tale autorizzazione costituisce necessario presupposto per il rilascio del permesso di costruire sempre nelle suddette zone a vincolo.

4. L'autorizzazione paesaggistica, qualora di competenza di Ente diverso dal Comune, deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire.

5. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire e data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

TITOLO III - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

Art. 16 - Presentazione della D.I.A.

1. L'ufficio protocollo, ricevuta la denuncia di inizio attività (D.I.A.), rilascia ricevuta timbrando una copia della denuncia.
2. Dalla data di presentazione o di ricevimento decorre il termine previsto per l'accertamento della conformità delle opere.
3. La D.I.A. deve essere presentata trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.
4. 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 e comunque decorsi 30 giorni dai sopraccitati nulla osta e autorizzazione paesaggistica.
5. L'autorizzazione paesaggistica, qualora di competenza di Ente diverso dal Comune, deve essere allegata alla comunicazione della D.I.A.
6. I lavori oggetto della denuncia di inizio attività devono essere iniziati entro uno anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio lavori e deve essere comunicata la data di inizio e fine lavori.
7. Nel caso di interventi assentiti mediante permesso di costruire, è possibile la presentazione di D.I.A. per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria dell'intervento edilizio, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Art. 17 - Istruttoria

1. 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;
 - alla presa d'atto della dichiarazione di conformità alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche
2. Il responsabile procedimento dispone:
 - la chiusura del procedimento inerente la pratica in caso accertamento della conformità urbanistico-edilizia dell'intervento;

- il rigetto per carenza della documentazione presentata;
- la prescrizione di particolari adempimenti a carico del committente, del proprietario o del direttore dei lavori.

La richiesta di integrazioni sospende i termini del procedimento della D.I.A.; gli stessi riprendono a decorrere dalla data del ricevimento delle integrazioni richieste.

3. Nel caso di difformità urbanistico-edilizia della D.I.A. presentata, il responsabile del Servizio, su proposta del responsabile del procedimento, notifica al dichiarante, entro 30 giorni dal ricevimento della denuncia, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'Autorità Giudiziaria e l'Ordine Professionale di appartenenza.

4. Il responsabile del Servizio può richiedere, riguardo alla D.I.A., il parere della commissione edilizia, se istituita, rispettando i tempi previsti dalla normativa vigente.

TITOLO IV - INIZIO/FINE LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Art. 18 - Dichiarazione di inizio lavori

1. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire. Solo nel caso di Permesso di Costruire il termine può essere prorogato, per un massimo di ulteriori dodici mesi, con provvedimento motivato dal Responsabile del Servizio Area Tecnica, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà di chi ha presentato l'istanza per il rilascio del permesso di costruire.

2. La proroga deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

3. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al Responsabile del Servizio Area Tecnica la data di effettivo inizio dei lavori e deve esporre un cartello indicatore con dimensioni adeguate con gli estremi del permesso di costruire o della Denuncia Inizio Attività, con l'indicazione del titolare del permesso, del progettista e direttore lavori e coordinatore della sicurezza, delle opere strutturali, impiantistiche, di isolamento termico ed acustico e con la denominazione dell'impresa costruttrice.

4. In caso di edilizia convenzionata, il cartello deve indicare il numero di alloggi convenzionati, la loro consistenza e il prezzo a metro quadrato fissato dalla convenzione.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori devono essere prodotti all'Ufficio Tecnico Comunale i seguenti documenti:

- la denuncia delle opere in cemento armato ed a struttura metallica ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 all'inizio effettivo delle stesse;
- la certificazione comprovante la regolarità dell'impresa incaricata dei lavori dei versamenti contributivi agli istituti previdenziali, infortunistici ed assicurativi compresa la Cassa assistenziale (Decreto Legislativo 14/08/96, n. 494 e ss.mm.ii.);
- la nomina del soggetto certificatore incaricato di compilare l'attestato di certificazione energetica.

5. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono valide anche per le denunce di inizio attività (D.I.A.).

Art. 19 - Dichiarazione di fine lavori

1. I lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla dichiarazione di inizio lavori, salvo proroghe concesse dal Responsabile del Servizio per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso nonché in considerazione alla mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o per opere pubbliche con finanziamento previsto in più esercizi finanziari. La proroga deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del titolo autorizzativo. Nel caso di Denuncia di Inizio Attività il termine per la fine dei lavori non può essere prorogato.

2. Il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, completati i lavori assentiti mediante Permesso di Costruire e/o D.I.A., presenta presso lo sportello unico comunale la dichiarazione di fine lavori corredata dalla seguente documentazione:

- a) Asseverazione del Direttore lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto alla documentazione presentata ai sensi della L. 10/91 e s.m.i.;
- b) Attestato di certificazione energetica redatto e asseverato da soggetto certificatore abilitato con allegata la ricevuta generata dal catasto energetico e l'attestazione dell'avvenuto pagamento del contributo dovuto all'Organismo di accreditamento per le attività connesse al sistema di certificazione energetica degli edifici;
- c) In caso di lavori eseguiti mediante D.I.A. occorre presentare il certificato di collaudo finale con il quale il progettista o un tecnico abilitato attesta la conformità dell'opera al progetto presentato. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

In assenza della predetta documentazione, la dichiarazione di fine lavori è inefficace.

Art. 20 - Certificato di Agibilità

1. L'istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità deve essere presentata presso lo sportello unico comunale entro 15gg dall'ultimazione dei lavori utilizzando il modello predisposto dal Comune.

2. L'istanza deve contenere:

- a) dichiarazione del direttore lavori che certifica sotto la propria responsabilità:
 - la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato ed alle eventuali successive Varianti;
 - che le opere eseguite, gli spazi ricavati, gli impianti e quant'altro realizzato, sono conformi alle norme legislative e regolamentari vigenti, nonché al Regolamento Locale di Igiene;
 - che i muri sono perfettamente prosciugati e che i locali non presentano cause di insalubrità;
- b) copia dell'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura;
- c) certificato di collaudo statico, oppure dichiarazione di esenzione da parte del direttore lavori;
- d) certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e/o ricevuta di avvenuta presentazione della richiesta ai VV.F. che costituisce autorizzazione provvisoria ai soli fini antincendio, oppure dichiarazione di esenzione da parte del direttore lavori
- e) asseverazione di conformità degli interventi realizzati alle disposizioni legislative di cui agli Artt.77 e 82 del D.P.R. 380/2001 (ex L. 13/89, DM LL.PP. 236/89 e L. 104/92);
- g) planimetrie catastali e ricevuta della denuncia di iscrizione o di variazione al catasto dell'immobile;
- h) dichiarazioni di conformità dell'impianto termico/di condizionamento, adduzione gas e dell'impianto elettrico rilasciate dalle ditte installatrici, corredate da copia della C.C.I.A.A. e complete degli allegati obbligatori;
- i) dichiarazione del direttore lavori attestante la corretta realizzazione degli accorgimenti per raggiungere i requisiti acustici passivi previsti nel progetto depositato per il rilascio del permesso di costruire;
- l) dichiarazione di rispetto del progetto sull'isolamento termico;
- m) attestazione sottoscritta dal D.L. circa la conformità dei manufatti e/o dispositivi di sicurezza installati che consentono l'accesso e lo stazionamento sulla copertura;
- n) dichiarazione del proprietario e direttore lavori di avvenuta esecuzione delle opere obbligatorie previste per il contenimento energetico.

