

ARCONATE COMUNE D'EUROPA

Regolamento Edilizio Comunale

maggio 2003

il segretario:

il funzionario responsabile:

il sindaco:

il progettista:

comune di Arconate
provincia di Milano

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo I
NORME PROCEDURALI

CAPO I
L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

- art. 1 - *Provvedimenti abilitativi - denuncia di inizio attività - dichiarazione urbanistica, certificato di destinazione urbanistica*
- art. 2 - *Autorizzazione paesaggistica*
- art. 3 - *Piani attuativi*
- art. 4 - *Certificati di agibilità*

Sezione II - Contenuti dell'istanza

- art.5 - *Domanda di permesso di costruire o di atto equipollente*
- art. 6 - *Voltura, annullamento, revoca e decadenza del permesso di costruire, interventi non ultimati, varianti in corso d'opera*
- art. 7 - *Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività*
- art. 8 - *Procedimento per le opere interne*
- art. 9 - *Domanda di autorizzazione paesaggistica*
- art. 10 - *Proposte di piani attuativi di iniziativa privata*
- art. 11 - *Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità*

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

- art. 12 - *Documenti ed elaborati da allegare alle istanze*
- art.13 - *Permesso di costruire*
- art. 14 - *Atto equipollente al permesso di costruire*
- art. 15 - *Certificati di abitabilità e di agibilità - destinazioni d'uso*
- art. 16 - *Autorizzazione paesaggistica*
- art. 17 - *Piani attuativi*

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

- art. 18 - *Autocertificazione*
- art. 19 - *Asseverazione*

CAPO II
Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

- art. 20 - *Presentazione dell'istanza*
- art. 21 - *Responsabilità del procedimento*

Sezione II - Fase istruttoria

- art. 22 - *Denuncia di inizio attività*

- art. 23 - *Comunicazione relativa alle opere interne ex art. 26 L. 47/85*

- art. 24 - *Permesso di costruire*
- art. 25 - *Atti equipollenti al permesso di costruire*
- art.26 - *Autorizzazione paesaggistica*
- art. 27 - *Piani attuativi*

Sezione III - Fase decisionale

- art. 28 - *Permesso di costruire*
- art. 29 - *Atti equipollenti al permesso di costruire*
- art. 30 - *Autorizzazione paesaggistica*
- art. 31 - *Piani attuativi*

Sezione IV - Provvedimento finale

- art. 32 - *Provvedimento di permesso di costruire*
- art. 33 - *Termine di inizio e ultimazione dei lavori - interruzione dei lavori - lavori non ultimati*
- art. 34 - *Atti equipollenti al permesso di costruire*
- art. 35 - *Rilascio dell'autorizzazione di agibilità*
- art. 36 - *Libretto d'uso e di manutenzione*

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

- art. 37 - *Comunicazione del provvedimento*
- art. 38 - *Pubblicazione del provvedimento*
- art. 39 - *Autorizzazione paesaggistica*

CAPO III
Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

- art. 40 - *Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune*
- art. 41 - *Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse*

Sezione II - Sportello unico

§ 1 - Sportello unico per le attività edilizie nel settore produttivo

- art. 42 - *Ambito di applicazione*
- art. 43 - *Definizione di impianti a struttura semplice*
- art. 44 - *Struttura organizzativa*
- art. 45 - *Procedimento mediante Conferenza dei servizi*
- art. 46 - *Procedimento mediante autocertificazione*
- art. 47 - *Verifica*
- art. 48 - *Procedura di collaudo*

§ 2 - Sportello unico per l'edilizia

- art. 49 - *Sportello unico per l'edilizia*

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

- art. 50 - *Parere preventivo*

art. 51 - *Indicazioni interpretative*

CAPO IV

L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

art. 52 - *Norme applicabili*
art. 53 - *Casi di esclusione*
art. 54 - *Differimento dell'accesso ai documenti*

Sezione II - Procedimento di accesso

art. 55 - *Modalità di accesso ai documenti*
art. 56 - *Richiesta di accesso*
art. 57 - *Conclusione del procedimento*

Sezione III - Rilascio di copie

art. 58 - *Esame del documento*
art. 59 - *Estrazione di copia del documento*

CAPO V

Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

art.60 - *Sanzioni edilizie*
art.61 - *Sanzioni paesaggistiche*

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

art. 62 - *Avvio del procedimento*
art. 63 - *Fase istruttoria*
art. 64 - *Fase decisionale*
art. 65 - *Fase integrativa dell'efficacia*
art. 66 - *Fase di esecuzione d'ufficio*

Titolo II

LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I

Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

art. 67 - *Composizione*

Sezione II - Nomina e durata

art. 68 - *Nomina e designazione*
art. 69 - *Scadenza*

Sezione III - Casi di incompatibilità

art. 70 - *Incompatibilità*
art. 71 - *Conflitto d'interessi*

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

art. 72 - *Incompatibilità sopravvenuta*
art. 73 - *Assenze ingiustificate*

CAPO II

Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

art. 74 - *Attribuzioni della Commissione*
art. 75 - *Pareri obbligatori*
art. 76 - *Altri pareri obbligatori*

Sezione II - Casi di esclusione del parere

art. 77 - *Casi di esclusione del parere*

Sezione III - Ambito di valutazione

art. 78 - *Modalità di valutazione della Commissione edilizia.*
art.79 - *Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica*

CAPO III

Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

art. 80 - *Convocazione*
art. 81 - *Ordine del giorno*

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

art. 82 - *Validità delle sedute e delle decisioni*
art. 83 - *Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale*
art. 84 - *Pubblicità delle sedute*
art. 85 - *Verbalizzazione*
art. 86- *Sopralluogo - approfondimento delle valutazioni*

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

art. 87 - *Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali*

Titolo III

DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I

Ambiente urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

art. 88 - *Disciplina del verde su aree pubbliche*
art. 89 - *Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico*
art. 90 - *Insegne e mezzi pubblicitari - insegne, mostre e cartelli pubblicitari -tipologia delle insegne - tende e protezioni solari - targhe e bacheche*
art. 91 - *Chioschi, cabine telefoniche, edicole*
art. 92 - *Passaggi pedonali*
art. 93 - *Percorsi ciclabili*
art. 94 - *Spazi porticati*
art. 95 - *Occupazione degli spazi pubblici*
art. 96 - *Disciplina d'uso del sottosuolo*
art. 97 - *Reti di servizi pubblici*
art. 98 - *Volumi tecnici ed impiantistici*
art. 99 - *Intercapedini e griglie di aerazione*

Sezione II - Spazi privati

art. 100 - *Accessi e passi carrabili*
art. 101 - *Strade private*
art. 102 - *Allacciamento alle reti fognarie*

art. 103 - *Allacciamento alle reti impiantistiche*
art. 104 - *Recinzioni*
art. 105 - *Spazi ineditificati*
art. 106 - *Sistemazioni esterne ai fabbricati - edifici accessori - impianti sportivi ad uso privato*
art. 107 - *Toponomastica e segnaletica*
art. 108 - *Numeri civici*

CAPO II

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

art. 109 - *Decoro delle costruzioni*
art. 110 - *Allineamenti*
art. 111 - *Spazi conseguenti ad arretramenti*
art. 112 - *Prospetti su spazi pubblici*
art. 113 - *Ombre portate*
art. 114 - *Sporgenze e aggetti*
art. 115 - *Portici e gallerie*
art. 116 - *Salubrità dei terreni edificabili*
art. 117 - *Disciplina del colore*
art. 118 - *Disciplina dell'uso dei materiali di finitura e requisiti estetici degli edifici*
art. 119 - *Disciplina del verde su aree private - regolamento del verde - manufatti provvisori*

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

art. 120 - *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni - interventi urgenti*

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

art. 121 - *Norme generali delle costruzioni*
art. 122 - *Qualità dell'aria negli spazi confinati - Ventilazione naturale*
art. 123 - *Ventilazione attivata*
art. 124 - *Illuminazione naturale*
art. 125 - *Illuminazione artificiale*
art. 126 - *Controllo del soleggiamento*
art. 127 - *Comfort igrotermico*
art. 128 - *Comfort acustico*

Sezione II - Requisiti spaziali

art. 129 - *Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari*
art. 130 - *Cortili, cavedi, patii*
art. 131 - *Locali sottotetto*
art. 132 - *Spazi di cantinato e sotterraneo*
art. 133 - *Parcheggi, autorimesse, box auto ad uso privato*

Sezione III - Requisiti funzionali

art. 134 - *Dotazione di servizi*
art. 135 - *Spazi di cottura*
art. 136 - *Flessibilità distributiva*

art. 137 - *Flessibilità impiantistica*
art. 138 - *Accessibilità*

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

art. 139 - *Disciplina delle opere*
art. 140 - *Richiesta e consegna dei punti fissi*
art. 141 - *Inizio dei lavori*
art. 142 - *Disciplina del cantiere*
art. 143 - *Occupazione del suolo pubblico e recinzione provvisoria*
art. 144 - *Sicurezza del cantiere*
art. 145 - *Scavi e demolizioni*
art. 146 - *Conferimento dei materiali di risulta*
art. 147 - *Rinvenimenti*
art. 148 - *Ultimazione dei lavori*

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I - Unificazione grafica

art. 149 - *Modalità di rappresentazione grafica*

Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

art. 150 - *Rappresentazione del contesto ambientale*

Sezione III - Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

art. 151 - *Documentazione tecnica*

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

art. 152 - *Relazione illustrativa*

Titolo IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

Durata del regolamento edilizio

art. 153 - *Durata - Entrata in vigore - Modifiche al regolamento edilizio.*
art. 154 - *Testi coordinati*

CAPO II

Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

art. 155 - *Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.*

AVVERTENZA:

Il testo contiene già le dizioni:

- "permesso di costruire" anziché il termine di "concessione edilizia"
- "atti equipollenti" anziché "autorizzazione edilizia"

in osservanza a quanto definito dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239)

Il presente testo contiene le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazione formulate dall'Azienda Sanitaria Locale della provincia di Milano, n.1, distretto n. 5 - Castano Primo. atti 18,11,2002, prot, 101877 DC/lc

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO I NORME PROCEDURALI

CAPO I L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

Articolo 1

Provvedimenti abilitativi - denuncia di inizio attività - dichiarazione urbanistica, certificati di destinazione urbanistica

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (permesso di costruire o atto equipollente), a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.) nonché ad attivare la procedura relativa alla realizzazione di "opere interne" i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario formalmente nominato per l'occasione quale rappresentante legale;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, e dietro presentazione dello stesso titolo;
- m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- q) colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice e colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C., allegando il relativo titolo;
- r) coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali, allegando il relativo titolo.

2. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, oppure ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge n. 47/85, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

3. dichiarazione urbanistica, certificati di destinazione urbanistica

3.1. Ogni cittadino può richiedere all'Amministrazione comunale dichiarazioni urbanistiche e certificati di destinazione urbanistica per i terreni ed i manufatti esistenti entro il territorio comunale.

3.2. L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, nei modi e nelle forme di legge, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici e programmatori vigenti o adottati.

3.3. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina in essere al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3.4. Nel caso di proprietà immobiliari soggette ad una pluralità di destinazioni d'uso e/o per le quali sono previste e/o ammissibili più funzioni e/o destinazioni urbanistiche, la dichiarazione comunale avrà valore unicamente per quanto attiene le singole funzioni e/o destinazioni ma non per quanto attiene ai dati piano volumetrici specifici, che dovranno essere oggetto di separata verifica sulla scorta di dati concreti di progetto.

3.5. La domanda di certificazione urbanistica deve essere corredata, a cure e spese del richiedente, da estratti catastali aggiornati e estratti aerofotogrammetrici che chiariscano, in modo assolutamente non equivoco, quali siano le proprietà, gli immobili ed i terreni oggetto di certificazione.

Articolo 2

Autorizzazione paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede la legislazione statale o regionale regolante la materia, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

2. In conformità a quanto disposto dalle vigenti disposizioni, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base alle leggi vigenti all'atto di presentazione di ogni singola istanza, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

Articolo 3

Piani attuativi

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie delle aree comprese nel piano rappresentanti le percentuali fissate dalle disposizioni statali o regionali vigenti all'atto della presentazione di ogni singola istanza.

2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari nel rispetto delle percentuali di cui al comma 1.

3. La proposta di piano attuativo può essere presentata, ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto dell'inoltro dell'istanza, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero o degli ambiti sottoposti a piano attuativo, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati o, in caso di limiti diversi, i disposti vigenti fissati dalla corrispondenti norme statali o regionali in vigore all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

Articolo 4

Certificati di agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

Sezione II - Contenuti dell'istanza

Articolo 5

Domanda di permesso di costruire o di o atto equipollente

1. La domanda di permesso di costruire, ovvero di atto equipollente, indirizzata alla struttura competente, deve essere redatta sugli appositi moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale, ed essere corredata dal progetto dell'intervento riprodotto su tipi riducibili in formato UNI A4, dagli atti e dagli elaborati pre scritti per i singoli tipi di intervento e deve contenere tutti i seguenti dati:

a1) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

a2) atto notorio relativo al titolo che legittima il dichiarante a presentare domanda;

- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
 - luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

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

3 Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, dal richiedente e dal progettista.

Il direttore dei lavori e l'assuntore delle opere devono firmare gli elaborati prima del rilascio del permesso di costruire.

Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza del permesso di costruire e dei relativi allegati.

L'assuntore delle opere deve altresì indicare, con lettera formale da depositarsi all'atto della firma degli elaborati:

- il direttore dell'impresa,
- il responsabile di cantiere.

Il progettista, il direttore dei lavori e il direttore dell'impresa devono essere abilitati ai sensi e nei limiti delle vigenti leggi.

4. I firmatari sono responsabili, a norma di legge, di ogni inosservanza alle disposizioni di legge e di regolamento e sono tenuti all'osservanza delle prescrizioni e modalità esecutive fissate dal permesso di costruire.

5. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile di cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Sindaco dal titolare del permesso di costruire e dagli interessati.

I lavori debbono essere sospesi fino alla surroga del relativo responsabile.

In contemporanea deve essere trasmessa una relazione che riporti lo stato di attuazione dei lavori nonché, in caso di sospensione temporanea, le eventuali opere provvisorie poste in essere per garantire la sicurezza di persone e cose.

Ai subentranti incombono gli oneri di cui ai precedenti punti.

6. Quando il richiedente sia residente in altro Comune, egli ha la facoltà di eleggere domicilio entro il territorio comunale al fine di consentire la notifica dei provvedimenti relativi alla pratica avviata.

Articolo 6

Voltura, annullamento, revoca e decadenza del permesso di costruire, varianti in corso d'opera, interventi non ultimati

1. Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire o dell'atto equipollente, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il permesso di costruire o l'atto equipollente sia intestata agli stessi.

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

3. La voltura del permesso di costruire o dell'atto equipollente è ammessa purché non comporti una utilizzazione frazionata nel tempo dell'atto abilitativo, i cui termini temporali originali di validità restano invariati.

4. Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione in merito, il permesso di costruire o l'atto equipollente viene annullato quando risultino alterati, sottaciuti o non rispondenti ai veri dati della domanda, della documentazione o del progetto.

5. Le varianti in corso d'opera, che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione di interventi per i quali, ai sensi del presente Regolamento e delle disposizioni regionali e/o statali vigenti al momento, è richiesto esplicito provvedimento, possono essere attuate previo esperimento delle procedure previste al momento della concretizzazione dell'evento.

6 Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, dal richiedente e dal progettista.

Il direttore dei lavori e l'assuntore delle opere devono firmare gli elaborati prima del rilascio del permesso di costruire.

Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza del permesso di costruire e dei relativi allegati.

L'assuntore delle opere deve altresì indicare, con lettera formale da depositarsi all'atto della firma degli elaborati:

- il direttore dell'impresa,
- il responsabile di cantiere.

Il progettista, il direttore dei lavori e il direttore dell'impresa devono essere abilitati ai sensi e nei limiti delle vigenti leggi.

7. I firmatari sono responsabili, a norma di legge, di ogni inosservanza alle disposizioni di legge e di regolamento e sono tenuti all'osservanza delle prescrizioni e modalità esecutive fissate dal permesso di costruire.

8. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile di cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Sindaco dal titolare del permesso di costruire e dagli interessati.

I lavori debbono essere sospesi fino alla surroga del relativo responsabile.

In contemporanea deve essere trasmessa una relazione che riporti lo stato di attuazione dei lavori nonché, in caso di sospensione temporanea, le eventuali opere provvisorie poste in essere per garantire la sicurezza di persone e cose.

Ai subentranti incombono gli oneri di cui ai precedenti punti.

9. Quando il richiedente sia residente in altro Comune, egli ha la facoltà di eleggere domicilio entro il territorio comunale al fine di consentire la notifica dei provvedimenti relativi alla pratica avviata.

10. Sugli edifici non soggetti a particolari vincoli, conformi agli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, le varianti in corso d'opera alle opere iniziate possono essere eseguite sotto la diretta responsabilità del committente, del direttore e dell'assuntore dei lavori nel rispetto delle normative statali, regionali e locali vigenti all'atto della variazione.

11. Si intendono varianti essenziali, valutate anche singolarmente, i seguenti elementi:

- i mutamenti di destinazione d'uso che modificano gli standard urbanistici,
- l'aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato mediante costituzione di unità a sé stante, l'entità degli aumenti viene così stabilita:
 - per edifici residenziali
 - aumento di volume superiore al 7,5 % x ed. tra 0 e 1.000 mc.
 - aumento di volume superiore al 3% x ed. tra 1.011 e 3.000 mc
 - aumento di volume superiore al 1,2 % x ed. tra 3.001 e 30.000 mc,
 - per edifici NON residenziali:
 - aumento di superficie sup. al 7.50% da 0 a 400 mq,
 - aumento di superficie sup. a 3% da 401 a 1.000 mq,
 - aumento di superficie sup. a 1,2% da 1.001 a 10.000,
 - aumento dell'altezza superiore a 1 mt.
- le errate distanze dai confini con disposizione dell'edificio sul terreno, con errori superiori a 0.50 cm nelle distanze dai confini o dalle distanze di terze proprietà o con errori superiori a cm 10 dalle strade (se costruzione in fregio),
- il cambio del tipo di intervento (da ristrutturazione ad altro, etc. come da art. 31 L.457/78) se soggetto a permesso di costruire ,
- violazioni edilizia antisismica,
- diverso tipo di intervento su immobili con vincolo storico-ambientale o su immobili comunque tutelati.

12. In ogni caso, a determinare la condizione di variazione concorrono gli elementi ed i criteri fissati a livello regionale in attuazione alle legge vigenti in materia di abusivismo edilizio nel momento dell'avvio della procedura di accertamento da parte dell'Autorità comunale.

13. Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti ultimata nel termine stabilito dall'atto di permesso di costruire, l'intervento per l'esecuzione delle parti e delle opere residue è subordinato alla presentazione di nuova istanza. L'intervento è classificato come l'intervento originario, salvo che tali completamenti non siano riferiti a intonaci, rivestimenti e tinteggiature interne ed esterne, posa di infissi interni ed esterni, posa di pavimentazioni interne ed esterne, arredi fissi e modeste opere murarie per la creazione di nicchie, muretti, armadi a muro, diverse sistemazioni di aperture interne, posa di apparecchi igienici e di impianti

tecnologici interni, opere tutte che vengono equiparate ad "opere di manutenzione ordinaria" e per le quali si applicano le relative disposizioni.

Articolo 7

Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

- a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

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

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

4. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, dal richiedente e dal progettista.

Il direttore dei lavori e l'assuntore delle opere devono firmare gli elaborati prima dell'inizio dei lavori.

L'assuntore delle opere deve altresì indicare, con lettera formale da depositarsi all'atto della firma degli elaborati:

- il direttore dell'impresa,
- il responsabile di cantiere.

Il progettista, il direttore dei lavori e il direttore dell'impresa devono essere abilitati ai sensi e nei limiti delle vigenti leggi.

5. I firmatari sono responsabili, a norma di legge, di ogni inosservanza alle disposizioni di legge e di regolamento e sono tenuti all'osservanza delle prescrizioni e modalità esecutive fissate dal Comune di Arconate.

6. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile di cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Sindaco dal titolare del permesso di costruire e dagli interessati.

I lavori debbono essere sospesi fino alla surroga del relativo responsabile.

In contemporanea deve essere trasmessa una relazione che riporti lo stato di attuazione dei lavori nonché, in caso di sospensione temporanea, le eventuali opere provvisorie poste in essere per garantire la sicurezza di persone e cose.

Ai subentranti incombono gli oneri di cui ai precedenti punti.

7. Quando il richiedente sia residente in altro Comune, egli ha la facoltà di eleggere domicilio entro il territorio comunale al fine di consentire la notifica dei provvedimenti relativi alla pratica avviata.

8. Il Capo V, sezione III, elenca, caso per caso, gli elaborati che debbono essere presentati all'Autorità comunale.

Articolo 8

Procedimento per le opere interne

1. Il soggetto legittimato deve presentare alla struttura competente una propria comunicazione con cui dà notizia che, contestualmente al deposito della stessa, ha dato inizio ai lavori relativi ad opere interne alle costruzioni, allegando una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
2. La comunicazione deve contenere i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) numero di codice fiscale di colui che dà la comunicazione;
 - c) estremi ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione della zona urbanistica in cui insiste l'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli, ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e della legge 8 agosto 1985 n. 431.
 - e) dichiarazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione dell'altro titolo che legittima il dichiarante all'esecuzione delle opere interne;
 - f) generalità del professionista, con relativo codice fiscale, nonché degli estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale;
 - g) generalità dell'imprenditore che è stato incaricato della esecuzione delle opere interne;
 - h) sottoscrizione del dichiarante, data e luogo di presentazione della comunicazione.
3. Il professionista, nella relazione, deve:
 - a) autocertificare di essere abilitato alla progettazione, indicando gli estremi dell'iscrizione al Collegio o all'Ordine professionale di appartenenza;
 - b) descrivere analiticamente le opere da compiersi;
 - c) asseverare che le opere da compiersi:
 - non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente regolamento edilizio;
 - non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
 - non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
 - non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A, che gli stessi rispettino le originarie caratteristiche costruttive o le norme che regolano l'attività edilizia nei predetti ambiti.
4. La relazione deve inoltre asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
5. Il Capo V, sezione III, elenca, caso per caso, gli elaborati che debbono essere presentati all'Autorità comunale.

Articolo 9

Domanda di autorizzazione paesaggistica

1. I soggetti legittimati, ai sensi delle disposizioni vigenti in merito alla tutela dei beni storico, monumentali ed ambientali, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dalla legge 1497/39 ovvero operante ai sensi della L. 431/85);
 - f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro del Parco Nazionale dello Stelvio e dei parchi regionali;
 - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
 - h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli e-

stremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

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

Articolo 10

Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite della competente struttura organizzativa, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:

- a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.

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

3. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, dal richiedente e dal progettista.

Il direttore dei lavori e l'assuntore delle opere devono firmare gli elaborati prima del rilascio del permesso di costruire.

Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza del permesso di costruire e dei relativi allegati.

L'assuntore delle opere deve altresì indicare, con lettera formale da depositarsi all'atto della firma degli elaborati:

- il direttore dell'impresa,
- il responsabile di cantiere.

Il progettista, il direttore dei lavori e il direttore dell'impresa devono essere abilitati ai sensi e nei limiti delle vigenti leggi.

4. I firmatari sono responsabili, a norma di legge, di ogni inosservanza alle disposizioni di legge e di regolamento e sono tenuti all'osservanza delle prescrizioni e modalità esecutive fissate dal permesso di costruire.

5. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile di cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Sindaco dal titolare del permesso di costruire e dagli interessati.

I lavori debbono essere sospesi fino alla surroga del relativo responsabile.

In contemporanea deve essere trasmessa una relazione che riporti lo stato di attuazione dei lavori nonché, in caso di sospensione temporanea, le eventuali opere provvisorie poste in essere per garantire la sicurezza di persone e cose.

Ai subentranti incombono gli oneri di cui ai precedenti punti.

6. Quando il richiedente sia residente in altro Comune, egli ha la facoltà di eleggere domicilio entro il territorio comunale al fine di consentire la notifica dei provvedimenti relativi alla pratica avviata.

Articolo 11

Richiesta di certificati di agibilità

1. Ultimati i lavori, nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza certificato di agibilità rilasciato dal Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o dal suo Delegato.

2. Il certificato di agibilità è altresì necessario per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di in

terventi di ristrutturazione nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso e/o che risultassero dichiarati antigenici o inabitabili ai sensi del vigente regolamento d'igiene, ivi comprese le aree industriali dismesse.

3. La domanda di certificato di agibilità deve indicare:

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

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

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 12

Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

1. Alle istanze di permesso di costruire o degli atti equipollenti, alle dichiarazioni di inizio attività, alle comunicazioni relative alle "opere interne" ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicata al successivo articolo 151 del presente regolamento.

Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

Articolo 13

Permesso di costruire

1. A corredo delle domande di permesso di costruire devono essere presentati gli elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'art. 151 del presente regolamento.

2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:

- a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
- b) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
- c) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- d) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene, ovvero parere ASL nel caso in cui detta certificazione non possa essere presentata in relazione al tipo di intervento ovvero quando si rendono necessarie valutazioni tecnico discrezionali;
- e) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- f) la relazione sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- g) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
- h) se necessario, copia dell'autorizzazione paesistica in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale.

3. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni, la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente la concessione non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio. Della chiusura della pratica viene data comunicazione scritta al Proprietario richiedente.

4. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

Articolo 14

Atto equipollente al permesso di costruire

1. A corredo delle domande di atto equipollente al permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'art. 151 del presente regolamento.

2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
- a) titolo che abilita alla richiesta;
 - b) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
 - c) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - d) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
 - g) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
 - f) ove necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
 - g) ove necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.7 della legge 1497/39 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (legge 1497/39, legge 431/85).

Articolo 15

Certificati di agibilità - destinazione d'uso

1. La domanda/dichiarazione di certificato di agibilità deve essere diretta all'Amministrazione ed essere corredata dai documenti di cui alle disposizioni vigenti al momento di ogni singola richiesta specificando la destinazione d'uso di ogni singolo manufatto.

2. In ogni caso, alla domanda di certificazione debbono essere allegati:

- documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione a catasto,
- collaudo statico, ove previsto dalla vigente legislazione,
- relazione sugli impianti di riscaldamento con relativi schemi,
- dichiarazioni di conformità:
- al progetto assentito, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti,
- alla conformità delle opere ai Regolamenti Edilizio e d'Igiene edilizia,
- all'abbattimento delle barriere architettoniche,
- ai disposti relativi alla sicurezza degli impianti sia fissi che, se presenti, di sollevamento;
- certificato di prevenzione incendi o dichiarazione sostitutiva in caso di opere non soggette a c.p.i.;
- eventuali atti impegnativi unilaterali e/o convenzionali debitamente registrati e trascritti nei registri immobiliari e/o comunali;
- ricevute dei versamenti effettuati e relativi agli oneri concessori, ai diritti comunali, etc..

3. Destinazioni d'uso.

3.1. Le destinazioni d'uso per le quali si richiede la certificazione debbono essere quelle ammesse dallo strumento urbanistico generale o dai suoi piani esecutivi.

3.2. E' da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.

Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

3.3. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

3.4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, nei modi, nelle forme e con le limitazioni previste dalla legislazione statale e regionale in vigore all'atto della mutazione.

3.5. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 21 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

3.6. Le possibilità di mutamento nella destinazione d'uso di immobili e aree è fissata dal Piano Regolatore Generale e dalle sue Norme Tecniche di Attuazione.

I cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo qualora il privato richiedente sia in grado di dimostrare che siano disponibili le superfici parcheggio private e/o, se del caso, ad uso pubblico, necessarie al rispetto delle prescrizioni di cui al presente regolamento e delle normative vigenti all'atto di ogni singola richiesta, rispetto alla nuova destinazione d'uso.

3.7. In ogni caso quando, dalla documentazione d'ufficio e/o dalle verifiche periodiche, emerga che il mu

tamento della destinazione d'uso comporta un aggravio nella dotazione alle infrastrutture ed ai parcheggi pubblici e privati, si dovrà procedere, con apposito atto, alla dimostrazione di aver provveduto al reperimento, almeno, dei relativi posti auto nelle quantità e nelle forme previste dagli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune e/o alla monetizzazione nei modi e nelle forme previste dalle relative disposizioni vigenti nel Comune.

3.8. La domanda o la comunicazione per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

Articolo 16

Autorizzazione paesaggistica

1. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nelle disposizioni regionali vigenti all'atto della presentazione di ogni singola istanza.

Articolo 17

Piani attuativi

1. I piani esecutivi di iniziativa privata debbono essere corredati con i documenti prescritti dalle disposizioni regionali in vigore all'atto della presentazione delle istanze.

2. La domanda volta ad ottenere il nulla osta alla pianificazione esecutiva di dettaglio deve essere sotto scritta dagli aventi titolo, così come specificato ai precedenti articoli.

3. A integrazione della documentazione fissata, essa deve essere, altresì, corredata da:

- a. copia degli atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori;
- b. copia di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondi altrui dei quali sia prevista l'utilizzazione;
- c. schema della viabilità, principale e secondaria, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione.

4. E' facoltà dell'interessato, al fine di meglio chiarire criteri progettuali, tipologie e morfologie delle opere progettate, presentare plastici, in scala proporzionata alle dimensioni del piano esecutivo, ovvero elaborati realizzati con mezzi elettronici contenenti simulazioni in tre dimensioni. In questi casi dovrà essere curato anche la rappresentazione dell'ambiente circostante al fine di verificare il corretto inserimento urbanistico.

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

Articolo 18

Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme vigenti all'atto della presentazione della certificazione e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Articolo 19

Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalle disposizioni vigenti in materia al momento della presentazione dell'atto stesso, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure. In essa, i firmatari debbono dare dimostrazione degli elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante puntuale descrizione delle opere e dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

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

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

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Articolo 20

Presentazione dell'istanza

1. L'istanza di permesso di costruire o di atto equipollente o di D.I.A. o di comunicazione ex art. 26, L. 47/85, redatta in conformità con la vigente normativa, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata, se attivato presso l'Ente il relativo servizio, per via telematica, al Protocollo Comunale corredata dei documenti di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.

L'istanza deve essere corredata da elenco completo in duplice copia contenente l'indicazione di tutti i documenti e di tutti gli elaborati presentati.

2. Una copia dell'elenco viene trattenuta dagli Uffici mentre la seconda, debitamente timbrata, viene restituita al Richiedente con l'indicazione:

- del protocollo d'ingresso;
- delle indicazioni previste dal successivo art. 21, comma 2.

Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.

3. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

4. Gli Uffici tecnici hanno facoltà di istituire registri di protocollo interni - differenti dal protocollo generale del Comune - entro i quali registrare:

- le istanze relative ad atti abilitativi di natura edilizia,
- le dichiarazioni di inizio attività,
- le domande dirette all'approvazione di piani attuativi,
- le domande relative alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

5. Gli Uffici provvedono, ai sensi di legge, alla verifica della documentazione presentata richiedendo, quando il caso, in forma scritta le integrazioni necessarie.