3. Entro 30gg dalla presentazione della richiesta di certificato di agibilità il Responsabile del Servizio, verificata la completezza della documentazione presentata, provvede al rilascio del Certificato di Agibilità, e contestualmente:

- al rilascio di copia dell'Attestato di Certificazione Energetica e della ricevuta generata dal catasto energetico debitamente timbrati e firmati dal responsabile del servizio;
- alla consegna della targa energetica nei casi previsti dalla normativa.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al punto 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL; in caso di autocertificazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

TITOLO V - CONTROLLO SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 21 - Certificato di idoneità alloggio

1. Il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio, avviene in attuazione delle leggi nazionali e regionali concernenti: la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero; la disciplina regionale per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica; le norme relative all'altezza minima e i requisiti igienico - sanitari dei locali d'abitazione.

Il certificato di idoneità di alloggio viene richiesto dai cittadini extracomunitari che devono effettuare una delle seguenti domande:

- ricongiungimento familiare;
- rilascio della carta di soggiorno;
- rilascio del contratto di soggiorno;
- iscrizione di un minore sulla carta di soggiorno.

2. *Soggetto avente titolo alla presentazione della richiesta*

Il certificato d'idoneità dell'alloggio può essere richiesto:

- dal proprietario dell'alloggio;
- dal conduttore del relativo contratto di locazione.

Il titolo per cui viene presentata la domanda deve essere dimostrato mediante dichiarazione sostitutiva d'atto di notorietà resa ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000 sul modello predisposto dall'amministrazione comunale o mediante copia del contratto di locazione o dell'atto di proprietà.

Detta dichiarazione sostitutiva dovrà essere corredata dalla copia di un documento d'identità o altro documento equipollente e in corso di validità del dichiarante, così come previsto dall'art. 35 del DPR 445/2000.

3. *Presentazione della domanda e documentazione allegata*

La domanda per il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio con apposta marca da bollo deve essere redatta esclusivamente sull'apposito modello predisposto dall'amministrazione comunale e successivamente fatto pervenire all'Ufficio Protocollo corredata dalla seguente documentazione:

- planimetria catastale dell'alloggio rilasciata dall'Agenzia del Territorio in copia conforme all'originale;
- fotocopia integrale (non ridotta, non ingrandita, non parziale) della planimetria dell'alloggio depositata presso una Pubblica Amministrazione.
- dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, che attesti il numero complessivo e le generalità dei soggetti che risiedono o sono domiciliati nell'alloggio;
- una copia di un documento d'identità, o altro documento equipollente, di tutti i soggetti che risiedono o sono domiciliati nell'alloggio.
- certificati di conformità dell'impianto:
 - idrico-fognario
 - elettrico
 - riscaldamento
 - adduzione gas

Detti certificati non potranno essere antecedenti a cinque anni, in caso contrario dovrà essere prodotta certificazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato.

4. Istruttoria delle domande

- L'ufficio competente dell'amministrazione comunale individuato nell'Ufficio Tecnico Comunale istruisce la pratica e conclude il procedimento a seguito di un sopralluogo accompagnato dall'ufficiale di polizia locale nei termini di cui al comma 8 del presente articolo determinando il numero delle persone per le quali l'alloggio risulta idoneo.
- Nel caso in cui, a seguito delle risultanze delle verifiche condotte ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera c, nell'alloggio risultino residenti o domiciliati un numero di persone superiore rispetto a quello per cui l'alloggio risulta idoneo, l'ufficio procede comunque al rilascio della certificazione apponendo sul certificato stesso la dicitura "*Dalle dichiarazioni e dai dati di cui questa Amministrazione è in possesso, risulta che il suddetto alloggio è occupato da un numero di persone superiore rispetto a quello per cui lo stesso è idoneo.*".
- Il certificato di idoneità alloggiativa non è rilasciato nel caso in cui dall'istruttoria l'alloggio risulti destinato ad un uso diverso da quello di civile abitazione. Il diniego è comunicato al richiedente in forma scritta.
- Nel caso in cui è richiesto un nuovo certificato di idoneità dell'alloggio per lo stesso immobile, per il quale è stata precedentemente rilasciata certificazione di idoneità alloggiativa non più in corso di validità, il certificato è rilasciato previa dichiarazione esibita dal richiedente, su modello predisposto dall'amministrazione comunale, che nulla è cambiato nello stato dell'immobile.

5. Vano utile

Un vano viene individuato quale utile solo se dispone di illuminazione e aerazione diretta dall'esterno.

Sono in ogni caso esclusi dal calcolo dei vani utili tutti i locali adibiti a cucina di dimensioni inferiori a 14 metri quadrati e i servizi così come definiti dal DM del 5 luglio 1975.

I vani sottotetto, mansardati, interrati e seminterrati, denominati tali in planimetria, possono essere considerati vani utili qualora un atto autorizzativo del Comune, li abbia individuati come vani e non come accessori.

6. Pagamento del corrispettivo

Il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio è subordinato al pagamento di un corrispettivo nella misura determinata dalla Giunta Comunale, sulla base degli indirizzi fissati dal Consiglio Comunale.

7. Termine di conclusione del procedimento per il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio

Ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della L. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto d'accesso ai documenti amministrativi", il procedimento per il rilascio del certificato d'idoneità dell'alloggio si conclude in trenta giorni lavorativi dalla presentazione della domanda.

Il termine di cui al precedente comma inizia a decorrere dalla data di presentazione/arrivo al protocollo della domanda, completa di tutti gli allegati richiesti.

Nel caso in cui gli elementi dichiarati dal richiedente non corrispondano ai dati in possesso dell'amministrazione comunale ovvero non sia presentata la documentazione di cui ai precedenti articoli 2 e 3, il soggetto richiedente è invitato all'integrazione della domanda. In tal caso, i termini di conclusione del procedimento s'interrompono e riprendono a decorrere dalla presentazione della documentazione integrativa.

Decorsi novanta giorni dalla presentazione della domanda senza che il certificato emesso sia ritirato dal richiedente ovvero senza che il richiedente produca la documentazione richiesta, il procedimento s'intende archiviato e deve essere presentata una nuova domanda.

8. Validità del certificato d'idoneità dell'alloggio

- Il certificato d'idoneità dell'alloggio ha validità sei mesi dalla data del rilascio, così come previsto dall'articolo 41 comma 1 del DPR 445/2000.
- L'interessato può richiedere, utilizzando l'apposito modello predisposto dall'ufficio competente al rilascio, copia del certificato; tale copia sarà autenticata secondo quanto disposto dell'articolo 18 del DPR 445/2000.

9. Per tutto quanto non disciplinato nel presente regolamento, con particolare riferimento alla determinazione della superficie, delle condizioni d'abitabilità e delle caratteristiche dell'abitazione si rimanda a:

DM del 5 luglio 1975: "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico - sanitari principali dei locali d'abitazione";

Delibera Giunta Regionale n. 4/45266 del 25 luglio 1989 "Aggiornamento del titolo III Regolamento locale di igiene tipo;

DPR n. 445 del 28 dicembre 2000 "Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa".

Art. 22 - Dichiarazione di inagibilità.

1 Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione dell' inagibilità dell'edificio o di parte di esso, qualora ne ricorrano i presupposti di legge.

Art. 23 - Vigilanza sulle costruzioni

1. Il Responsabile del Servizio Area Tecnica è responsabile della vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurare la rispondenza alle leggi del settore ed alle modalità esecutive del progetto presentato. Per il controllo durante l'esecuzione dei lavori si avvarrà del personale di Polizia Locale che avrà facoltà di effettuare sopralluoghi per constatare il regolare andamento dei lavori e la loro corrispondenza con il progetto approvato. Il predetto personale avrà libero accesso nel cantiere e dovrà ottenere dal direttore dei lavori tutti i chiarimenti necessari che verranno richiesti.

TITOLO VI - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 24 - Composizione della Commissione Edilizia

1. La commissione è composta da un minimo di tre membri così individuati:

- responsabile del servizio tecnico con funzione di presidente o altra figura professionale individuata dall'Amministrazione;
- almeno due membri aventi particolari e qualificata esperienza la cui competenza sia dimostrata dal titolo di studio e da curriculum personale.

2. La partecipazione alla Commissione Edilizia di tecnici abilitati all'esercizio della professione dovrà avvenire in conformità alle norme deontologiche emanate dai rispettivi Ordini Professionali e Collegi di appartenenza.

3. La funzione del segretario verrà svolta da uno dei membri di commissione nominato durante la seduta.

La Commissione è da considerarsi automaticamente aggiornabile nei suoi componenti, secondo le disposizioni legislative che verranno emanate successivamente alla data di adozione del presente Regolamento, senza pregiudizio del Regolamento stesso.

4. I membri elettivi non devono trovarsi nelle condizioni di ineleggibilità e di incompatibilità previste dalla legge per i Consiglieri e gli Assessori Comunali.

Sono inoltre incompatibili il Sindaco, gli Assessori e i Consiglieri Comunali, i Responsabili locali di Associazioni di categoria e professionali e coloro che esercitano abitualmente attività professionale in materia di edilizia privata sul territorio comunale.

5. La durata in carica della commissione coincide con il mandato amministrativo della giunta comunale, i commissari rimangono comunque in carica sino alla nomina della nuova commissione.

Si ritengono decaduti dalla carica quei componenti che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive o per sei sedute nel corso dell'anno solare.

Qualora qualcuno dei Componenti cessasse dall'Ufficio durante il quinquennio, il Sindaco sentito il parere dei Capigruppo Consiliari provvederà a sostituirlo entro 60 giorni, e il nuovo commissario resterà in carica fino al rinnovo della Commissione Edilizia.

6. La giunta comunale nell'atto di nomina della commissione ha facoltà di stabilire un rimborso spese anche in forma di gettone di presenza a favore dei commissari.

Art. 25 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio, per il controllo e la disciplina dell'attività edilizia nell'ambito del territorio comunale.

2. Essa è chiamata ad esprimere il proprio parere motivato con riferimento agli aspetti formali ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano.

La Commissione Edilizia, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 16/03/05, n. 12, è chiamata ad esprimere il proprio parere consultivo sulle seguenti materie anche con sopraluoghi per valutazioni urbanistiche ed edilizie:

- a) strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- b) strumenti attuativi del P.R.G. e loro varianti;
- c) opere soggette a permesso di costruire, a permesso di costruire convenzionato e loro varianti;
- d) progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico, ancorché autorizzati con determinazioni equivalenti;
- e) atti di annullamento dei permessi di costruire, se esplicitamente richiesto dal Dirigente o dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica;

- f) sull'interpretazione, sull'applicazione e modificazione del presente regolamento edilizio;
- g) nuovi regolamenti edilizi e loro varianti generali o parziali,
- h) cartelli pubblicitari;
- i) condoni edilizi;
- l) permessi di costruire in sanatoria;
- m) interventi di trasformazione su aree esterne;
- n) intervento edilizi in deroga;
- o) parere sulle valutazioni economiche inerenti ad opere di urbanizzazione primaria, cessione immobili, oneri di urbanizzazione, sanzioni pecuniarie.

I progetti di cui ai commi a - b - c - d debbono essere preventivamente esaminati dal Responsabile del Settore Urbanistica ed edilizia.

3. Il parere della Commissione Edilizia è facoltativo per:

- a) varianti in corso d'opera di permessi di costruire che non incidono sui parametri edilizi ed urbanistici, non legittimati con Denuncia di Inizio Attività;
- b) la valutazione di compatibilità con gli strumenti urbanistici comunali di piani o programmi di riqualificazione e recupero urbano, di piani sovracomunali territoriali e di settore, di accordi di programma, su richiesta facoltativa dell'Amministrazione Comunale o del Dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica.

Art. 26 - Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La commissione edilizia si riunisce ogni volta che il Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia lo ritiene opportuno per l'efficienza dell'attività del Servizio.

2. La seduta della Commissione si ritiene valida con la presenza di almeno tre componenti aventi diritto di voto compreso il presidente.

3. Quando si debba trattare di argomenti di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza il Presidente può chiamare a far parte della Commissione, per il tempo necessario, uno o più esperti i quali non hanno diritto di voto.

La Commissione Edilizia ha facoltà di convocare ed ascoltare i progettisti per eventuali chiarimenti sui progetti sottoposti al suo parere oppure può effettuare sopralluoghi quando lo ritenga necessario per acquisire utili elementi di valutazione.

Il Presidente può inoltre invitare il Sindaco o un suo delegato quando le pratiche da trattare riguardino opere soggette a convenzionamento con la Pubblica Amministrazione o piani urbanistici di rilevante importanza al fine di informare sullo stato dei piani e dei programmi dell'amministrazione comunale. Il Sindaco (o il suo delegato) parteciperà alla seduta senza diritto di voto.

4. Il Segretario stende i verbali delle adunanze che devono essere firmati da lui, dal Presidente, e dai componenti la Commissione.

5. Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti aventi diritto di voto.

6. Il componente della Commissione deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui presentato, ovvero quando risulta parente fino al quarto grado di uno dei proponenti il progetto in esame, e ciò deve risultare dal verbale di seduta.

Ha parimenti l'obbligo di allontanarsi il Componente della Commissione che ha firmato o partecipato, anche indirettamente, alla stesura del progetto, escluso il caso di opere di competenze delle Amministrazioni Pubbliche.

7. La Commissione Edilizia può esprimere parere favorevole ad eventuali condizioni da specificarsi, o parere contrario, il quale ultimo deve essere sempre motivato.

8. La Commissione è tenuta ad esprimere il proprio parere entro i termini previsti per la conclusione dell'istruttoria per i singoli procedimenti, dalle vigenti disposizioni in materia.

TITOLO VII - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 27 - Composizione - Attribuzioni - Funzionamento

1. Si veda l'apposito Regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 27/04/2009.

TITOLO VIII - NORME PER IL RISPARMIO ENERGETICO E PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

Art. 28 - Norme obbligatorie

1. Protezione dal sole e contenimento dispersione termica

Negli edifici di nuova costruzione ed in caso di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura, l'oscuramento e l'isolamento.

2. Ventilazione naturale

Negli edifici di nuova costruzione ed in caso di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione di corridoi e disimpegno)

devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminati richiesti dal regolamento locale d'igiene.