6. Con la stessa comunicazione di cui al punto 5. o con specifico avviso l'Ufficio Tecnico comunica all'interessato e, se individuabili, ai controinteressati, l'unità organizzativa e la persona responsabili dell'istruttoria cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia, nonché presentare eventuali memorie.

Articolo 21

Responsabilità del procedimento

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dalle disposizioni vigenti al momento della presentazione di ogni singola istanza, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento.

In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente art. 20, comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.

2. Il responsabile del procedimento è definito sulla base dei Regolamenti interni del Comune.
3. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
 - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

Sezione II - Fase istruttoria

Articolo 22

Denuncia di inizio attività

1. Nel termine fissati dalle disposizioni vigenti all'atto della presentazione di ogni singola dichiarazione e, comunque, entro il termine massimo previsto dalle vigenti disposizioni di legge dalla presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

Articolo 23

Comunicazione relativa alle "opere interne"

1. L'istruttoria è rivolta all'accertamento dei requisiti sulle "opere interne" previsti dalle leggi vigenti al momento dell'inoltro della pratica.
La comunicazione, qualora tale accertamento risulti positivo, abilita alla esecuzione degli interventi.
2. L'esame e la verifica delle misure di accertamento provvede alle verifiche di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità ed in particolare:
 - a - l'esistenza o meno di vincoli specifici di natura monumentale,
 - b - la non alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici,
 - c - la regolarità dell'intervento,
 - d - la regolarità e la completezza della relazione asseverata,
 - e - la completezza della documentazione presentata,
 - f - i titoli di proprietà in base ai quali è presentata la dichiarazione,
 - g - l'abilitazione del progettista.
3. In caso di accertata violazione o in presenza di elementi difformi o non completi, l'Ufficio provvede:
 - a - all'invio di apposita comunicazione,
 - b - alla emanazione di specifica ordinanza di sospensione dei lavori.

Articolo 24

Permesso di costruire

1. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'art. 13 del presente regolamento, e calcolato il contributo relativo, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), laddove necessario, chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia secondo le procedure previste nel Titolo II, Capo III, Sezione I del presente regolamento per l'espressione del parere di competenza.
2. Ottenuto il parere della Commissione edilizia, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 1, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
3. Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 1, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predispone una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

4. La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 deve contenere:
 - a - il nominativo ed il domicilio del richiedente,
 - b - il nominativo ed il domicilio del progettista,
 - c - l'individuazione catastale, la disciplina urbanistica, i vincoli, la superficie reale, la presenza delle urbanizzazioni, ecc. dell'area oggetto di intervento,
 - d - gli elaborati presentati,
 - e - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti,
 - f - la qualificazione tecnico-giuridica e la descrizione dell'intervento richiesto,
 - g - la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
5. In caso di parere negativo, la relazione deve mettere in rilievo con puntualità le difformità del progetto rispetto alle norme urbanistico-edilizie ovvero la mancanza di pareri superiori obbligatori ovvero gli elementi negativi in questi evidenziati.
6. La relazione deve concludersi con la formulazione di una motivata proposta al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale.
7. Se l'istanza non é soggetta al parere della Commissione Edilizia, il Responsabile del procedimento predispone, comunque, la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.
8. Tenuto conto dei vari pareri acquisiti, la relazione finale potrà contenere anche la prescrizione della presentazione di elaborati corretti o aggiornati, al fine di procedere alla corretta ed inequivoca individuazione degli interventi assentiti. Detti elaborati vengono acquisiti agli atti e allegati ai documenti originari, venendo a far parte dell'intero procedimento.
9. Nel caso di interventi entro ambiti soggetti a rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti all'atto della presentazione di ciascuna istanza, alla relazione finale deve essere allegata la valutazione paesaggistica relativa.

Articolo 25

Atti equipollenti al permesso di costruire

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione prevista dal Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.
2. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, e comunque almeno 10 giorni prima della scadenza del termine previsto per la formazione del silenzio-assenso, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.

La relazione di cui al comma precedente deve contenere:

 - i dati del soggetto richiedente e del progettista;
 - le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera;
 - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
 - la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
3. L'esame ed la verifica delle misure di accertamento provvede alle verifiche di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità ed in particolare:
 - a - l'esistenza o meno di vincoli specifici di natura monumentale,
 - b - la non alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici,
 - c - la regolarità dell'intervento,
 - d - la regolarità e la completezza della relazione asseverata,
 - e - la completezza della documentazione presentata,
 - f - i titoli di proprietà in base ai quali é presentata la dichiarazione,
 - g - l'abilitazione del progettista.
4. In caso di accertata violazione o in presenza di elementi difformi o non completi, l'Ufficio provvede:
 - a - all'invio di apposita comunicazione,
 - b - alla emanazione di specifica ordinanza di sospensione dei lavori.

Articolo 26

Autorizzazione paesaggistica

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è definita dalle disposizioni vigenti all'atto di ogni singola richiesta e, comunque, deve essere conclusa entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.
2. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
3. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
 - verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
 - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
 - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
 - predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
 - chiede, quando necessario, al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
4. La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
5. La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.
6. Le determinazioni assunte in questo campo sono, in ogni caso, preliminari ad ogni decisione assunta a livello locale.

Articolo 27

Piani attuativi

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine fissato dalle disposizioni vigenti in materia alla data di presentazione di ogni singola istanza e, comunque, nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art. 17 del presente regolamento.
2. Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.
5. Al fine di ridurre i tempi di istruttoria della pratica, l'Ufficio tecnico, nei modi e nelle forme di legge e così come previsto ai successivi articoli, può convocare la Conferenza dei Sevizi.

Sezione III - Fase decisionale

Articolo 28

Permesso di costruire

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento

dell'istanza di permesso di costruire.

2. Ai sensi delle vigenti disposizioni, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art.37, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo sul costo di costruzione, se ed in quanto dovuto.

3. La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.

In caso di provvedimento positivo debbono seguire i seguenti adempimenti:

- a - redazione dell'avviso di emanazione del provvedimento stesso nei modi e nelle forme di legge, sottoscrizione da parte del responsabile della struttura organizzativa competente di detti atti e dei relativi elaborati progettuali,
- b - notifica, nei modi e nelle forme di legge, dell'avviso di emanazione del provvedimento
- c - verifica dell'avvenuto pagamento dei contributi concessori, se ed in quanto dovuti, e la completezza della pratica
- d - notificazione dei provvedimenti.

4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di permesso di costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente, motivando il diniego in modo congruo e dettagliato, con l'indicazione delle norme di legge, di regolamento o di N.T.A. dello strumento urbanistico a cui si fa riferimento.

5. Il provvedimento conclusivo del procedimento di permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

Articolo 29

Atti equipollenti al permesso di costruire

1. Il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza o dell'atto equipollente.

2. L'istanza si intende accolta, salva diversa esplicita disposizione di legge vigente all'atto di emanazione del provvedimento, qualora il responsabile della struttura organizzativa competente non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.

3. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza o dell'atto equipollente, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

4. I provvedimenti di diniego o di accoglimento dell'istanza o di atto equipollente sono comunicati nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 37.

Articolo 30

Autorizzazione paesaggistica

1. Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).

2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione (se ed in quanto richiesto dalle disposizioni in materia vigenti alla data di trasmissione), le tavole progettuali concernenti l'intervento richiesto e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

Articolo 31

Piani attuativi

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale nei termini fissati dalle disposizioni vigenti in materia all'atto della presentazione dell'istanza e, comunque, entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 27.

2. Salva esplicita, diversa disposizione delle leggi regionali e statali regolanti la materia, la deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.

3. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine previsto dalle disposizioni di legge vigenti alla data di adozione e, comunque, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

4. Ricorrendo il caso, ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto dell'approvazione finale, il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di permesso di costruire in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.

Sezione IV - Provvedimento finale

Articolo 32

Provvedimento relativo al permesso di costruire

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:

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

Articolo 33

Termine di inizio e ultimazione dei lavori - interruzione dei lavori - lavori non ultimati

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera n) del precedente art. 32 e, comunque, entro un anno dalla data della notifica dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire ed ultimate entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire .

2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario (dissesto finanziario del titolare del permesso di costruire e/o dell'impresa costruttrice, gravi turbative del mercato finanziario, scioperi di settore, carenza di materie prime, ritardi della Pubblica Amministrazione nella realizzazione dei servizi necessari e posti in capo alla stessa, morte del titolare dell'atto amministrativo, etc.) siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

3. Il permesso di costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso gli Uffici competenti, ai sensi delle leggi regolanti la materia.

4. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.

6. Il titolare di permesso di costruire o di atto equipollente deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori mediante apposita comunicazione scritta; questa deve essere consegnata al protocollo generale del Comune entro e non oltre 10 giorni dall'apertura del cantiere.

7. Dell'avvenuta ultimazione delle opere deve essere data comunicazione scritta; questa deve essere con segnata al protocollo generale del Comune entro e non oltre 20 giorni dalla chiusura del cantiere. Quando le opere non fossero ultimate entro i termini di scadenza dell'atto originario, il proprietario e/o l'avente titolo deve richiedere nuovo atto formale per le parti di costruzione non ultimate, nei modi e nelle forme vigenti all'atto della nuova richiesta.

8. obblighi conseguenti all'interruzione dei lavori

8.1. In caso di interruzione dei lavori il direttore delle opere ne dà motivata comunicazione al Sindaco specificando quali siano le opere realizzate per garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro del cantiere e degli spazi di pertinenza.

In difetto, il Sindaco o il Delegato del Sindaco, ingiunge gli opportuni provvedimenti; in caso di inerzia del proprietario e dell'assuntore all'adempiere alle disposizioni impartite, è fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo dell'Amministrazione comunale a spese dell'inadempiente.

8.2. Qualora i lavori interrotti o sospesi siano lavori di sopraelevazione, devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio, mediante la creazione di una copertura in grado di impedire infiltrazioni, pericoli e molestie.

8.3. Idonee misure di tutela debbono anche essere assunte quando i lavori interrotti e sospesi siano relativi a sottomurazioni o altre opere in sottosuolo e ciò anche quando i lavori siano interni a proprietà private.

Le aree che presentino dislivelli superiori a cm. 50 debbono risultare convenientemente recintate e protette da cadute accidentali. Le opere provvisorie debbono essere realizzate in materiale durevole e debbono essere adeguatamente segnalate. Sono vietate semplici segnalazioni attuate con nastri colorati, in qualsiasi materiali essi siano realizzati.

8.4. Le opere provvisorie e di tutela debbono essere poste in opera nel più breve tempo possibile e, comunque, non oltre giorni 10 dalla data di interruzione.

Tutte le opere provvisorie, di qualsiasi genere e natura, debbono disporre di convenienti caratteristiche di resistenza agli urti, ai carichi e debbono risultare durevoli nel tempo; debbono essere cieche in modo tale da impedire sia la visione che l'attraversamento a persone e/o ad oggetti. Debbono essere segnati con le opportune coloriture e, se del caso, con lanterne e luci da alimentare in permanenza.

9. interventi non ultimati

9.1. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità ivi comprese le sistemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde ove indicate nel progetto assentito.

9.2. La mancata realizzazione anche di parti delle opere progettate comporta:

- l'incameramento delle fidejussioni legate al permesso di costruire,
- l'impossibilità al rilascio del certificato di agibilità.

9.3. Ove il termine per l'ultimazione dei lavori fosse decorso, il titolare dell'atto originario o l'avente titolo sono tenuti alla presentazione di una nuova richiesta di permesso di costruire per le parti non realizzate.

Articolo 34

Atti equipollenti al permesso di costruire

1. L'atto equipollente al permesso di costruire deve contenere:

- a- le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di autorizzazione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
- b- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- c- gli estremi della richiesta di concessione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- d- la motivazione;
- e- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;

f- il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77.

Articolo 35

Rilascio dell'autorizzazione di agibilità

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo 33, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente rilascia il certificato di agibilità al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato nei casi di cui all'articolo seguente. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità.

2. Ai sensi delle disposizioni di legge vigenti all'atto della presentazione dell'istanza, in caso di silenzio del Comune, trascorsi 30 giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata nel caso in cui il progetto abbia ricevuto il nulla osta preventivo dell'ASL; il predetto termine viene portato a 60 gg. nel caso in cui il progetto sia stato dotato di autodichiarazione preventiva. In questi casi il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente può disporre, nei successivi 180 giorni e previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità e/o inagibilità del fabbricato. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

3. Sono fatte salve le procedure di autocertificazione acquisibili nei modi e nelle forme di legge in vigore al momento dell'ultimazione dei lavori e dell'occupazione dell'immobile. A tal fine il direttore dei lavori deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

4. Anche nel caso di autocertificazione il soggetto competente all'emanazione del provvedimento ha facoltà di provvedere alle verificazioni necessarie e, ove previsto dalle vigenti disposizioni, ha facoltà di richiedere il parere del responsabile del servizio sanitario irrogando, in caso di difformità, le sanzioni conseguenti al tipo di abuso rilevato e segnalando alle Autorità preposte, nei modi e nelle forme di legge, l'avvenuta violazione commessa dal proprietario e dal professionista che avesse asseverato situazioni non rispondenti alle opere assentite o in contrasto con leggi, norme e regolamenti vigenti sia statali che regionali e/o locali.

5. Il certificato di agibilità abilita agli usi principali assentiti in sede progettuale ed agli usi compatibili.

Articolo 36

Libretto d'uso e di manutenzione

1. Limitatamente agli immobili con più di quattro unità abitative, al certificato di agibilità (da consegnare all'utente dell'immobile nuovo od oggetto di intervento di recupero) deve essere unito, a cura e spese del richiedente il certificato di agibilità, il "libretto d'uso e di manutenzione".

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

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

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

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

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

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

7. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

8. Entro l'elaborato devono essere riportati, almeno, i seguenti elementi:

- a - schema degli impianti di smaltimento delle acque meteoriche e nere, con l'individuazione delle componenti elettromeccaniche, e l'esatta collocazione dei punti di immissione alla rete pubblica;
- b - schema degli impianti idrico, elettrico, di fornitura di gas combustibile, anti incendio e telecomunicazioni con l'individuazione delle linee principali di collegamento alle rete pubblica;
- c - schema dell'impianto di depurazione delle acque ad uso potabile (se ed in quanto installato); schema dell'impianto di sollevamento dell'acqua potabile, se esistente;
- d - schema degli impianti di allontanamento di fumi e vapori con l'indicazione dei tracciati delle canne e dei torrini;
- e - schemi ed istruzioni per il corretto funzionamento e la prevista manutenzione delle parti impiantistiche collettive.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

Articolo 37

Comunicazione del provvedimento

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

2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di concessione, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti relativamente all'onerosità del permesso di costruire, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.

3. Nel caso di ritardati pagamenti degli importi di cui al precedente comma si applicano i disposti sui ritardati pagamenti degli oneri di urbanizzazione nei modi e nelle forme fissati dalla disposizioni vigenti all'atto del previsto pagamento.

Articolo 38

Pubblicazione del provvedimento

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

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

Articolo 39

Autorizzazione paesaggistica

1. Secondo quanto previsto dalle disposizioni relative all'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali vigenti all'atto della presentazione delle istanze, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

Articolo 40

Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi delle disposizioni vigenti alla data di indizione della stessa.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione. Alla convocazione vengono uniti gli atti necessari per una corretta valutazione del progetto.
3. Il responsabile del procedimento edilizio assume la presidenza della conferenza e può chiamare un suo collaboratore ad espletare le funzioni di segreteria operativa.
4. La conferenza ha valore quando vi sia la presenza di 4/5 dei funzionari convocati.
5. Le determinazioni della conferenza, vincolanti per tutti i servizi comunali, sono assunte a maggioranza semplice dei presenti. In caso di parità il voto del presidente è prevalente.
6. Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento.
7. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Articolo 41

Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

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

Sezione II - Sportello unico

§ 1 - Sportello unico per le attività edilizie nel settore produttivo

Articolo 42

Ambito di applicazione

1. La disciplina di cui al paragrafo 1 della presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione e la riconversione dei manufatti edilizi a qualunque destinazione d'uso destinati nei settori produttivi, nei modi e nelle forme fissate dalle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti alla data della presentazione di ogni singola istanza.