3. Sistemi di produzione calore ad alto rendimento

Negli edifici di nuova costruzione, in caso di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione, ed in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, nel rispetto dei disposti della legge 9 gennaio 1991, n.10, come modificata dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192. Nel caso di fabbricati con un numero di unità immobiliari uguali o superiore a cinque l'impianto di produzione calore dovrà essere centralizzato.

4. Efficienza degli impianti elettrici

E' obbligatorio per nuovi edifici pubblici e privati nuovi o ristrutturati con demolizione e ricostruzione l'uso di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

5. Inquinamento luminoso

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

6. Impianti solari termici

Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione nonché in occasione di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici, destinati anche alla produzione di acqua calda sanitaria è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo.

L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.

Tale percentuale può essere ridotta a seguito di dimostrata impossibilità di natura tecnica.

Si devono adottare le seguenti indicazioni per l'installazione:

-gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
-nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purchè non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file;
-ovunque tecnicamente possibile l'impianto deve essere a circolazione naturale.

L'obbligo del termico solare non c'è in caso si utilizzino tecniche che si basano su energie rinnovabili che dovranno comunque garantire le stesse prestazioni di cui al presente comma.

7. Impianti solari fotovoltaici

Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, di potenza nominale non inferiore a 1 Kwp e con resa non inferiore a 1.000 Kwh annuo per unità immobiliare.

Negli edifici produttivi di tipo industriale, artigianale e di servizio oltre a quelli commerciali ed agricoli di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione, la potenza nominale deve essere di 5 Kwp da 100 fino a 500 mq di superficie coperta e 1 Kwp per ogni ulteriore 100 mq di superficie coperta per la parte di edificio sino a 2.000 mq di superficie coperta, 1 Kwp per ogni 200 mq per la parte da 2.001 a 4.000 mq e di 1 Kwp per ogni 400 mq per le superfici eccedenti i 4.000 mq.

Tale limite di produzione può essere ridotto a seguito di dimostrate impossibilità di natura tecnica.

8. Regolazione locale della temperatura dell'aria

Per tutti gli edifici e gli impianti termici nuovi o ristrutturati, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

9. Riduzione del consumo di acqua potabile

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra i 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

10. *Recupero acque piovane*

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni o in caso di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Il corretto dimensionamento del sistema di raccolta deve essere dimostrato mediante calcoli che tengono conto delle superfici dei tetti e di quelle scoperte da irrigare.

Art. 29 - Norme facoltative e/o consigliate

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di convenzionare forme di incentivazione alla realizzazione di progetti che prevedano l'applicazione in misura significativa di interventi di cui al presente articolo, o simili.

1. *Orientamento edificio*

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica funzionale, gli edifici di nuova costruzione sono posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanza tra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

2. *Isolamento*

Si adottano misure per contenere la dispersione termica nei limiti più restrittivi rispetto alle norme regionali e nazionali.

3. *Impianti centralizzati di produzione calore*

Negli edifici di nuova costruzione composti da due a quattro unità abitative si utilizzano impianti di riscaldamento centralizzati con un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

TITOLO IX - DISPOSIZIONI INERENTI L'ATTIVITA' EDILIZIA

SEZIONE I - Spazi pubblici o di uso pubblico

Art. 30 - Marciapiedi e spazi di uso pubblico

1. Il Comune provvede a sistemare i marciapiedi e spazi pubblici con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i

cittadini. In particolare, in occasione di opere di manutenzione o rifacimento, provvede ad eliminare le barriere architettoniche ai sensi della legislazione vigente.

2. Nel caso di manomissione di pavimentazione di marciapiedi conseguenti a lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà deve essere preventivamente acquisita autorizzazione comunale e versata una cauzione per il corretto ripristino che dovrà essere a cure e spese del privato.

3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese, realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni e dei disabili eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari.

Art. 31 - Indicatori ed altri apparecchi

1. Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:

- *targhe con indicazione dei nomi assegnati alle vie e piazze;*
- *cartelli per segnalazioni stradali;*
- *piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc .. ;*
- *mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, telecamere per la videosorveglianza, ecc. ;*
- *cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;*
- *pannelli a messaggio variabile per segnalazioni stradali o ambientali con i loro accessori;*
- *cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;*
- *sostegni e condutture elettriche per la distribuzione pubblica;*
- *targhe ed apparecchi relativi ai pubblici servizi.*

2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso agli enti interessati, che devono prescrivere nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati gestori di esercizi di interesse collettivo.

6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente. Nel caso di edifici assoggettati al vincolo di cui al D.L.vo 22.1.2004 n.42 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere richiesta l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Art. 32 - Disciplina del verde

1. La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico in quanto fattore di qualificazione ambientale è assoggettata a specifiche norme.

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

3. L'inserimento di alberature negli spazi pubblici o ad uso pubblico deve essere attuato rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza di irrigazione naturale dell'apparato radicale. La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o alle edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti.

Art. 33 - Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico

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

2. I materiali e le modalità costruttive delle sistemazioni dovranno essere definiti all'interno di repertori di soluzioni da definirsi per ogni contesto urbano, anche tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

3. Con riferimento alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, dovranno essere individuate le tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, dell'usura e della manutenibilità.

4. In presenza di sottoservizi impiantistici devono essere disciplinate le condizioni di possibile intervento attraverso soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili.

Art. 34 - Insegne e mezzi pubblicitari

1. Fatte salve le prescrizioni del Codice della strada l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria, deve essere disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi.

2. Tali elementi sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

Art. 35 - Passaggi pedonali

1. Tutte le vie di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Le norme comunali disciplineranno la larghezza minima di tali passaggi, il dislivello massimo rispetto al piano carrabile e la pendenza massima nonché la configurazione dei raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale.

3. A tali disposizioni dovranno uniformarsi i proprietari delle unità immobiliari che fronteggiano tali spazi.

4. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale dovranno essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alla quota del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Art. 36 - Piste ciclabili

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

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

Art. 37 - Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico dovrà essere disciplinata da norme rivolte a definire altezze e

larghezze minime, nonchè le tipologie di finitura e i materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

2. In ogni caso dovrà essere incentivata la continuità di tali percorsi coperti ove presenti evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

Art. 38 - 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.

Art. 39 - 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.

Art. 40 - Accessi da strade pubbliche o private.

1. Le immissioni di strade private su altre strade e gli accessi dalle strade private o pubbliche dovranno essere adeguatamente sistemati al fine di evitare qualunque emissione di materiale e di acqua, anche meteorica, sull'adiacente strada pubblica o privata.

2. Dette opere poi dovranno essere adeguatamente mantenute per garantirne la continua ed assoluta efficienza.

SEZIONE II - Spazi privati

Art. 41 - Costruzioni accessorie

1. Nelle zone residenziali e nelle zone agricole produttive con un minimo di superficie di 1.500 mq, escluse le zone di vecchio nucleo o di centro storico e le zone comprese nei piani attuativi, sono consentite strutture accessorie adibite a copertura legnaie e deposito attrezzi della superficie massima di 6,00 mq e altezza netta 2,20 ml, posizionate rispettando le distanze imposte dal codice civile.

2. Le tipologie dovranno essere analoghe al progetto tipo autorizzato dalla commissione per il paesaggio.

3. La collocazione di dette strutture dovrà essere tale da non risultare visibile da spazi pubblici e dovrà comunque inserirsi nel contesto ambientale e essere mascherata da essenze autoctone.