2. La sua attivazione sarà successiva alla informatizzazione della struttura comunale e le modalità di accesso allo sportello unico vengono fissate in appositi atti.

3. Gli articoli seguenti trovano applicazione dopo l'attivazione disposta così come prevista dal precedente comma 2.

Articolo 43

Definizione di impianti produttivi a struttura semplice

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con DGR n. 6/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:

- non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
- non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
- non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (DPR. 24 maggio 1988, n. 203; DPCM 21 luglio 1989);
- non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (DPR 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
- non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).

2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 46.

Articolo 44

Struttura organizzativa

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio delle concessioni, dei permessi e/o delle autorizzazioni comunali.

2. Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

Articolo 45

Procedimento mediante Conferenza dei servizi

1. Per gli impianti e i depositi nei quali sono utilizzati materiali nucleari, impianti di produzione di materiale di armamento, impianti di produzione, raffinazione e stoccaggio di oli minerali e deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio dei rifiuti nonché nelle ipotesi comportanti necessità di controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e prevenzione e riduzione dell'inquinamento ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art. 44, la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.

2. Per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni prorogabile di novanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.

3. Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.

4. Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Confe-

renza di servizi ai sensi e per gli effetti delle disposizioni legislative e statutarie vigenti alla data di presentazione dell'istanza.

5. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.

6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.

7. Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

Articolo 46

Procedimento mediante autocertificazione

1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta del permesso di costruire, corredata da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.

2. La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

3. Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.

4. Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi delle disposizioni di legge vigenti, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.

5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.

6. Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 43, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del permesso di costruire, ove necessaria, ai sensi della normativa vigente.

7. Il procedimento, ivi compreso il rilascio del permesso di costruire, ove necessaria ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.

8. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del permesso di costruire, ove necessaria ai sensi della normativa vigente.

Articolo 47

Verifica

1. La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 46, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.
2. La verifica riguarda inoltre:
 - la prevenzione degli incendi;
 - la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di persone e cose;
 - l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
 - l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
 - il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - le emissioni inquinanti in atmosfera;
 - le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
 - l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
 - le industrie qualificate come insalubri;
 - le misure di contenimento energetico.
3. Il decorso del termine di cui al precedente art. 46, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

Articolo 48

Procedura di collaudo

1. Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.
2. Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 44 la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 44. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.
3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.
4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 44, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

§ 2 - Sportello unico per l'edilizia

Articolo 49

Sportello unico per l'edilizia

1. I commi seguenti trovano applicazione dopo l'attivazione dello sportello unico disposta così come previsto dal precedente articolo 42.
2. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire riferito ad attività non produttive.
3. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura

organizzativa competente responsabile, tra l'altro, del rilascio del permesso di costruire. Alla struttura di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo Sportello deve garantire l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

4. Il procedimento amministrativo per il rilascio del permesso di costruire è unico. A tal fine è indetta una Conferenza interna dei servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nullatenente o atto di assenso comunque denominati di competenza comunale, i responsabili degli uffici, servizi comunali e, se necessario, di aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.

5. La Conferenza interna è presieduta dal responsabile del procedimento.

6. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.

7. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale; il verbale della conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento.

8. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e dagli altri partecipanti.

9. Una Conferenza dei servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta anche con soggetti esterni all'Amministrazione comunale competenti al rilascio di atti di assenso comunque denominati interessanti l'intervento.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 50

Parere preventivo

1. Il proprietario di un immobile o l'avente titolo ha facoltà di richiedere un esame preventivo dell'intervento soggetto a permesso di costruire al fine di verificare:

- la conformità alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente o adottato;
- il tipo di atto necessario per l'intervento proposto;
- l'idoneità dell'urbanizzazione primaria e secondaria esistente o prevista nella zona in rapporto all'intervento proposto.

2. L'esame preventivo viene effettuato a seguito della presentazione di un pre-progetto avente i seguenti contenuti:

- descrizione del tipo di intervento e della qualità dello stesso in relazione all'ambiente;
- destinazioni d'uso e caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
- la verifica degli indici planovolumetrici rispetto allo strumento urbanistico comunale;
- tavola planovolumetrica schematica contenente le principali indicazioni di localizzazione, ingombro planimetrico ed altezza del nuovo manufatto; le tavole dovranno essere corredate da indicazioni circa la superficie di ogni singolo vano ed il rispettivo rapporto aeroilluminante. Almeno due sezioni significative in cui siano indicate le altezze dei vani. Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti.
- soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
- schemi di accesso e allacciamento alla viabilità;
- valutazione della concentrazione di radon, ai sensi della C.R. 103/san/91 e successive modificazioni ed integrazioni, per eventuali locali di lavoro o depositi seminterrati dove sia prevista la presenza di persone;
- dichiarazione impegnativa come previsto dal Regolamento Comunale d'Igiene edilizia.

3. Qualora il pre-progetto riguardi insediamenti produttivi, esso deve essere accompagnato da descrizione del ciclo di lavorazione previsto, nonché da relazione schematica indicante i mezzi e le modalità con cui si intende provvedere al contenimento delle varie forme di inquinamento e all'eliminazione dei presumibili residui inquinanti

4. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare.

5. La Commissione edilizia, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto

della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

6. La comunicazione, se l'esito del parere è positivo, non dà comunque titolo al rilascio del prescritto per messo di costruire, per il quale deve essere inoltrata formale domanda, accompagnata dagli elaborati previsti dal presente Regolamento.

Articolo 51

Indicazioni interpretative

1. Ogni cittadino può chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.

2. Alla domanda, debitamente formulata ed indirizzata al Sindaco, viene data risposta scritta entro e non oltre 30 giorni dalla data di protocollo dell'istanza.

3. Le indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

4. Il contenuto della risposta comunale ha riferimento alla disciplina in essere al momento del suo invio e non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

CAPO IV

L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

Articolo 52

Norme applicabili

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.

2. Si applicano, dunque, le disposizioni previste dal locale regolamento d'accesso agli atti comunali, nei modi e nelle forme in vigore all'atto di ogni singola richiesta.
In caso di mancanza di specifico regolamento si applicano le seguenti disposizioni.

3. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali relative alle deliberazioni del Consiglio Comunale, della Giunta Comunale e degli atti e studi preparatori relativi al procedimento stesso che l'Amministrazione comunale ha acquisito da altri Enti pubblici o che ha direttamente commissionato e già verificato dall'organo comunale competente.

Articolo 53

Casi di esclusione

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90.

2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.

3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

4. Fatti salvi i diritti delle eventuali controparti interessate direttamente alla pratica edilizia, le quali possono avere accesso alle informazioni che le possono riguardare anche in sede istruttoria, i cittadini possono accedere alle pratiche edilizie esclusivamente al termine delle procedure istruttorie e dichiarando il proprio interesse nei modi e nelle forme stabilite dal vigente Regolamento Comunale sull'accesso agli atti pubblici, che qui si intende richiamato per intero.

Articolo 54

Differimento dell'accesso ai documenti

1. E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.

2. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

Sezione II - Procedimento di accesso

Articolo 55

Modalità di accesso ai documenti

1. Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.

2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.

3. L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

4. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

Articolo 56

Richiesta di accesso

1. La richiesta di accesso deve indicare:

- le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
- gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
- se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
- se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
- l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.

2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.

3. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

Articolo 57

Conclusione del procedimento

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta questa si intende rifiutata.

Sezione III - Rilascio di copie

Articolo 58

Esame del documento

1. Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

Articolo 59

Estrazione di copia del documento

1. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.
2. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
3. I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.
4. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

CAPO V

Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Articolo 60

Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dalle corrispondenti disposizioni statali e regionali vigenti al momento di avvio della procedura.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
3. Si applicano, inoltre, le disposizioni contenute entro:
 - le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale,
 - il presente Regolamento edilizio,
 - il Regolamento Comunale d'Igiene edilizia,
 - le norme tecniche di attuazione dei singoli piani esecutivi, queste ultime limitatamente alla parte di territorio oggetto di pianificazione di dettaglio.
4. In particolare, la vigilanza si estende alle opere:
 - eseguite in assenza di permesso di costruire irrogando sanzioni fino alla demolizione o alla acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
 - eseguite in totale difformità dal permesso di costruire procedendo alla demolizione o alla acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
 - costituenti variazioni essenziali previamente non concesse irrogando sanzioni fino alla demolizione o all'acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
 - di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dal permesso di costruire ordinando la demolizione o la rimessa in pristino, ovvero applicando una sanzione pecuniaria, nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimessa in pristino, ovvero ordinando la demolizione o restituzione in pristino ed applicando una sanzione pecuniaria nel caso in cui le opere siano eseguite su

immobili vincolati;

- realizzate in assenza o difformità dalla dichiarazioni di inizio attività applicando una sanzione pecuniaria ovvero la restituzione in pristino ed applicando una sanzione pecuniaria nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo realizzati su immobili vincolati.

Articolo 61

Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia.
2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 62

Avvio del procedimento

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dalle leggi in materia vigenti al momento dell'avvio del procedimento, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
 - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria;
3. I cittadini che ritengono di essere stati lesi nei loro diritti possono iniziare, in qualsiasi momento, un'azione di tutela nei confronti dei terzi.
4. Quando il procedimento fosse avviato dall'Amministrazione comunale, la procedura sarà la seguente:
 - a - comunicazione all'/agli interessato/i dell'avvio del procedimento, con indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabile del procedimento e, se del caso, dell'assunzione dell'atto finale.
L'/gli interessato/i hanno facoltà di rivolgersi a detta struttura ai fini dell'accesso agli atti nonché di presentare scritti difensivi o memorie nei termini indicati nella comunicazione.
Quando sia possibile individuare parti controinteressate, cui comunicare l'avvio del procedimento, il responsabile provvede all'invio di nota informativa;
 - b - durante la fase istruttoria il responsabile del procedimento valuta gli atti di accertamento dell'infrazione, determina il tipo di sanzione da applicare, acquisisce, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazione, relazionando le valutazioni e le determinazioni effettuate al responsabile del provvedimento finale;

Articolo 63

Fase istruttoria

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

Articolo 64

Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
 - a) generalità del trasgressore;
 - b) tipo di illecito accertato;
 - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;

- d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
- e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
- f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Articolo 65

Fase integrativa dell'efficacia

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Articolo 66

Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 27 della legge 47/85 e, in quanto applicabile, dall'art. 2, commi 55 e 56 della legge n. 662/96.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Titolo II

LA COMMISSIONE EDILIZIA

Il presente Titolo II, nella parte che riguarda la Commissione edilizia, la sua composizione e le sue attribuzioni, etc., trova applicazione nel caso in cui, a seguito delle disposizioni legislative o per autonoma scelta dell'Amministrazione Comunale, si proceda alla istituzione della Commissione Edilizia Comunale.

CAPO I

Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

Articolo 67

Composizione

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo.
2. Essa è composta da:
 - a. il Sindaco o l'Assessore da lui delegato (con funzione di presidente);
 - b. 6 (sei) componenti tecnici o esperti in materia edilizia scelti tra nominativi indicati dai capigruppo consiliari in modo da garantire che la minoranza sia rappresentata da due membri; nel caso di più gruppi di minoranza, nessuno di essi può essere rappresentato da più di un componente. Uno dei componenti deve essere scelto tra esperti in materia di tutela ambientale, al fine del rispetto dell'art. 11, comma 4, L.r. 57/85 e successive modificazioni.
 - c. il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco, o un suo delegato, (questi non concorre nella determinazione del numero legale); egli potrà farsi sostituire dai funzionari che, secondo l'ordinamento degli uffici, sono chiamati a fungere in sua vece in caso di assenza o impedimento;
 - d. il responsabile del Servizio n°1 dell'ASL, o un suo delegato, (questi non concorre nella determinazione del numero legale); egli potrà farsi sostituire dai funzionari che, secondo l'ordinamento degli uffici, sono chiamati a fungere in sua vece in caso di assenza o impedimento;
 - e. il Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale.

Fra i membri elettivi verrà, dal Sindaco, scelto un vice-presidente che surroghe il presidente nei casi di assenza.

3. La Commissione Edilizia viene inoltre integrata, limitatamente alle pratiche ed all'ambito di competenza di ciascun esperto, dai seguenti componenti:

- f. un (1) esperto sull'eliminazione delle barriere architettoniche, nominato, sentite le organizzazioni maggiormente rappresentative, secondo i disposti vigenti;

la nomina avverrà nei modi e nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni in materia.

4. I Membri funzionari dell'Ufficio Tecnico non partecipano alle votazioni.
5. Il presidente può convocare per la partecipazione ai lavori, solo con mansioni consultive e senza diritto di voto, altri funzionari dell'Amministrazione comunale.
6. Il presidente può consentire che siano sentiti dalla Commissione edilizia, per questioni di speciale importanza, ricercatori o professionisti.
7. La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.

Sezione II - Nomina e durata

Articolo 68

Nomina e designazione

1. La Commissione edilizia viene nominata nei modi e nelle forme stabilite dalla Statuto comunale, in assenza di specifico atto essa viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. Vengono nominati, con le stesse modalità, anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 72 e 73 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.
4. Qualora uno dei membri elettivi cessasse l'ufficio durante il periodo di funzionamento, si provvederà a sostituirlo - nei modo e nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni in materia e sentite, quando richiesto, gli Enti e le Organizzazioni di settore - con un nuovo Commissario il quale, tuttavia, resterà in carica se condo i disposti di cui al precedente articolo.
5. I membri sono rieleggibili.

Articolo 69

Scadenza

1. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.

Sezione III - Casi di incompatibilità

Articolo 70

Incompatibilità

1. La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile:
 - con la carica di consigliere comunale o circoscrizionale, ovvero di componente della Giunta comunale;
 - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
 - con l'esercizio di attività professionale in materia di edilizia privata e pubblica sul territorio comunale;
 - i professionisti incaricati della stesura e/o della revisione generale del P.R.G.,
 - i funzionari comunali e/o di enti sovraordinati che svolgono compiti di controllo sull'attività urbanistica edilizia del Comune.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

Articolo 71

Conflitto d'interessi

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

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Articolo 72

Incompatibilità sopravvenuta

1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 70 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

Articolo 73

Assenze ingiustificate

1. I componenti della Commissione Edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per sei sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.

CAPO II

Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Articolo 74

Attribuzioni della Commissione

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia edilizia ed ambientale.
2. La Commissione esprime altresì parere sull'interpretazione di norme del presente Regolamento, nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia edilizia.
3. In mancanza dell'apposita commissione urbanistica, la Commissione Edilizia esprime parere sui progetti per lo strumento urbanistico generale e sue varianti, nonché sui piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata.
4. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
5. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi artt. 75 e 76.

Articolo 75

Pareri obbligatori

1. Il parere della Commissione edilizia è richiesto per:
 - interventi oggetto di istanze di permesso di costruire,
 - opere di arredo urbano sia pubbliche che private,
 - opere comunque incidenti sul decoro,
 - ubicazione degli impianti che riguardano l'arredo urbano e dei servizi pubblici, comprendendo in

- essi anche i grandi sistemi di pubblicità e di comunicazione visiva,
- progetti di sistemazione delle aree a verde e di modifica del suolo,
- modificazioni nelle coloriture delle facciate e dei componenti edilizi visibili da spazi pubblici e/o di uso pubblico,
- su tutto quanto, in genere, può interessare il decoro cittadino,
- mutamenti di destinazione d'uso in edifici esistenti, quando comportanti opere edilizie,
- autorizzazione e sanzioni paesistico-ambientali,
- annullamento d'ufficio di permesso di costruire,
- applicazione delle misure di salvaguardia.