4. L'utilizzo della presente possibilità edificatoria è ammesso una tantum per lotto di proprietà.

Art. 42 - Reti ed impianti tecnologici degli edifici

1. Gli edifici devono essere dotati di canalizzazioni per i servizi di fognatura, distinte in acque nere e bianche, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo gli specifici regolamenti, ove previsti.

2. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

3. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici dell'ambiente e decoro sull'intero territorio sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, su comignoli di particolare rilevanza stilistica, di giardini e cortili. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto alla pubblica via ed essere previste e progettate in modo centralizzato a livello condominiale, installando una sola parabola e/o antenna.

4. Gli apparecchi per il condizionamento degli ambienti, sono vietati sulle facciate prospicienti le vie e piazze pubbliche. Possono essere posti all'interno dei parapetti dei balconi e logge. Non possono essere installati sull'estradosso delle falde di copertura. Possono essere ammessi sulle coperture piane previa

dimostrazione della ragionevole impossibilità di ubicazione alternativa e subordinatamente alla dimostrazione della verifica dimensionale degli impianti e alla messa in opera di adeguate schermature ed accorgimenti di mitigazione anche in relazione all'intorno. Possono essere installati nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti i cortili o giardini privati previa opportune schermature. Devono possibilmente essere previsti e progettati in modo centralizzato a livello condominiale.

5.Devono essere previsti idonei manufatti per i gruppi di misura per la fornitura dei vari servizi tecnologici alle utenze (acqua, elettricità, gas ...). Detti manufatti, da concordare con i relativi gestori, è necessario siano posti su area privata e senza costruzioni sottostanti, dovranno essere accessibili da rea pubblica o permanentemente aperta al pubblico, in muratura e contestualizzati con l'intervento edilizio e le recinzioni previste, dovranno essere poste in un luogo ben visibile ed accessibile agli addetti per la lettura e la verifica. La loro ubicazione dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente e dovranno essere dimensionati in modo da contenere tutte le apparecchiature.

6.In conformità alla normativa vigente e qualora ritenuto necessario dal gestore del servizio di distribuzione dell'energia elettrica, devono essere resi disponibili locali o porzioni di terreno adeguati alla realizzazione di cabine trasformazione eventualmente occorrenti e compatibilmente con l'entità dell'intervento.

Art. 43 - Volumi tecnici ed impiantistici

1. Per volumi tecnici si intendono gli spazi strettamente necessari all'alloggiamento di impianti tecnologici o parti di essi, quali ad esempio: cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, extracorsa di ascensori e montacarichi, ecc...

2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativi.

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 prescrizioni contenute nel PRG/PGT.

4. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono emergere dalla copertura e/o dalla sagoma dell'edificio. Ove ciò non fosse possibile, per motivate esigenze tecniche strutturali e/o di funzionalità degli impianti, è consentito realizzare detti volumi anche all'esterno dell'edificio o con parti emergenti dalla copertura e/o sagoma dell'edificio a condizione che risultino congrue con le

caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio e con il contesto e nei limiti di cui alle NTA del PRG/PGT.

Art. 44 - Insegne, pannelli, cartelli pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari e altre affissioni murali, da considerarsi parte integranti del disegno urbano e non sovrastrutture influenti sul carattere dei luoghi, possono essere disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del D. Lgs. 15 novembre 1993, n. 507.

2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno 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 l'installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Art. 45 - Manutenzione periodica delle costruzioni

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e statica mediante tutti i necessari interventi di manutenzione.

2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, staticità, manutenzione esterna ed igiene sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.

Art. 46 - 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 e 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. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati dal filo delle recinzioni esistenti o, in mancanza di esse, dal limite di

proprietà in misura pari a mt 5,00. In presenza di marciapiede pubblico o ad uso pubblico detta misura viene portata a mt 3,50 dal filo interno del marciapiede. I presenti limiti possono essere derogati per fabbricati esistenti alla data di adozione del presente regolamento o in caso di particolare andamento altimetrico del terreno con opportuna valutazione tecnica.

4. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.

5. Nel caso in cui si dovesse prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m 2,00.

6. Le rampe devono essere realizzate in materiale antistrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque che dovrà essere raccolta al fine di evitare il deflusso della stessa in strada.

7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli immobili di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla norma presente.

8. Gli accessi pedonali dovranno essere arretrati dal filo delle recinzioni esistenti o, in mancanza di esse, dal limite di proprietà in misura pari a mt 1,50. La proiezione sul piano orizzontale di eventuali tettoie di copertura dei citati accessi non potrà interessare aree di proprietà pubblica.

9. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

Art. 47 - Recinzione e muri divisori

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

3. Le recinzioni fra le varie proprietà ove consentito dallo strumento urbanistico e in caso di recinzioni di particolari caratteristiche storiche ed architettoniche dovranno avere tipologia (dimensioni, materiali da costruzione, tipo, ecc..) simili a quelle esistenti nell'isolato e nelle costruzioni attigue, e comunque con altezza massima pari a ml 2,00 di cui almeno ml. 1,00 di tipo trasparente, anche nel caso di nuove recinzioni. In caso di abitazione a confine con immobile di tipo produttivo la recinzione potrà essere realizzata completamente in muratura.

4. Le recinzioni su spazi pubblici ove consentito dallo strumento urbanistico dovranno essere eseguite in ferro, legno, rete, purché di tipo trasparente, completate da siepe; dovranno avere un'altezza massima di ml 1,80 con zoccolo a tamponamento totale non superiore a ml 0,40.

5. Nella costruzione di nuove recinzioni (anche relative ad edifici esistenti) e nella sostituzione di quelle già realizzate dovrà essere garantita la dotazione di spazi per parcheggi esterni nella misura minima prevista dal P.R.G./P.G.T. per le nuove costruzioni, salvo i casi di deroga in esso indicati.

Art. 48 - Spazi inedificati

1. Le aree non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare gravi situazioni igienico-sanitaria, 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. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata l'esecuzione degli opportuni interventi a carico del contravventore.

3. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

Art. 49 - 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 dell'ultimazione delle opere.

2. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione conforme alla normativa per la riduzione dell'inquinamento luminoso (Legge Regionale 17/2000).

3. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Art. 50 - Toponomastica e segnaletica.

1. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe

direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

Art. 51 - 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.
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.

TITOLO X - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE MINIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Art. 52 - Altezze dei locali

1. Le altezze interne dei locali sono definite dal regolamento d'igiene
2. Nei locali con solai e travetti l'altezza è misurata dal pavimento finito all'intradosso del travetto.

Art. 53 - 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 comprendendo 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 mt.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. Il soppalco deve essere totalmente aperto sul locale sottostante ed essere munito di balaustra, non inferiore a mt. 1,00 di altezza.

6. Le superfici aperte dei soppalchi nei monolocali non possono essere computate ai fini del raggiungimento della superficie minima prescritta.

TITOLO XI - ASPETTO ESTERIORE EDIFICI

Art. 54 - Caratteristiche estetiche degli edifici

1. Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda i materiali di rivestimento, le tinteggiature e le coperture previste, all'ambiente, con particolare riguardo alle caratteristiche dell'abitato e della località. Pertanto, nei progetti dovranno essere indicate espressamente le tinteggiature (tipi e materiali) ed i loro colori.