2. Nel casi di demolizioni il parere della Commissione edilizia viene richiesto unicamente in presenza di opere aventi caratteristiche particolari o per la complessità dei siti e/o dei manufatti o per le loro dimensioni; non necessita di preventivo e specifico parere la demolizione necessaria per dar luogo ad immediata ricostruzione e/o nuova costruzione.

3. Il parere dalla Commissione edilizia non assume rilevanza ai fini del rilascio dell'autorizzazione ambientale; questo deve essere espresso in forma esplicita nei modi e nelle forme di legge.

Articolo 76

Altri pareri obbligatori

1. Il parere della Commissione edilizia è altresì richiesto nei seguenti casi:
 - a) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
 - b) interventi di arredo urbano;
 - c) interventi sul verde pubblico.

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Articolo 77

Casi di esclusione del parere

1. Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
 - a) dichiarazione di inizio attività;
 - b) atto equipollente al permesso di costruire;
 - c) pratiche per le quali manchi l'assenso degli aventi titolo, così come previsto ai precedenti articoli.
2. Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi degli artt. 75 e 76 o richiesto ai sensi dell'art.74, comma 2 del presente Regolamento.
3. Per interventi assoggettati a permesso di costruire il parere della Commissione edilizia è escluso nelle seguenti ipotesi:
 - ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
 - realizzazione di recinzioni non di pertinenza non ricadenti in zone vincolate ai sensi delle leggi di tutela monumentale ed ambientale;
 - voltura del permesso di costruire;
 - diniego di permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
 - carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di concessione;
 - progetti esaminati dall'ufficio comunale competente e risultati del tutto conformi alle norme particolari previste dallo strumento urbanistico generale per la elaborazione e redazione nello specifico dei singoli progetti;
 - varianti in corso d'opera condotte nei limiti delle disposizioni all'atto della presentazione dell'istanza.
4. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

Sezione III - Ambito di valutazione

Articolo 78

Modalità di valutazione della Commissione edilizia.

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 75 e 76 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
3. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
 - l'impatto estetico-visuale dell'intervento ovvero il decoro dell'intervento;
 - il rapporto con il contesto;
 - la qualità progettuale;
 - la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
4. In assenza di esplicito parere paesistico ambientale, la Commissione si esprime esplicitamente sulle qualità estetiche morfologiche dell'opera e/o dell'intervento progettato.
5. In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

Articolo 79

Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.

1. La Commissione edilizia, integrata con i due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale previsti dalle disposizioni in materia vigenti all'atto della presentazione dell'istanza, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale nonché agli altri atti di natura paesistica (ad. es. Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici oppure Piano Territoriale di Coordinamento di parco con contenuti paesistici, se esistente).

CAPO III

Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

Articolo 80

Convocazione

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax almeno 5 giorni prima della riunione.
3. La Commissione può essere riunita anche su richiesta scritta fatta:
 - dal funzionario dirigente dell'Ufficio tecnico addetto al procedimento,
 - da almeno la metà dei membri elettivi.
4. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

5. Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori riguardanti beni e manufatti tutelati paesisticamente, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

6. La Commissione prende in esame, in ordine di presentazione, i progetti - completi di tutti i pareri - giunti fino a dieci giorni prima della data di convocazione.

Articolo 81

Ordine del giorno

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 5 giorni prima della data della seduta.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.
3. In caso di particolare urgenza, l'ordine del giorno può essere integrato su specifica richiesta del Presidente e con l'assenso dei Commissari presenti alla seduta.

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 82

Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del Vicepresidente, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
2. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.
3. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Articolo 83

Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale

1. La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione edilizia.
2. Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione edilizia.
3. La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.
4. Qualora la Commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.

Articolo 84

Pubblicità delle sedute

1. Le sedute della Commissione edilizia sono riservate.
2. I presenti, eventualmente convocati con mansioni consultive, non possono avere la parola né intervenire nella discussione salvo che per richiesta formale del Presidente o dei Commissari.
3. Al termine della illustrazione i presenti con mansioni consultive debbono allontanarsi al fine di consentire l'esame finale e l'espressione del parere conclusivo.

Articolo 85

Verbalizzazione

1. Le funzioni di segreteria della Commissione edilizia sono affidate a dipendenti dell'Amministrazione comunale, designati dal Sindaco o dall'Assessore delegato.
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono riportare oltre ai pareri dati, le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari; essi debbono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
3. Poichè i membri della Commissione direttamente interessati dai progetti in esame sono tenuti ad astenersi dalla discussione e dall'espressione di parere, allontanandosi dall'aula, di tale momentaneo allontanamento deve farsi esplicita menzione nel verbale relativo.
4. Quando la Commissione Edilizia ritenga di poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, sul progetto stesso sarà apposto il timbro della Commissione con la data del verbale di approvazione e la firma di due Commissari.
5. Qualora la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, deve indicarne i motivi da riportarsi sul registro dei processi verbali in modo chiaro ed inequivocabile in modo da consentire di conoscere le ragioni che hanno determinato il diniego o le eventuali circostanziate prescrizioni.
6. Le valutazioni degli esperti nel settore paesaggistico-ambientale devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 83.
7. In relazione alla informatizzazione degli Uffici pubblici, il processo verbale può essere memorizzato su supporto elettronico ma, in questo caso, si provvederà anche ad una stampa su supporto cartaceo e questa dovrà essere sottoscritta dai Commissari presenti alla seduta.

Articolo 86

Sopralluogo - approfondimento delle valutazioni

1. E' data facoltà alla Commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al Titolo II, Capo II, Sezione I del presente regolamento. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.
2. Al fine di giungere ad una più corretta valutazione degli atti in esame la Commissione può decidere per un aggiornamento della discussione della pratica, posticipandola ad ulteriori sedute.
3. Di tale decisione, opportunamente motivata, si darà atto nel verbale della seduta.

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 87

Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia.
4. Fino alla conclusione dell'iter procedurale non possono essere richieste copie degli atti. Dopo tale data, nei modi e nelle forme stabilite dall'apposito Regolamento comunale, i Commissari possono richiedere ed ottenere la documentazione.
5. Quando uno o più Commissari fossero incaricati di un supplemento di indagine su una pratica edilizia, gli

stessi avranno accesso a tutta la documentazione fino a quel momento presentata ed in atti comunali. La consultazione degli stessi deve avvenire entro gli Uffici comunali con modalità e tempi che debbono essere concordati con il Responsabile delle pratica.

Titolo III DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 88

Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dal Codice Civile.
5. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
6. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
7. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
8. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Articolo 89

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. Salva diversa disposizione contenuta entro studi di dettaglio opportunamente approvati dal Consiglio Comunale, i materiali e le modalità costruttive degli spazi esterni devono riprendere - per forma e colore - gli elementi tipici del contesto urbano, riprendendo soluzione che hanno definito l'immagine storicamente consolidata.

4. In ogni caso i materiali di finitura saranno conformati in modo tale da assicurare il transito dei mezzi veicolari, rispondere alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, garantire il rispetto dei requisiti minimi riferiti all'usura ed alla manutenibilità.

5. In occasione di rifacimenti integrali dei manti superficiali si deve procedere alla revisione dei sottoservizi impiantistici. Questi, ogni volta sia tecnicamente possibile, debbono essere alloggiati entro cunicoli carrabili ma ispezionabili, posizionati - preferibilmente - sotto i marciapiedi

Articolo 90

Insegne e mezzi pubblicitari - insegne, mostre e cartelli pubblicitari - tipologia delle insegne - tende e protezioni solari - targhe e bacheche

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, oggetti o sistemi pubblicitari sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi; essi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti.

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

Le istanze, corredate dagli elaborati opportuni fissati entro l'art. 151 del presente Regolamento, sono esaminate dall'Autorità comunale la quale, entro 60 giorni deve concedere il nulla osta ovvero suggerire quali parti debbano essere modificate, integrate o eliminate affinché venga assicurato il decoro cittadino e, per le parti scritte, non siano usate locuzioni improprie o errate.

4. insegne, mostre e cartelli pubblicitari

4.1. Su tutto il territorio comunale, la posa di insegne, mostre, cartelli pubblicitari, tende da sole ed accessori complementari, targhe, bacheche è regolato dalle presenti norme.

4.2. In tutte le zone edificabili, così come determinate dal vigente strumento urbanistico generale, su tutti gli edifici e manufatti è consentito posare insegne, cieche e/o luminose unicamente entro la luce delle aperture dei manufatti edilizi così che non fuoriescano dalla sagoma dei fori architettonici.

La Commissione Edilizia potrà valutare e motivatamente giustificare altri sistemi di posa che, comunque, non rechino alcuna turbativa alla viabilità e al decoro dell'ambiente circostante.

4.3. L'Amministrazione, nei modi e nelle forme di Legge e per ambiti di particolare rilevanza storico-ambientale, può determinare speciali cautele nella posa, indicando determinate tipologie e fissando uno specifico regolamento attuativo.

4.4. La posa di altre insegne, cartelli, mostre e/o bacheche entro proprietà private inedificate, oltre che dalle presenti norme, è regolata dal Codice della Strada, dal suo Regolamento d'attuazione, dalle norme specifiche emanate dall'Ente gestore della strada sulla quale si affacciano i terreni entro cui posare detti manufatti e dallo specifico Regolamento comunale avente come oggetto la pubblicità.

5. tipologia delle insegne

5.1. Insegne, mostre o cartelli posati a bandiera sono consentite nel rispetto delle seguenti norme:

a - tipo collettivo: debbono essere posati su palina unificata o su apposito sostegno pubblico predisposto dall'Autorità comunale ma a cura e spese dei richiedenti; nel caso di paline o sostegni collettivi la dimensione massima di ciascuna insegna o cartello NON potrà superare i 0.60 mq.;

b - tipo singolo: posati a bandiera, in diretta corrispondenza al punto di attrazione al quale si riferiscono, rispettando le seguenti prescrizioni :

- h. minima dai piani di calpestio:
 - m 3.50 in presenza di marciapiede :
 - m 4.65 dal piano stradale in assenza di marciapiede
- sporto massimo dalla linea di facciata :
 - m 1.20, in presenza di marciapiede;
 - m 0.60, in assenza di marciapiede;
- superficie massima del manufatto: mq 0.80;

5.2. Divieti:

- sono esplicitamente vietati manufatti a "cassonetto";
- é vietato l'impiego del colore "bianco" per i pannelli di fondo;
- materiali plastici : sono ammessi unicamente quelli ottenuti con colorazione in pasta, escludendosi le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;
- le mensole e le parti metalliche non possono essere realizzate in acciaio inossidabile o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro.

5.3. Sono consentite limitate deroghe, unicamente per motivi di carattere estetico, da valutarsi in ragione alla particolarità del manufatto proposto e della sua collocazione specifica.

Ai manufatti di tipo a) e b) si applicano i disposti del vigente Codice della Strada relativamente alla caratteristiche generali e di illuminazione; sono, in ogni caso, esclusi i sistemi di retro-illuminazione o apparecchiature di illuminazione di tipo appeso o, comunque, oscillante.

6. tende e protezioni solari

6.1. In tutto il territorio comunale e su tutti gli edifici e manufatti affacciatisi sulla pubblica via e /o su spazi pubblici o di uso pubblico é fatto divieto posare tende e protezioni solari che non siano attentamente coordinati per tutto l'edificio nel suo complesso.

6.2. In ogni caso detti manufatti non debbono alterare la sagoma architettonica dell'edificio ed i colori debbono essere opportunamente coordinati con quelli di facciata; l'altezza minima dei manufatti ammessi non può essere inferiore a mt. 2.50 misurati dal piano di calpestio sottostante.

6.3. Tende e protezioni solari su edifici affacciatisi sulle pubbliche vie sono consentiti unicamente quando la strada, la piazza o lo spazio pubblico siano dotati di marciapiedi e di spazi esclusivamente riservati ai pedoni.

6.4. Sono consentiti tendoni solari e velari stagionali a protezione degli spazi pubblici o di uso pubblico all'aperto: in tali casi é consentito l'impiego di manufatti di colore chiaro aventi altezza libera non inferiore a mt. 3.00 misurati dal sottostante piano di calpestio.

7. targhe e bacheche

7.1. Su tutti gli edifici é consentita la posa di targhe, bacheche, vetrinette e simili; tali manufatti debbono essere posti in opera secondo le seguenti prescrizioni :

- debbono essere saldamente ancorati alla facciata;
 - essere realizzati in materiale infrangibile;
 - materiali plastici : sono ammessi unicamente quelli ottenuti con colorazione in pasta, escludendosi le colorazioni ottenute mediante fissaggio di pellicole colorate e/o metallizzate;
 - avere uno sporto non superiore a:
 - m 0.10, in presenza di marciapiede;
 - m 0.05, in assenza di marciapiede;
 - con il lato inferiore posto ad una altezza di:
 - m 1.20, in presenza di marciapiede;
 - m 1.35, in assenza di marciapiede;
 - avere una dimensione massima di mq 0.60;
 - apparecchi illuminanti, se presenti, devono essere inseriti nel manufatto in posizione e con schermatura tale da non creare disturbo alla vista;
 - le cornici, le mensole e le parti metalliche non possono essere realizzate in acciaio inossidabile o in alluminio anodizzato nei colori argento, oro e bronzo chiaro.
 - non debbono alterare il decoro o coprire gli elementi architettonici degli edifici.
- Esse dovranno, di regola, rimanere entro il perimetro dei vani, con divieto di ogni sporgenza sul suolo pubblico,
- debbono essere applicate in modo tale da essere facilmente pulibili anche al loro interno.

8. Lapidi, stemmi ed altri speciali elementi

8.1. Le lapidi poste su facciate di edifici, anche privati, a ricordo e commemorazione di personaggio o di eventi storici sono da ritenersi inamovibili, salvo consenso esplicito dell'Autorità Comunale.

8.2 L'Amministrazione comunale può prescrivere che sugli edifici di nuova costruzione e di notevole importanza sia posta una iscrizione recante la data di costruzione dell'edificio stesso.

9. Tutte le predette opere possono essere rifiutate o fatte smantellare quando trattasi di edifici storici o di

insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma, del colore o del materiale che si vogliono impiegare essi risultino contrari al pubblico decoro.

10. L'Autorità comunale, quando i manufatti di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e un buono stato di manutenzione o quando rechino disturbo o pericolo alla pubblica incolumità, dispone per la rimozione degli stessi dandone avviso alla proprietà. In caso di inerzia del privato, l'Autorità comunale provvede in via diretta, fiscalizzando gli oneri conseguenti.

Articolo 91

Chioschi, cabine telefoniche, edicole

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

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

3. E' fatto divieto installare detti manufatti o manufatti simili al di fuori dalle zone edificabili previste dal Piano Regolatore Generale.

4. I manufatti dovranno essere realizzati con materiali idonei per robustezza, stabilità, igienicità e manutibilità. E' vietato l'impiego di materiali di recupero o di materiali facilmente deperibili.

5. Nel caso in cui si configurino come luoghi di lavoro, dovranno essere dotati di vespaio aerato, ai sensi dell'art. 3.2.6. del Regolamento Comunale d'Igiene, dell'altezza e dei rapporti aeroilluminanti, delle dotazioni di servizi igienici e di spogliatoi prescritti dal Regolamento Comunale d'Igiene. In altri casi le prescrizioni igienico sanitarie saranno valutate a seconda della destinazione d'uso richiesta.