Art. 55 - Aspetti esterni delle facciate: zoccolature, serramenti, balconi ed infissi su suolo pubblico

1. Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito, non è consentita l'occupazione di suolo pubblico mediante decorazioni od infissi di qualunque genere, che sporgano dal vivo delle facciate fino all'altezza minima di m 2,50 dal suolo; al di sotto di dette altezze possono essere concesse sporgenze non superiori a cm 5.

2. I serramenti al piano terreno o al piano rialzato della parte su strada devono aprirsi soltanto verso l'interno dell'edificio, salvo che la legge, per motivi di sicurezza, disponga diversamente.

3. I serramenti delle finestre possono aprirsi verso il suolo pubblico soltanto quando essi siano collocati ad un'altezza minima di m 3,50 su strade con marciapiedi ed ad una altezza di m 4,50 su strade senza marciapiedi. Dette altezze sono da misurarsi dal limite inferiore del serramento e comunque nel rispetto di ulteriori prescrizioni del codice della strada e relativo regolamento di applicazione ed esecuzione.

4. I balconi di edifici posti al limite di spazi pubblici non devono aggettare più di m 1,50 dal vivo delle facciate e devono essere costruiti in modo da lasciare un'altezza non inferiore a mt.4,50 dal suolo pubblico.

5. E' vietato apporre all'esterno dei fabbricati insegne, targhe,

cartelli e qualsiasi iscrizione o indicazione di carattere permanente senza avere ottenuto la specifica autorizzazione ed in conformità al regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni.

Art. 56 - Tinteggiature in generale

1. Le tinteggiature esterne devono eseguirsi con colori che non suscitino una disarmonia con l'ambiente ed in particolare, per gli edifici storici, devono adottarsi tecniche e materiali consoni alla tradizione.

2. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale, i colori ed i materiali, devono essere concordati con la Soprintendenza.

3. In generale i fronti esterni di ciascun edificio, anche con più proprietari, devono essere tinteggiati per intero garantendo l'uniformità di intervento.

4. Nel caso di riparazione della facciata di un fabbricato, la parte nuova deve essere armonizzata, anche nel colore, con quella non modificata o non restaurata.

5. Le tinteggiature delle facciate e in generale le manutenzioni ordinarie relative ad intonaci, pulitura di materiali lapidei, ecc. degli edifici ubicati nelle zone di centro storico devono essere autorizzate dalla Commissione per il Paesaggio in caso di zona non vincolata.

Art. 57 - Prese d'aria sul suolo pubblico e finestre nei sotterranei

1. Non sono permesse nuove luci e prese di aria di qualsiasi specie sul suolo pubblico. Possono essere consentite in casi particolari previa autorizzazione del dirigente responsabile dell'area servizi tecnici.

2. Le finestre dei sotterranei delle costruzioni, in confine di sede stradale, devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati e avere una soglia minima alta cm.20 dal piano del marciapiede, ed essere munite di inferriate.

3. Le aperture orizzontali per dare aria e luce ai sotterranei, possono essere consentite soltanto sotto i portici e porticati, quando non vi sia modo di illuminare od aerare direttamente i sotterranei ed a condizione che le relative griglie metalliche siano progettate e realizzate in modo da ridurre il disagio per il transito dei pedoni.

Art. 58 - Canali di gronda e pluviali

1. Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite di

canali di gronda e di tubi di scarico per lo smaltimento delle acque meteoriche, secondo la normativa vigente.

2. I tubi di scarico su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati nel muro per l'ultimo tratto di mt.2,50 dal livello stradale. Detta prescrizione non è obbligatoriamente applicabile agli edifici antichi.

3. Le acque pluviali dei tetti non devono scaricarsi sul suolo pubblico. Le acque piovane devono essere comunque opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali. Deve essere evitato ogni stillicidio dalle sporgenze delle costruzioni.

Art. 59 - Tettoie e pensiline

1. Le pensiline o tettoie a protezione degli accessi carrai o pedonali sono ammesse a condizione che non sporgano sul suolo pubblico e devono essere munite di apposito condotto di scarico delle acque piovane che non deve scaricare sul suolo pubblico.

2. Devono essere collocati in modo da non nascondere la pubblica illuminazione i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altro di interesse pubblico.

Art. 60 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano ed evitando problematiche igieniche (proliferazione di insetti e di piante infestanti). Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

2. L'Ufficio Tecnico Comunale può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree urbane inedificate siano chiuse con muri di cinta e/o cancellate o con recinzioni, che diano garanzia di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a mt.2,50 e non superiore a mt.3 e di aspetto decoroso e tali da garantire comunque una permeabilità visiva ai fini del controllo e della sicurezza.

3. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

4. Tutte le aree non edificate, siano esse edificabili o non

edificabili, non possono essere utilizzate quale deposito permanente di materiali, carcasse di veicoli, attrezzature e macchinari vari, terra di riporto, ecc.

TITOLO XII - PRESCRIZIONI PER I CANTIERI

Art. 61 - La sicurezza nei cantieri - Prescrizioni generali per i cantieri

1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità, devono essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni e sicurezza del lavoro.

2. In tutti i cantieri devono essere rispettate le norme riguardanti:

- *il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro e nei cantieri temporanei o mobili;*
- *la prevenzione incendi.*

3. Deve inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, nel rispetto degli orari di lavoro fissati dal Comune.

4. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.

5. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Art. 62 - Demolizione di fabbricati esistenti

1. Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti e sono assoggettati ad apposito provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica.

2. Nella demolizione dei fabbricati esistenti si deve procedere con ogni cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature ed opere provvisorie diverse, in modo che rimanga libero e sicuro il transito sulle strade. Si deve poi evitare il sollevamento della polvere, sia usando tutte le cautele opportune durante la demolizione, sia provvedendo con abbondante innaffiamento o lavatura.

3. E' vietato gettare dai ponti di servizio e dall'interno delle fabbriche materiali di demolizione od altro. Questi devono venire calati entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela per condotti chiusi. Tali discese di materiali, sono di regola vietate verso la pubblica via e possono essere concesse solo nei casi in cui per la speciale natura delle opere, non sia possibile fare altrimenti. Devono infine osservarsi le prescrizioni stabilite dal regolamento d'igiene e tutte le altre che il Comune può impartire a seconda dei casi.

Art. 63 - Pulizia del suolo pubblico

1. 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.

2. 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.

3. Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori vengono incontrati manufatti, condutture od altre opere per servizio pubblico o privato, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli dando immediato avviso all'ufficio tecnico comunale e/o agli enti preposti, ed uniformarsi a tutte le disposizioni nel rispetto dei diritti dei proprietari dei manufatti. Per le opere private deve essere posto contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

Art. 64 - Interruzione dei lavori

1. Il proprietario nei casi in cui per qualsiasi ragione sia costretto ad interrompere l'esecuzione dei lavori deve fare eseguire le opere di presidio ritenute necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e per togliere eventuali inconvenienti igienico-sanitari e di sicurezza, previa comunicazione all'ufficio tecnico comunale.

2. Trascorso un mese dall'interruzione dei lavori, è facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica far cessare l'occupazione del suolo pubblico in precedenza accordata e far ripristinare i luoghi nello stato anteriore ai lavori; se invece sia stato dato avviso all'ufficio tecnico dei motivi della interruzione, questi può autorizzare la proroga dell'interruzione, assegnando un termine.

3. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il

Responsabile dell'Area Tecnica ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Art. 65 - Recinzioni e strutture provvisorie di cantiere

1. Il titolare del permesso di costruire o chi ha presentato denuncia di inizio attività (D.I.A.) prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o privati, deve, previa comunicazione all'ufficio tecnico, recingere l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici adatti allo scopo.

2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso: gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

3. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno mt. 2,00 e risultare di buon materiale e resistenti; nelle zone caratterizzate da insediamenti antichi le recinzioni devono essere realizzate con pannelli lignei o metallici opportunamente trattati che garantiscano un adeguato decoro.

4. Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve essere preventivamente richiesta al Comune la relativa autorizzazione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, deve essere presentata prima della scadenza al Comune, domanda di rinnovo della autorizzazione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

6. Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

7. I fronti dei ponteggi verso strada vanno chiusi con teli, stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provvisti di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico del materiale.

8. E' consentito addobbare il fronte verso strada dei ponteggi dei cantieri con teli resistenti con immagini pubblicitarie coerentemente con le disposizioni previste dal Regolamento Comunale relativo agli impianti pubblicitari.

Art. 66 - Bonifica dei terreni

1. Nell'ambito dell'attività edificatoria deve essere assicurato il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dalla normativa vigente.

Art. 67 - Operazioni di scavo

1. La stabilità del terreno deve essere assicurata in modo da evitare smottamenti che possano causare danni a persone o cose.

2. La sicurezza degli edifici e degli impianti limitrofi deve essere comunque verificata mediante idonee indagini geologiche ed operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del committente o dell'assuntore dei lavori, e comunque deve essere previsto nel piano di sicurezza in sede di progettazione, se necessario.

3. Ogni anomalia riscontrata nei valori di monitoraggio riguardanti infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, deve essere tempestivamente comunicata all'ufficio tecnico comunale, fermo restando l'obbligo del committente o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione al Comune.

5. Gli scavi e i lavori in genere devono garantire il rispetto degli impianti tecnologici esistenti e il mantenimento delle distanze di cui alla normativa di sicurezza e di legge. Salvo specifici accordi con il gestore degli impianti, gli stessi dovranno poter essere mantenuti in servizio. Eventuali spostamenti che si rendessero necessari per comprovate esigenze dell'utente, subordinatamente al parere del proprietario degli impianti, saranno a carico del richiedente.

Art. 68 - Cautele per i ritrovamenti archeologici, storici ed artistici.

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente comunicati e posti a disposizione degli enti competenti.

TITOLO XIII - ARREDO E STRUTTURE PRECARIE

Art. 69 - Costruzioni precarie

1. Costruzione precaria è quella che si caratterizza per elementi costruttivi smontabili e/o deperibili nel tempo oltre che per funzione legata a necessità transitorie e di cantiere.

2. Possono usufruire di autorizzazione precaria i soggetti pubblici o a partecipazione pubblica, i soggetti privati la cui attività abbia risvolti od implicazioni di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la comunità.

3. Le attività e tipologie di opere ammesse per le costruzioni precarie sono le opere pubbliche o di interesse pubblico e/o collettivo, le opere private con implicazioni di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale.

4. Le costruzioni precarie, realizzate su suolo privato e pubblico, devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- *il manufatto deve risultare smontabile senza particolari accorgimenti cantieristici e senza compromettere la situazione dei luoghi antecedente alla sua installazione;*
- *il manufatto non deve coinvolgere edifici e manufatti circostanti e deve quindi garantire la reversibilità ed il ripristino dello stato dei luoghi dopo lo smontaggio;*
- *il manufatto deve rispettare le eventuali distanze dai confini con altre proprietà previste dalle norme degli strumenti di pianificazione vigenti ed i distacchi previsti per i fabbricati (di altra proprietà) e comunque con il rispetto del distacco pari all' altezza dell' edificio e con un minimo di metri 10;*

5. La durata dell'autorizzazione precaria per il manufatto deve essere determinata e correlata ad una funzione o ad un evento con scadenza temporale definibile e comunque non superiore a tre anni e subordinatamente alla dimostrazione della sussistenza, dopo tale periodo, delle condizioni che portino a ritenere superato e non più necessario il manufatto precario e conseguentemente si possa concretamente prevederne lo smontaggio.

6. E' ammessa la proroga dell'autorizzazione per un periodo non superiore a quello dell'autorizzazione originaria da autorizzare con le stesse modalità. L'autorizzazione deve essere preceduta da un atto d' impegno unilaterale con cui il soggetto autorizzato s'impegna a smantellare il manufatto ed a ripristinare i luoghi a propria cura e spese al termine della durata del "precario".

7. L'atto d'impegno deve essere accompagnato da una garanzia fidejussoria almeno equivalente all'onere dello smantellamento e ripristino.

8. Qualora il manufatto da autorizzare sorga su area o immobile vincolati, deve essere acquisito il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

9. Per le costruzioni precarie realizzate su suolo pubblico la Giunta, prima del rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, esprime le determinazioni in merito alla valutazione della sussistenza dell'interesse pubblico e/o collettivo e della sussistenza dei requisiti del soggetto richiedente.

Art. 70 - Pergolati e gazebo su suolo privato

1. Pergolato è una struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, di altezza massima pari al piano a cui si riferisce, a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora.

2. 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 attrezzate con adeguate fioriere. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde prescritto dalle norme tecniche degli strumenti di pianificazione vigenti. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento.

3. Gazebo è una struttura di norma in metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) tendente a delimitare una copertura. Detta copertura pur essere realizzata con materiali rigidi (es. in lamiera di metallo preferibilmente in rame, ecc.) oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti, di altezza massima pari al piano a cui si riferisce.

4. 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.

5. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde prescritto dalle norme tecniche degli strumenti di pianificazione vigenti.

6. Le strutture di cui ai commi precedenti sono autorizzate con provvedimento (autorizzazione paesistica, DIA o permesso di costruire) del dirigente responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 71 - Tende su suolo pubblico

1. Tenda è un manufatto costituito in qualsiasi materiale (tessuto naturale o sintetico), non rigido, e supportato da una

struttura vincolata alla facciata di un edificio, al di sopra di vetrine o porte di accesso, aggettante sul suolo e con la funzione di riparare dal sole.

2. Le tende aggettanti su suolo pubblico possono essere installate, previa autorizzazione del dirigente responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, secondo i seguenti criteri:
- a) possono essere fisse o retrattili e devono essere prive di sostegni verticali fissati al suolo;
 - b) possono essere verticali tra le colonne dei portici o nei vani delle arcate, purché vi sia omogeneità di materiale forma e colore e vi siano meccanismi per l'innalzamento;
 - c) le tende aggettanti al piano terreno di fabbricati sono ammesse solo sulle strade provviste di marciapiedi; in tal caso l'oggetto deve essere arretrato rispetto al ciglio stradale di almeno cm.50;
 - d) nelle strade prive di marciapiedi, purché all'interno di zone dichiarate pedonali, sono ammesse tende che siano in condizione di essere ritratte nel caso di passaggio di mezzi autorizzati o di soccorso;
 - e) il margine inferiore della struttura e della tenda (comprese le frange o le appendici) non può avere altezza inferiore a mt.2,20;
 - f) nel centro storico, nei nuclei antichi e sugli edifici vincolati, la posizione, il colore ed i materiali devono essere concordati con il dirigente responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e in caso di edifici vincolati, con la Soprintendenza.