6. Foggia e colori dei manufatti debbono essere consoni all'ambiente antropizzato entro il quale si collocano. Il relativo progetto deve specificatamente individuare i singoli componenti così da consentire alla Commissione Edilizia una completa valutazione.

Articolo 92

Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità alle disposizioni vigenti relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. La larghezza minima di tali passaggi viene definita sia in sede di formulazione dello strumento urbanistico generale sia in sede di piano esecutivo che in sede di progettazione esecutiva dell'infrastruttura. In ogni caso essa non potrà essere inferiore a mt. 1,20.

3. L'attrezzatura può essere realizzata su un solo lato della via.

4. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

4. Per quanto attiene al dislivello massimo rispetto al piano carrabile, la pendenza massima e la configurazione dei raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale si applicano integralmente le prescrizioni per la eliminazione delle barriere architettoniche vigenti al momento della realizzazione.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso di realizzazione di queste infrastrutture da parte dei proprietari delle unità immobiliari che fronteggiano gli spazi pubblici e/o di uso pubblico.

6. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m.2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

7. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del mar-

ciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

Articolo 93

Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.
3. I progetti esecutivi determineranno altresì gli eventuali spazi a verde opportunamente piantumati da realizzarsi lateralmente.

Articolo 94

Spazi porticati

1. I disposti del presente punto si applicano ai porticati soggetti a vincolo di pubblico passaggio e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, ad esclusione degli edifici compresi nelle zone omogenee di cui alla lettera "A", art. 2, D.M. 1444/68, come delimitate dallo strumento urbanistico generale vigente.
2. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
3. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
4. I porticati di cui al presente punto devono avere altezza non superiore ai m 4.50, rapporto altezza/larghezza pari ad un massimo di 1 su 1. Gli stessi non dovranno avere altezza media inferiore a 2,10 mt. ed altezza minima inferiore a mt. 1,80, ai sensi dell'art. 3.4.7. del Regolamento Comunale d'Igiene. La larghezza minima dei porticati soggetti a pubblico passaggio è di m 3.00. In ogni caso, le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
5. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati con apposite apparecchiature approvate dall'Amministrazione Comunale.
Resta a carico del privato l'onere della manutenzione.

Articolo 95

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. L'occupazione del suolo pubblico può essere accordata anche in relazione alle opere edilizie da realizzare sulla proprietà privata.
3. 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.
4. 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.
5. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

6. 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.

Articolo 96

Disciplina d'uso del sottosuolo

1. Gli spazi di sottosuolo, in relazione alla proprietà del soprasuolo, possono essere impiegati per finalità pubbliche sia di uso collettivo sia di utilizzazione privata, quali elementi di complementarietà con gli spazi di superficie, con l'esclusione dell'utilizzo per attività che prevedano la permanenza di persone e, comunque, nel rispetto delle norme vigenti in materia di igiene degli ambienti confinati, nonché di igiene e sicurezza del lavoro.

2. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

3. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

4. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

- ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- identificati nel soprasuolo con idonea segnaletica;
- conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

5. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

6. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Articolo 97

Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi; esse debbono essere studiate e realizzate in modo da non alterare i caratteri ambientali.

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. In particolare é vietata, in ogni situazione, la posa di pali, sostegni e paline lungo spazi pubblici aventi una dimensione trasversale inferiore a cm 120. Quando lo spazio di uso collettivo destinato alla mobilità avesse dimensioni pari o inferiori a cm 120 si deve ricorrere all'impiego di mensole; in tal caso si applicano i disposti di cui agli articoli precedente regolanti targhe, insegne e manufatti analoghi.

4. Sia gli interventi privati che quelli di iniziativa pubblica debbono essere condotti in modo tale da procedere al progressivo mascheramento delle reti sia mediante interrimento che mediante canalizzazioni realizzate entro i manufatti principali.

Articolo 98

Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in

cui si collocano. Di norma è fatto divieto realizzare tali volumi tecnici come manufatti isolati emergenti da quota zero. In ogni caso i volumi tecnici come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas realizzati fuori terra devono essere ricompresi entro il manufatto edilizio e devono armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi in cui devono inserirsi, fatto salvo il rispetto delle norme in materia antincendio, di protezione dalle radiazioni non ionizzanti e di quelle in materia di emissione di rumore.

2. Gli accessi a detti servizi debbono essere risolti opportunamente e i sistemi di chiusura debbono risultare congrui, per colore, materiale, foggia e finitura con il manufatto principale e con l'intero ambito di riferimento.

3. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata alla formazione favorevole di provvedimento esplicito.

4. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G.

5. Unicamente per giustificati motivi di servizio collettivo, le cabine elettriche, le stazioni di pompaggio, le stazioni di decompressione, etc. direttamente realizzate degli Enti gestori del servizio possono, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, essere realizzate fuori terra, in manufatti isolati. In questo caso questi manufatti debbono venir opportunamente armonizzati con l'ambiente dell'intorno e debbono essere mascherati con la piantumazione di idonee schermature verdi.

6. I vani extra-corsa degli impianti elevatori, le altane panoramiche aperte e le torrette uccelliere, derivate dalla tradizione lombarda delle "colombere", pur appartenenti alla sfera privata e pur esclusi da ogni computo planivolumetrico, concorrono alla definizione del "profilo" altimetrico urbano; essi, pertanto debbono essere opportunamente armonizzati sia con il manufatto principale di cui sono pertinenza che con l'ambiente dell'immediato intorno. Esse devono essere accessibili e non abitabili. Le dimensioni devono, comunque, rispettare i parametri medi planimetrici delle tipiche torrette lombarde presenti nei Comuni vicini.

Articolo 99

Intercapedini e griglie di aerazione.

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di nulla osta edilizio, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

3. L'Amministrazione comunale può autorizzare l'occupazione permanente di parte del suolo pubblico - limitatamente ai marciapiedi stradali o ai passaggi pedonali - per la realizzazione di bocche lupoie, griglie di aerazione di locali interrati e manufatti simili, alle seguenti condizioni:

- a - che i manufatti privati siano limitati alla parte strettamente necessaria al soddisfacimento delle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e del Regolamenti d'igiene edilizia;
- b - siano realizzati con criteri tali da resistere alle sollecitazioni dei carichi stradali relativi alla classe di appartenenza della via pubblica;
- c - che siano dotati di soletta, griglie e/o cemento-vetro, aventi le medesime caratteristiche di resistenza ai carichi veicolari della classe di appartenenza della via pubblica;
- d - che siano perfettamente complanari al marciapiede e che rispondano alle prescrizioni vigenti sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- e - che venga sottoscritto apposito atto per l'assunzione diretta, da parte del privato proprietario e/o avente causa, di tutti gli oneri di realizzazione e manutenzione inerenti e conseguenti a detti manufatti, compresi gli impianti collettivi presenti nel sottosuolo e nel soprassuolo - questo anche per la parte di uso collettivo eventualmente ricompresa tra più manufatti consecutivi;
- f - che vengano corrisposte al Comune le tasse ed imposte vigenti in materia di occupazione di suolo pubblico.

Sezione II - Spazi privati

Articolo 100

Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.4,50 e non superiore a m.6,50.

3. L'accesso agli spazi pubblici deve avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo. A tale scopo prima dell'immissione sullo spazio pubblico o di uso pubblico deve essere realizzato un tratto pianeggiante, "piattaforma", avente dimensioni sufficienti ad accogliere un veicolo fermo.

4. Le dimensioni e le distanze minime tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, misurate al netto di eventuali marciapiedi, camminamenti, piste ciclabili e parcheggi, devono essere non inferiore a:

- per edifici o aree residenziali: ml. 2,50 * 4,00
- per edifici o aree terziarie: ml. 2,50 * 7,50
- per edifici o aree produttive: ml. 2,50 * 10,00

Al fine di garantire il decoro cittadino, l'Ufficio Tecnico - tenendo conto delle situazioni in essere, delle sezioni stradali esistenti e di progetto - può assegnare allineamenti diversi ai manufatti di cui al presente comma, fatte salve, in ogni caso, le dimensioni minime sopra indicate.

5. Le piattaforme possono essere ricavate sia entro che fuori dalle eventuali recinzioni, in relazione sia alla conformazione dello spazio sul quale immettono sia in funzione del sistema di apertura del passo carraio.

6. Quando le piattaforme fossero ricavate fuori dallo spazio recintato è consentito che, nelle ore notturne o nei periodi di prolungata chiusura dell'edificio principale, sia realizzato una bussola posta a filo della recinzione principale.

7. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.8,00 dagli incroci delle strade.

8. Limitatamente al centro storico così come definito dallo strumento urbanistico comunale, il manufatto del passo carraio deve essere realizzato in pietra naturale, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale, completo di dardini e raccordi allo spazio pedonale o al marciapiede.

In ogni caso: la sua larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,00 e non superiore a ml. 6,50.

9. Nel caso di accessi carrai da aprirsi in edifici a cortina, o in caso di riforma di quelli esistenti, è consentita l'installazione di un contro portone, "bussola", a filo facciata al fine di mantenere le caratteristiche dell'ambiente edificato. In tal caso, però, dovrà essere realizzata una protezione interna (cancello, sbarre, etc.) in posizione tale da consentire, a bussola aperta, lo stazionamento di un veicolo fermo.

Di norma, le bussole debbono essere lasciati aperte durante le ore diurne e/o nei momenti di traffico maggiore.

Le dimensioni degli androni carrai debbono rispondere alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco.

10. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.

11. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

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

Articolo 101

Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita unicamente nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposito atto convenzionale.

2. Tutte le strade che non rientrino tra quelle pubbliche sono considerate spazi interni privati a tutti gli effetti.

Pertanto, sono definite:

- strade pubbliche :
 - quelle di proprietà di enti territoriali e destinate al pubblico transito, iscritte o meno in appositi elenchi;
 - quelle anche non in proprietà di enti territoriali ma che assumono un interesse pubblico in quanto idonee a soddisfare esigenze collettive e siano perciò utilizzate abitualmente dalla generalità dei cittadini appartenenti al Comune
- strade private :
 - quelle che appartengono a soggetti privati e sono riservate all'esclusivo uso del/dei proprietari.

3. Tutte le strade private esistenti sono considerate accesso comune agli edifici ed ai lotti edificabili che le fronteggiano e la loro manutenzione e cura è a carico dei privati aventi causa.

4. Per le strade private, esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non aperte al pubblico transito si deve provvedere alla chiusura dell'imbocco verso gli spazi pubblici mediante cancellata o catena o sbarra.

5. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

6. Quando le norme tecniche dello strumento urbanistico non dovessero contenere specifiche norme, le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

7. Quando le norme tecniche dello strumento urbanistico non dovessero contenere specifiche norme, le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75. Devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

8. Quando le norme tecniche dello strumento urbanistico non dovessero contenere specifiche norme, le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

9. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

10. Tutte le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Articolo 102

Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio. L'allacciamento dovrà, comunque, avvenire con le modalità e le caratteristiche descritte negli artt. 3.4.65, 3.4.67, 3.4.68 e 3.4.69 del Regolamento Comunale d'Igiene in vigore all'atto di presentazione dell'istanza di allacciamento.

2. Salvo diversa prescrizione dell'Autorità sanitaria, le acque meteoriche debbono essere disperse nel sottosuolo con sistemi dotati di idonei manufatti di separazione e collettamento delle sole acque di prima pioggia le quali debbono essere conferite in fognatura. Lo spandimento delle acque meteoriche nelle zone di salvaguardia di pozzi e/o sorgenti di acqua destinata al consumo umano è altresì regolata dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. n. 236/88, così come modificati dall'art. 21 del D. Lgs. n. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Articolo 103

Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas - metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

3. L'installazione di antenne per telecomunicazioni deve rispettare alle norme che regolano in modo specifico la materia.

4. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 104

Recinzioni

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

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.

3. In assenza di specifiche indicazioni contenute delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale o dei suoi strumenti attuativi, su tutto il territorio comunale le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muro pieno;
- b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- c) con reti e siepi;
- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.

4. In tutto il territorio comunale, per tutte le opere di recinzione è fatto divieto d'uso:

- di filo spinato,
- di lamiere o pannelli ciechi recuperate, di qualunque materiale.

5. Salvi diversi allineamenti imposti in attuazione del Piano Regolatore Generale o di piani esecutivi ovvero sulla scorta di progetti di realizzazione di nuove strade o di riforma delle esistenti, tenuto conto delle indicazioni del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

6. Entro il perimetro del centro abitato, in corrispondenza di incroci, biforcazioni e curve di limitato raggio le recinzioni devono avere distanze dal ciglio stradale tali da garantire la visibilità e la sicurezza della circolazione.

La presenza di schermi a verde (siepi, cespugli, etc.), così come la posa a dimora di alberi ad alto fusto entro le proprietà private, non deve diminuire le condizioni di visibilità trasversale sull'incrocio; queste condizioni dovranno essere garantite mediante l'arretramento dell'apparato a verde o mediante potature opportune che mantengano liberi i coni di visibilità.

Di norma, e salvo casi particolari da verificarsi in dipendenza di fattori di sicurezza, tale condizione si ritiene assolta quando viene a formarsi uno smusso di raggio pari al calibro della strada di maggiore importanza.

za.

Il calibro stradale da utilizzare sarà quello previsto dallo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'edificazione, indipendentemente dalle condizioni riscontrabili in quel momento sul sito.

7. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

8. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

9. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti. Per i cancelli motorizzati a scorrimento devono essere adottate cautele atte ad evitare l'intrappolamento tra le sbarre del cancello e la parte di recinzione posta nell'area di scorrimento del cancello stesso.

10. Quando le norme tecniche dello strumento urbanistico non dovessero contenere specifiche norme, in ogni caso, fatte salve eventuali specificazioni contenute nella pianificazione particolareggiata esecutiva, le recinzioni verso spazi pubblici devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a. non avere altezza superiore a m 2.00, da misurarsi:

- su fronte strada: dalla quota del marciapiede; se non esistesse il marciapiede la quota verrà misurata da + 16 cm. dal colmo stradale,

- su fronti tra privati: dalla quota naturale del terreno del lotto oggetto di intervento;

b. presentare spazi liberi che assicurino la visibilità trasversale continua per non meno il 50% della loro superficie;

c. il lato posto verso piazze, spazi e vie pubbliche deve avere zoccolo pieno dell'altezza massima di m 0.50 dal piano di marciapiede o, in assenza di questo, di m 0.65 dal piano stradale.

le recinzioni verso spazi privati devono rispettare le seguenti prescrizioni:

d. non avere altezza superiore a m 2.50, da misurarsi dalla quota naturale del terreno del lotto oggetto di intervento.

Quando entro la recinzione, si prevedono accessi pedonali o carrai, i cancelli di ingresso non possono avere altezza superiore a mt. 2.20; possono essere coperti con pensiline o manufatti di copertura aventi le dimensioni necessarie per garantire la protezione temporanea degli utenti e la tutela delle parti impiantistiche di supporto; la morfologia di questi manufatti deve essere coordinata con quella del manufatto principale ed il materiale impiegato deve risultare congruo con la recinzione entro cui si inseriscono; i predetti manufatti non concorrono alla determinazione della superficie coperta.

11. E' ammessa una tipologia diversa (a muratura piena, totalmente a giorno senza alcuna zoccolatura, etc.) unicamente quando il nuovo manufatto viene ad essere edificato quale completamento di altri manufatti esistenti che, con la loro morfologia, costituiscono elemento caratterizzante dell'ambiente. In tale caso, la Commissione Edilizia, valutate le pre-esistenze, può dettare le necessarie prescrizioni di tipo estetico-morfologico al fine di mantenere le caratteristiche ambientali. Nel medesimo parere vengono fissati i livelli ed i materiali di finitura.

In questo caso l'atto finale contiene le esplicithe motivazioni.