Art. 72 - Chioschi e strutture precarie annesse a pubblici esercizi o per manifestazioni temporanee

1. Le caratteristiche dei chioschi e delle strutture precarie esterne annesse a pubblici esercizi nonché quelle per manifestazioni temporanee di durata non superiore a sei mesi sono stabilite con deliberazione della Giunta comunale. Tale deliberazione deve individuare i requisiti anche di arredo delle strutture stesse, le caratteristiche e le limitazioni inerenti la loro collocazione e le modalità del relativo procedimento autorizzativo.

**TITOLO - SANZIONI ED ENTRATA IN VIGORE DEL
REGOLAMENTO**

Art. 73 - Sanzioni

1. A chiunque contravvenga alle disposizioni del presente regolamento o alle ordinanze attuative dello stesso, si applica

una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra Euro 80,00 ed Euro 500,00.

La stessa sanzione è applicata, salvo che vi sia una diversa specifica sanzione prevista da altra norma, a chiunque contravvenga ad ordinanze comunque adottate per motivi di sicurezza, igiene, decoro cittadino o tutela dell'ambiente.

Art. 74 - Entrata in vigore del regolamento

1. La commissione edilizia e del paesaggio esistente al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento rimane in carica fino alla nomina della nuova commissione di cui all' art. 24 e 27.

2. Il presente regolamento assume efficacia dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'estratto della delibera di approvazione (B.U.R.L. Serie inserzioni e concorsi n. 5 del 03 febbraio 2010).

INDICE

TITOLO I			
- NORME PROCEDURALI			
Art. 1	-	Oggetto del regolamento	5
Art. 2	-	Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi	5
Art. 3	-	Ipotesi particolari	6
Art. 4	-	Istanza per rilascio del permesso di costruire	7
Art. 5	-	Denuncia di inizio attività (D.I.A.)	7
Art. 6	-	Istanza di autorizzazione paesistica	8
Art. 7	-	Documenti da allegare all'istanza per il rilascio di permesso di costruire ed alla denuncia di inizio di attività	8
Art. 8	-	Documenti da allegare alle richieste di autorizzazione paesaggistica	13
Art. 9	-	Documenti da allegare alle richieste di parere per i piani attuativi	14
Art. 10	-	Caratteristiche degli elaborati grafici	17
TITOLO II			
- PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE			
Art. 11	-	Presentazione dell'istanza	17
Art. 12	-	Istruttoria	17
Art. 13	-	Integrazioni documentali	17
Art. 14	-	Acquisizione pareri e relazione istruttoria	18
Art. 15	-	Rilascio del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica	18
TITOLO III			
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)			
Art. 16	-	Presentazione della D.I.A.	19
Art. 17	-	Istruttoria	19
TITOLO IV			
- INIZIO/FINE LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ			
Art. 18	-	Dichiarazione inizio lavori	20
Art. 19	-	Dichiarazione di fine lavori	21
Art. 20	-	Certificato di Agibilità	22

TITOLO V	-	CONTROLLO SULL'ATTIVITA' EDILIZIA	
Art. 21	-	Certificato di inidoneità alloggio	23
Art. 22	-	Dichiarazione di inagibilità	26
Art. 23	-	Vigilanza sulle costruzioni	26
<hr/>			
TITOLO VI	-	COMMISSIONE EDILIZIA	
Art. 24	-	Composizione della Commissione Edilizia	26
Art. 25	-	Attribuzioni della Commissione Edilizia	27
Art. 26	-	Funzionamento della Commissione Edilizia	28
<hr/>			
TITOLO VII	-	COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	
Art. 27	-	Composizione - Attribuzioni - Funzionamento	29
<hr/>			
TITOLO VIII	-	NORME PER IL RISPARMIO ENERGETICO E PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	
Art. 28	-	Norme obbligatorie	29
Art. 29	-	Norme facoltative e/o consigliate	32
<hr/>			
TITOLO IX	-	DISPOSIZIONI INERENTI L'ATTIVITA' EDILIZIA	
Sezione I	-	Spazi pubblici o di uso pubblico	
Art. 30	-	Marciapiedi e spazi di uso pubblico	32
Art. 31	-	Indicatori ed altri apparecchi	33
Art. 32	-	Disciplina del verde	34
Art. 33	-	Decoro degli spazi pubblici o a uso pubblico	34
Art. 34	-	Insegne e mezzi pubblicitari	35
Art. 35	-	Passaggi pedonali	35
Art. 36	-	Piste ciclabili	35
Art. 37	-	Spazi porticati	35
Art. 38	-	Occupazione degli spazi pubblici	36
Art. 39	-	Reti di servizi pubblici	36
Art. 40	-	Accessi da strade pubbliche o private.	36

Sezione	II	Spazi privati	
Art. 41	-	Costruzioni accessorie	37
Art. 42	-	Reti ed impianti tecnologici degli edifici	37
Art. 43	-	Volumi tecnici ed impiantistici	38
Art. 44	-	Insegne, pannelli, cartelli pubblicitari	39
Art. 45	-	Manutenzione periodica delle costruzioni	39
Art. 46	-	Accessi e passi carrabili	39
Art. 47	-	Recinzione e muri divisorii	40
Art. 48	-	Spazi inedificati	41
Art. 49	-	Sistemazioni esterne ai fabbricati	41
Art. 50	-	Toponomastica e segnaletica.	41
Art. 51	-	Numeri civici	42
TITOLO X - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE MINIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI			
Art. 52	-	Altezze dei locali	42
Art. 53	-	Soppalchi	42
TITOLO XI - ASPETTO ESTERIORE EDIFICI			
Art. 54	-	Caratteristiche estetiche degli edifici	43
Art. 55	-	Aspetti esterni delle facciate: zoccolature, serramenti, balconi ed infissi su suolo pubblico	43
Art. 56	-	Tinteggiature in generale	44
Art. 57	-	Prese d'aria sul suolo pubblico e finestre nei sotterranei.	44
Art. 58	-	Canali di gronda e pluviali	44
Art. 59	-	Tettoie e pensiline	45
Art. 60	-	Aree inedificate, edifici in disuso e cave	45
TITOLO XII - PRESCRIZIONI PER I CANTIERI			
Art. 61	-	La sicurezza nei cantieri - Prescrizioni generali per i cantieri	46
Art. 62	-	Demolizione di fabbricati esistenti	46

Art. 63	-	Pulizia del suolo pubblico	47
Art. 64	-	Interruzione dei lavori	47
Art. 65	-	Recinzioni e strutture provvisorie di cantiere	48
Art. 66	-	Bonifica dei terreni	49
Art. 67	-	Operazioni di scavo	49
Art. 68	-	Cautele per i ritrovamenti archeologici, storici ed artistici.	49
TITOLO XIII - ARREDO E STRUTTURE PRECARIE			
Art. 69	-	Costruzioni precarie	50
Art. 70	-	Pergolati e gazebo su suolo privato	51
Art. 71	-	Tende su suolo pubblico	51
Art. 72	-	Chioschi e strutture precarie annesse a pubblici esercizi o per manifestazioni temporanee	52
TITOLO - SANZIONI E NORME TRANSITORIE E FINALI			
Art. 73	-	Sanzioni	52
Art. 74	-	Entrata in vigore del regolamento	53