12. Recinzioni in zone agricole

Nelle zone agricole, comunque individuate dagli strumenti di pianificazione comunale, si applicano le disposizioni delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, in assenza di disposizioni specifiche sono ammesse recinzioni solo a protezione di costruzioni o per la protezione di nuovi impianti arborei o allevamenti animali.

In questi casi si applicano le disposizioni già previste per le zone edificate e/o edificabili; i manufatti durano con il durare della funzione cui risultano pertinenti e debbono essere prontamente eliminate al loro cessare.

12.1. In tutti gli altri casi sono ammesse unicamente protezioni parziali con le seguenti limitazioni:

a. avere altezza non superiore a m 1,60

b. essere realizzate:

- mediante posa di siepi e di cortine verdi,

- in staccionata in legno

c. è fatto divieto d'uso:

- di pali metallici o di cls. e rete metallica a larga maglia;

- di grigliati metallici comunque conformati,

- di reti metalliche a maglia fitta,

- di filo spinato,

- di lamiere o pannelli ciechi di qualunque materiale,

- di pannelli, sia pieni che trasparenti, in cls. prefabbricato, gettato in opera o comunque realizzato,

- di murature, comunque realizzate, di tipo continuo.

Sono comunque vietate chiusure in qualsiasi materiale anche se posato con plinti isolati di

fondazione completamente interrati.

12.2. Relativamente alla morfologia dei manufatti debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a - le aperture (cancelli ed accessi) debbono essere realizzate mediante impiego di manufatti in legno. E' fatto divieto realizzare antoni ciechi, pensiline di protezione etc.;

b - le staccionate debbono essere realizzate con tondi in legno di opportuno diametro e non possono avere in alcun caso cordoli continui di fondazione;

c - le siepi, da realizzarsi impiegando essenze tradizionali della zona, possono essere irrobustite, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, da arbusti dal portamento elevato e da piante a foglia caduca;

d - è consentita la creazione di "piantate" o filari d'alberi, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, esclusivamente impiegando alberature a foglia caduca tradizionali della zona;

e - l'impiego di reti di tipo agricolo è consentito in via eccezionale e solo in caso di comprovate necessità legate alla conduzione del fondo.

In questo caso la rete dovrà essere mascherata, sia all'interno che all'esterno, da piantumazioni di siepi sempreverdi.

L'altezza massima, in ogni caso, non potrà superare 1,20 mt.

12.3. Le protezioni autorizzate non debbono, in alcun modo, ostacolare:

- i movimenti degli animali di piccola taglia,
- il corretto deflusso delle acque superficiali.

12.4. Gli accessi carrai apertisi nelle recinzioni, oltre a rispettare le indicazioni morfologiche di cui ai punti precedenti, devono essere conformati secondo quanto prescritto dal presente Regolamento in merito agli "accessi carrai".

13. Recinzioni in piani esecutivi

Nelle lottizzazioni e, comunque, all'interno di piani attuativi le recinzioni devono avere carattere di omogeneità.

Le caratteristiche del manufatto debbono essere fissate in sede di adozione della pianificazione di dettaglio e debbono essere riportate nei conseguenti atti anche se intervengono tra privati.

14. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi armonicamente con i manufatti esistenti.

Fatti salvi i casi previsti dal Codice Civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di proprietà, due recinzioni complanari.

15. Recinzioni di aree destinate a servizi collettivi previsti dallo strumento urbanistico.

Fino alla realizzazione delle opere previste dallo strumento urbanistico generale, le aree destinate all'uso o al servizio collettivo non possono essere recintate neppure in modo provvisorio.

Nel solo caso di presenza di manufatti edilizi regolarmente assentiti o di documentata pertinenzialità ad edifici preesistenti in data anteriore all'adozione dello strumento urbanistico generale vigente, possono essere poste in opera protezioni temporanee aventi caratteristiche tipo-morfologiche di cui alle norme dello strumento urbanistico comunale o, in assenza di queste, con le caratteristiche di cui ai commi 3 e 10 del presente articolo.

Articolo 105

Spazi inedificati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro da parte di enti o dei soggetti proprietari, prevenendo, in particolare, sfalci atti ad eliminare piante infestanti a forte impatto sulla salute pubblica (e.g. ambrosia, etc.), secondo le scadenze stabilite con ordinanza dall'Autorità competente.

2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfezione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. Le cave devono, per l'intero loro perimetro, essere racchiuse con recinto costituito da materiale idoneo a garantire la pubblica incolumità e di aspetto confacente al decoro cittadino.

Articolo 106

Sistemazioni esterne ai fabbricati - edifici accessori - impianti sportivi ad uso privato

Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
4. E' fatto obbligo ai privati di mantenere in condizioni di assoluto decoro le aree pertinenziali esterne ai fabbricati mediante sfalcio e potatura dell'apparato a verde, pulizia delle parti pavimentate, sgombero di rifiuti e macerie. Sugli spazi liberi, in ogni caso, è vietato l'accatastamento di qualsiasi materiale salvo che entro le zone produttive e unicamente previa autorizzazione in funzione dell'attività esercitata, con le limitazioni di cui al piano regolatore generale comunale.
Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
5. L'Amministrazione, a fronte dell'inerzia del privato invitato a provvedere, può provvedere direttamente in danno, fiscalizzando - nei modi e nelle forme di legge - le spese sostenute.
6. edifici accessori
 - 6.1. Il presente comma disciplina gli edifici accessori non destinati al ricovero di autoveicoli.
E' ammessa, verificati i limiti di copertura fissati dallo strumento urbanistico e, comunque, con superficie coperta non superiore a mq 12.50, la costruzione di edifici accessori anche staccati dal corpo di fabbrica principale di cui costituiscono pertinenza.
 - 6.2. Essi non sono edificabili lungo vie e spazi pubblici o di uso pubblico.
 - 6.3. Possono essere realizzati a confine del lotto di proprietà con altre proprietà private con le limitazioni e le caratteristiche che seguono.
 - 6.4. L'altezza massima fuori terra non deve superare i m 2.60, misurata all'estradosso del manto della copertura.
Tale altezza deve essere verificata rispetto alla quota media del piano di campagna rilevata sui quattro lati del manufatto.
In ogni caso, salvo pre-esistenze di altezza maggiore, l'altezza massima deve essere rispettata anche per la parte del manto di copertura posto immediatamente a confine con terze proprietà, qualunque sia la quota di campagna del terreno terzo.
Gli edifici accessori posti a confine non possono essere interessati da sovrastante terrazzo o piano praticabile, fatta eccezione per interventi previsti entro un progetto unitario compilato dalle diverse proprietà interessate dalla linea di confine.
 - 6.5. E' vietato l'impiego di materiali di recupero, lamiera o legname di scarto.
E' vietato impiegare prefabbricati in cls o lamiera metallica.
Devono essere dotati di copertura a falde con manto in cotto.
 - 6.6. Quando gli edifici accessori vengono a costituire un'unità architettonicamente definita con i box auto o con altri elementi architettonici (gazebo, berceaux, e simili) possono avere una copertura piana.
 - 6.7. Se visibili da spazi pubblici, devono essere convenientemente mascherati mediante la posa di siepi o arbusti.
Nelle zone omogenee "A" ed "E" la realizzazione degli edifici accessori é, in ogni caso, subordinata alle prescrizioni estetico-morfologico-ambientali fissate dalla NTA. P.R.G.
 - 6.8. Il manufatto deve essere realizzato e mantenuto in modo decoroso e tale da garantire condizioni di stabilità.

6.9. Qualora gli accessori siano costruiti su aree a cortile chiuso, essi non possono coprire una superficie superiore a 1/5 della superficie del cortile.
In ogni caso, agli effetti igienici, non devono pregiudicare l'illuminazione e l'aerazione dei locali abitabili.

6.10. Per gli edifici residenziali esistenti, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nel caso di edificazione contemporanea o coordinata, di box o autorimesse private ed edifici accessori, l'intervento deve avvenire in modo da ottenere un insieme architettonicamente unitario, con le modalità prescritte dal presente Regolamento.

7. impianti sportivi ad uso privato

7.1. Salvo che nelle zone in cui esplicitamente previsto dallo strumento urbanistico generale o dai suoi piani esecutivi, la realizzazione di impianti sportivi ad uso privato sia scoperti che coperti con protezioni temporanee - quali campi da tennis, piscine, campi di bocce, etc. - deve essere considerata quale costruzione di pertinenze e di accessori degli edifici principali consentiti dallo strumento urbanistico generale. La realizzazione di questi manufatti è ammessa in tutte le zone aventi, in base al P.R.G., destinazione residenziale, produttiva e/o terziaria; in queste medesime zone è consentita, con le limitazioni di cui allo strumento urbanistico, anche la realizzazione di impianti sportivi privati di tipo non pertinenziale.

7.2. La loro costruzione è esclusa - salvo la pre-esistenza di manufatti residenziali - in zone riservate dallo strumento urbanistico generale al settore primario (zona omogenea "E": agricolo, boschivo, etc.).

7.3. Tali impianti sono soggetti a specifico permesso di costruire o a dichiarazione di inizio attività.

7.4. Fatte salve le disposizioni di norme contenute nel Codice civile e di altri regolamenti locali, tali impianti, se scoperti, non sono tenuti a rispettare le distanze dai confini; essi, in tal caso, non concorrono alla determinazione degli indici urbanistici.
Devono, in ogni caso, essere realizzati in modo da non alterare il flusso delle acque superficiali.

7.5. I manufatti interrati non possono essere realizzati a confine di vie o piazze pubblici o di uso pubblico ma devono distare da questi almeno mt 5.00.

7.6. Le sole piscine, fermi restando i rapporti di permeabilità e di copertura del suolo fissati dalle NTA.PR.G per ogni singola zona, non possono, in nessun caso, superare i mq. 200 di specchio d'acqua.

7.7. Alle piscine ad uso privato si applicano i disposti del Regolamento d'igiene edilizia e le disposizioni impartite dall'Autorità sanitaria locale.

Articolo 107

Toponomastica e segnaletica.

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo della legge 1089/39 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui alle leggi di tutela archeologica, monumentale o ambientale.

2. Nei limiti e nel rispetto delle norme vigenti in materia di circolazione stradale, l'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso alla proprietà ma anche in assenza di esplicito assenso, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- le lapidi,
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, supporti per striscioni;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi, di pronto soccorso e delle farmacie;
- i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili;
- gli orologi elettrici;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

3. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non

devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

4. Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosi per il pedone.

5. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai punti precedenti, deve darne avviso all'Amministrazione Comunale o all'Ente interessato, che prescrivono, nel più breve tempo possibile, le cautele del caso.

6. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

7. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela solo quando non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

8. Nel porre in opera nuovi apparecchi si deve curare che gli stessi non impediscano la vista dei precedenti e non contribuiscano al disordine ed all'inquinamento visivo.

9. Il Comune può procedere, con separati atti, all'ulteriore regolamentazione del presente articolo al fine di giungere ad un sistema coordinato.

Articolo 108

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'ingresso e/o del cancello, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza non superiore a tre metri, comunque non inferiore a m 1.50 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

4. In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme a quello in uso presso l'Amministrazione ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

5. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile. In difetto, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o il Delegato del Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

CAPO II

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 109

Decoro delle costruzioni

1. Le opere di nuova costruzione, di ricostruzione o qualsiasi opera di riforma dei manufatti esistenti costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture rispondenti alle buone regole dell'arte, resistenti agli agenti atmosferici.

4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti, nel pieno rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale o dei piani attuativi.

E' fatto obbligo al proprietario garantire la corretta manutenzione dei manufatti affinché non si inducano danni a terze persone e sia assicurato il decoro cittadino; l'Amministrazione, in caso di inerzia del cittadino, invita lo stesso - assegnando un congruo lasso di tempo - a procedere alle riparazioni, all'eliminazione delle parti indecorose o pericolanti applicando i disposti di cui ai successivi commi 8 e 9, nonché i disposti di cui agli articoli 117 e 120 del presente Regolamento.

5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.

Sulla facciate poste sulle vie o spazi pubblici o da queste visibili, sempre al fine di garantire il decoro, è fatto divieto installare, anche per periodi limitati, elementi o componenti di impianti (quali condizionatori, estrattori d'aria, etc.) .

6. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

7. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

8. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

9. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 110

Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o, in mancanza, dal Codice Civile e dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti provvedendo ad una valutazione complessiva della zona urbanistica di riferimento, al fronte già edificato, dei coni di protezione visuale fissati dallo strumento urbanistico generale, dai piani esecutivi e dal presente Regolamento.

2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati. Per motivi di rispetto del decoro cittadino, l'Amministrazione può imporre specifici allineamenti che tengano conto delle pre-esistenze sia per quanto riguarda gli edifici principali che i manufatti secondari e pertinenziali.

3. Il Comune, sulla scorta delle previsioni di sviluppo e di riassetto contenute entro il P.R.G., redige profili regolatori che considerano i dati planoaltimetrici di ciascuna via sia esistente che di progetto, definendo i criteri di allineamento dei fabbricati ai quali il cittadino deve attenersi sia in sede di nuova realizzazione che di riforma totale degli edifici e delle recinzioni.

4. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

5. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 111

Spazi conseguenti ad arretramenti

1. Quando un nuovo edificio dovesse sorgere più arretrato rispetto ai fili di allineamento prescritti o quando, data la conformazione dei siti e dei manufatti pre esistenti non fosse possibile determinare un filo di allineamento univoco, la nuova progettazione deve comportare una attenta definizione degli spazi prospicienti il

suolo pubblico introducendo soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

2. Al fine di giungere ad una soluzione di tali situazioni può essere disposta la realizzazione di quinte architettoniche o di manufatti decorativi a parziale mascheramento e con funzioni di raccordo per giungere ad un'armonica composizione con gli spazi pubblici e tra i singoli fabbricati privati. In tal caso il provvedimento finale deve contenere l'esplicita motivazione.

3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Articolo 112

Prospetti su spazi pubblici

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

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

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

4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

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

6. I parapetti di finestre, poggiatestoli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, i balconi e le terrazze debbono rispondere alle prescrizioni del Regolamento d'Igiene edilizia vigente al momento della loro costruzione o riforma.

7. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.

8. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.

Le aperture poste a piano terra non possono avere gelosie, persiane o sistemi di chiusura ed oscuramento di tipo scorrevole posate all'esterno della facciata. Sono, pertanto, vietate mantovane, riloghe o sistemi simili lasciate in vista. Per l'oscuramento e la protezione delle aperture al piano terra si dovrà far ricorso a scuri interni o a sistemi di protezione incassati nello spessore di muro.

9. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.

13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

14. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

Articolo 113

Ombre portate

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

2. E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord se non rispondenti alle prescrizioni contenute nel Regolamento d'Igiene edilizia.

3. Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare alle condizioni fissate dal Regolamento d'Igiene edilizia.

Articolo 114

Sporgenze e aggetti

1. E' fatto divieto, agli edifici, di invadere, anche con le fondazioni, il suolo pubblico.

2. Per le costruzioni poste in fregio a vie e spazi pubblici, lo zoccolo non può occupare nessuna parte del suolo pubblico.

Nelle nuove costruzioni o nelle opere di riforma che comportino un diverso assetto degli orizzontamenti interni, le porte, gelosie, persiane, sportelli e chiusure di ogni tipo che si aprono verso l'esterno, sono vietati fino ad un'altezza di m 4.50, misurati a partire dal piano di spiccatto di marciapiede. Diverse prescrizioni possono essere dettate dal Piano Regolatore Generale e dai suoi piani attuativi.

Si applicano i disposti di cui al precedente articolo 112, comma 8.

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

4. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.

5. Per ciò che riguarda le sporgenze e gli aggetti su spazi pubblici provvisti di marciapiede di profondità minima di ml 0.90, valgono le seguenti norme:

- fino ad un'altezza di ml 2.00: sporto massimo m 0.10;
- per altezze da ml 2.01 a ml 4.50: sporto massimo m 0.60;
- altezze oltre i ml 4.50: sporto massimo m 1.20.

La formazione di sporgenze, aggetti, balconi e manufatti complementari sporgenti più di ml. 1,20 rispetto alla facciata comporta la riduzione della superficie aeroilluminante delle eventuali aperture sottostanti.

6. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.

7. In caso di assenza di marciapiede o di spazio pedonale, negli edifici esistenti, oggetto di opere di restauro e/o di ristrutturazione, balconi e sporti, se mantenuti lungo le vie e gli spazi pubblici e/o di uso pubblico, non possono essere in alcun modo ampliati per sporgenza, lunghezza e numero, rispetto alle preesistenze.

8. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Articolo 115

Portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di P.R.G. e del presente Regolamento.

3. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.

4. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

5. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Articolo 116

Salubrità dei terreni edificabili

1. Sia per le nuove costruzioni che per le costruzioni esistenti, in caso di riforma anche parziale, si applicano totalmente i disposti del Regolamento Comunale d'Igiene che qui si intende integralmente richiamato in specie per quanto riguarda le condizioni di salubrità delle terre e dei manufatti interrati o posti al piano terra.

2. In caso di riuso di terreni già destinati ad attività produttive o a deposito, prima di procedere ad ulteriori usi, è fatto obbligo al richiedente di procedere ad accurate analisi sia superficiali che profonde al fine di verificare la totale assenza di inquinanti di qualsiasi genere.

In caso di rilevato pericolo si deve procedere alla bonifica integrale, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 17 del Dec. Lgs. n. 22/97 e D.M. Ambiente n. 471/99 e successive modificazioni ed integrazioni, di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei siti, presentando apposito progetto da approvarsi in forma esplicita.

3. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

4. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

5. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

6. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

7. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato.

8. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

9. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

10. Il Sindaco o il suo Delegato, l'Autorità sanitaria - per quanto di competenza - hanno facoltà di disporre, in ogni momento, ispezioni e saggi di verifica su tutto il territorio comunale al fine di accertare le caratteristiche dei suoli e valutarne il loro possibile utilizzo.

11. Le nuove costruzioni debbono sorgere su terreni perfettamente salubri e non possono poggiare direttamente sul terreno nel rispetto dei disposti del Regolamento d'igiene edilizia.

12. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio nel rispetto dei disposti del Regolamento d'igiene edilizia.

13. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 50 cm.).

14. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

15. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce even-

tualmente aperte sul marciapiede debbono rispondere alle norme di cui al presente Regolamento.

16. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli nel rispetto dei disposti del Regolamento d'igiene edilizia.

17. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

18. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

Articolo 117

Disciplina del colore

1. Con separati atti il Comune definisce le cartelle dei colori da impiegarsi nelle nuove costruzioni e nella riforma integrale degli edifici esistenti.

2. L'Amministrazione comunale può redigere specifici "piani del colore" riferiti a complessi, isolati, singole vie o piazze.

3. Dall'entrata in vigore di dette prescrizioni è fatto obbligo attenersi a dette disposizioni anche nel caso di interventi di straordinaria manutenzione delle facciate.

4. L'approvazione di detti atti avviene con le stesse procedure di approvazione del presente regolamento.

5. I singoli piani attuativi possono contenere le prescrizioni cromatiche necessarie. Dette prescrizioni hanno valore limitatamente alla porzione di territorio interessata.

6. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

7. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

8. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

9. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

10. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato è ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Si applicano, in caso di inerzia per proprietario, i disposti del presente Regolamento in merito al mantenimento del decoro edilizio.

11. Il rifacimento, con gli stessi materiali e colori, delle facciate viene considerato quale operazione di ordinaria e/o straordinaria manutenzione; esso deve essere segnalato all'Amministrazione comunale ed è soggetto alle relative norme regolamentari vigenti all'atto dell'inizio dei lavori.

12. L'integrazione cromatica e/o la variazione delle coloriture di facciata è oggetto di specifico permesso di costruire, al fine di garantire il mantenimento e/o il ripristino del decoro ambientale e cittadino nonché il mantenimento di eventuali caratteri storico ambientali dell'insieme.

A tal fine il proprietario, o comunque avente causa, è tenuto alla presentazione di elaborati specifici dai quali risultino

- i colori,
- i materiali,
- le eventuali policromie,
- le decorazioni, i fregi ed i decori esistenti,

che si intendono mantenere e/o che si intendono realizzare.

13. Il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale provvede all'emissione del relativo atto formale con le prescrizioni che verranno ritenute opportune, tenuto conto delle cartelle colori e delle cartelle dei materiali - se ed in quando in uso nel Comune.

14. Quando una facciata di edificio, appartenendo architettonicamente ad un unico complesso, fosse in

capo ad una pluralità di proprietari, non é consentito l'intervento parziale ma le opere di rifacimento debbono interessare il manufatto nella sua interezza.

Articolo 118

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura e requisiti estetici degli edifici

1. In tutto il territorio comunale sia per operazioni singole che per interventi derivanti da piani attuativi é fatto obbligo di definire puntualmente i principali materiali di finitura delle superfici esterne degli immobili e dei manufatti.
2. A tali prescrizioni debbono puntualmente attenersi i progetti esecutivi dei singoli edifici e delle singole opere al fine di concretizzare le scelte e le impostazioni generali.
3. L'Autorità vigila affinché l'impiego dei vari materiali tenga in debito conto delle tradizioni locali, delle tipologie e delle tecnologie specifiche di ogni singolo sito affinché, pur nel rispetto della libertà progettuale riconosciuta ad ogni singola opera, il quadro urbano di riferimento sia consona e congruente.
5. Nel caso di interventi su manufatti inseriti in cortine edilizie é fatto obbligo integrare gli elaborati progettuali con elementi riferiti ai fabbricati ed alle opere latitanti al fine di procedere alla verifica della congruità della nuova opera rispetto alle pre-esistenze.
6. Entro i centri storici e, in ogni caso, entro le aree soggette a vincolo ambientale, storico e monumentale, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.
7. Tutti i fabbricati, nonché i manufatti comunque visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, debbono presentare caratteristiche architettonico-formali tali da essere armonizzati con il contesto architettonico ed urbanistico in cui sono inseriti.
8. L'armonizzazione deve, soprattutto, essere ricercata attraverso la creazione di volumi che consentano di mantenere o creare determinati inquadramenti urbanistico-ambientali.
9. Per le parti di fabbricato emergenti rispetto a fabbricati confinanti e destinati a rimanere permanentemente visibili, deve essere curato il risvolto architettonico della facciata in modo tale da evitare frontespizi ciechi e nudi.
E' consentita, nei limiti e nel rispetto delle specifiche indicazioni che regolano la materia, l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari su frontespizi nudi purché il manufatto posto in opera sia asportabile e risponda alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza stradale.
10. E' fatto divieto di costruire latrine, ripostigli e simili, nonché posare condutture di scarico o di stufe, macchine di condizionamento e di ventilazione e simili, sporgenti su fronti visibili da spazi pubblici o di uso pubblico o su spazi privati comuni (corti e cortili). Unicamente in presenza di un accurato progetto globale, riferito all'intera facciata, sono consentite opere che, mascherando sporti e manufatti, diano luogo ad una composizione architettonica significativa per il decoro cittadino.

Articolo 119

Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
La documentazione necessaria per richieste di formazione o di riforma sono fissate nel successivo articolo 151.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
Degli abbattimenti delle alberature deve essere presentata preventiva richiesta di autorizzazione esplicita all'Amministrazione comunale.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
5. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando

l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.

6. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

7. regolamento del verde - monumenti naturali

7.1. L'Amministrazione approva, con separati atti, uno specifico Regolamento o progetto generale del verde entro il quale definire in modo puntuale le specie e le essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità.

7.2. Il Consiglio Comunale, su proposta del Sindaco, previo parere documentato di esperti del settore naturalistico ed ambientale, può procedere alla classificazione del verde esistente e, in presenza di ambienti particolari, di singoli elementi emergenti di rilevante pregio naturalistico, botanico o ambientale, può dettare cautele specifiche al fine di conservare integro il patrimonio a verde, impedire il suo deterioramento o favorire la sostituzione con essenze di pari pregio.

7.3. La classificazione a "monumento naturale " di alberi ad alto fusto o di gruppi di arbusti o cespugli comporta un vincolo immediato di destinazione d'uso a verde della parte di terreno pertinente al monumento stesso, rimanendo salve ed inalterate le destinazioni urbanistiche della proprietà su cui insistono i monumenti naturali.

8. manufatti provvisori

8.1. Gli interventi volti a realizzare, su tutto il territorio comunale, manufatti provvisori, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie, attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventivo atto formale, nel quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità del permesso stesso.

8.2. I manufatti di cui al presente punto devono essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a collocare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza del permesso; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

8.3. La richiesta di posa deve essere accompagnata da elaborati grafici sufficienti a fornire all'Amministrazione comunale gli esatti elementi relativi all'ubicazione, alle dimensioni, alla funzionalità ed all'aspetto architettonico, nonché quelli necessari per consentire la valutazione delle possibili conseguenze dell'intervento sul traffico e la viabilità.

8.4. Gli atti di cui sopra non sostituiscono a nessun effetto il permesso per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

8.5. Le disposizioni del presente punto non sono applicabili alla collocazione di attrezzature destinate al commercio su aree specificatamente messe a disposizione dalla competente autorità comunale, nonché alle costruzioni di servizio per i cantieri edili.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 120

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti.

3. In caso di inerzia l'Amministrazione intima ai proprietari l'esecuzione di detti interventi, fissandone i termini temporali e previa richiesta, se necessario, di permesso di costruire.

4. Ove il proprietario non provveda nei termini prefissati, l'Amministrazione può procedere in danno del proprietario stesso.

5. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisoriale, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

6. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

7. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune. In caso di inadempimento, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

8. modalità di presentazione delle istanze in caso di interventi di urgenza e di tutela della pubblica incolumità

8.1. Nei casi di cui al presente articolo, fatte salve le prescrizioni dei precedenti titoli ed articoli in relazione ai singoli interventi, nel caso di pericolo imminente il proprietario e/o l'assuntore dei lavori deve procedere alla immediata comunicazione dalla quale risulterà il sito, il problema evidenziato, il cognome ed il nome del proprietario, la data e l'ora della segnalazione.

8.2. E' obbligo del proprietario far seguire, nel più breve tempo possibile - comunque entro le 48 ore dall'avverarsi del fatto - una dichiarazione asseverata, a firma di professionista abilitato, allegando alla stessa gli elaborati fotografici e grafici sufficienti ad illustrare compiutamente la situazione, le problematiche urgenti e le opere provvisoriale che si sono poste in essere o che si intende porre in sito. Le fotografie debbono essere realizzate con le tecniche tradizionali, sono escluse riprese tipo polaroid o realizzate con tecniche elettroniche. Le foto debbono essere numerate e datate in modo indelebile.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 121

norme generali delle costruzioni

1. Le costruzioni devono essere progettate e realizzate in modo tale che, nel loro complesso ed in ogni loro parte, siano confortevoli, funzionali, salubri e sicure, nel rispetto delle norme statali e regionali che regolano la materia sia nel suo complesso che secondo i singoli aspetti.

2. Gli edifici devono essere dotati di impianti tecnologici che assicurino i seguenti servizi:

- distribuzione acqua potabile,
- distribuzione energia elettrica,
- distribuzione del gas di rete - ove presente,
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, nonché dei rifiuti solidi e liquidi,
- riscaldamento,
- trasporto verticale delle persone e delle cose - nei limiti delle disposizioni vigenti,
- telecomunicazioni interne ed esterne,
- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico,
- protezione dagli incendi - nei limiti delle disposizioni vigenti,
- protezione dai fulmini - nei limiti delle disposizioni vigenti.

3. Negli alloggi deve essere, altresì, assicurata la distribuzione di acqua calda.

4. Le norme igienico-edilizie relative a:

- illuminazione,
- ventilazione ed aerazione,
- temperatura ed umidità,
- isolamento acustico,

sono definite dal Regolamento Comunale d'Igiene vigente nel Comune.

5. La realizzazione degli impianti tecnologici deve avvenire secondo le norme e le disposizioni vigenti sulla scorta di progetti esecutivi redatti secondo le disposizioni relative vigenti al momento della presentazione del progetto o della realizzazione delle opere.

6. La coibentazione termica dei manufatti deve rispondere alle prescrizioni vigenti in materia all'atto della presentazione delle istanze edilizie.

Articolo 122

Qualità dell'aria negli spazi confinati - Ventilazione naturale

1. Su tutto il territorio comunale trovano applicazione le norme già contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene per la parte che regola la materia. Dette norme si intendono qui espressamente richiamate.

2. L'Amministrazione, sulla scorta dei contenuti del Regolamento Comunale d'Igiene, impone che siano poste in essere tutte quelle cautele necessarie a garantire la salubrità dell'aria, tenendo conto delle singole destinazioni d'uso degli spazi confinati.

3. I parametri di salubrità dell'aria sono da riferirsi a quelli delle zone residenziali e sono definiti dalle norme contenute dal Regolamento Comunale d'Igiene nel testo vigente all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

4. L'installazione di filtri, ventole, cappe e macchine di depurazione è equiparato a manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto termico e, come tale, a seconda del tipo di intervento, assoggettato alle relative procedure amministrative alla sola condizione che dette installazioni non vadano ad alterare i profili delle facciate e delle coperture o le sagome planimetriche delle piante.

In tal caso le opere debbono essere oggetto di permesso di costruire esplicito.

5. Quando l'Amministrazione, rileva una variazione ai parametri di cui al precedente punto 3. ordina la chiusura immediata dell'ambiente inquinato e il blocco delle attività che hanno prodotto detta variazione.

6. Il riuso dell'ambiente può avvenire unicamente quando siano state rimosse le cause dell'inquinamento e quando la qualità dell'aria sia tornata ai pre-esistenti livelli.

7. Il volume d'aria necessario per ciascun utilizzatore è fissato, in relazione all'effettivo uso dell'ambiente confinato, dalle norme contenute dal Regolamento Comunale d'Igiene nel testo vigente all'atto di presentazione di ogni singola istanza.

8. Gli spazi necessari per l'alloggiamento dei relativi macchinari non concorrono alla determinazione del volume urbanistico ammesso.

9. Quando i macchinari, per la loro oggettiva dimensione, vengono a definire ingombri rilevanti ed il loro posizionamento comporta una permanenza in luogo superiore a mesi quattro, essi concorrono alla verifica delle distanze di zona dai confini ed del rapporto di copertura, con la sola eccezione dei manufatti interrati.

10. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

11. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

12. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

13. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura fissata dal Regolamento d'igiene edilizia.

Articolo 123

Ventilazione attivata

1. Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.

Articolo 124

Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. A tale qualità debbono tendere gli interventi progettuali, perseguendo, inoltre, l'obiettivo del risparmio energetico.
3. Nel caso di ambienti aventi profondità superiore a ml. 6,00 si applicano i disposti del Regolamento Comunale d'Igiene nella formulazione in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.
4. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Articolo 125

Illuminazione artificiale

1. In alternativa e ad integrazione all'uso della luce naturale è consentito l'uso della illuminazione artificiale con le cautele già contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene.
2. Il Sindaco, o suo Delegato, autorizza l'impiego di tecnologie di illuminazione particolare che tengano conto dell'uso effettivo dei singoli spazi ai sensi e nei limiti stabiliti dal Regolamento Comunale d'Igiene in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

Articolo 126

Controllo del soleggiamento

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

Articolo 127

Comfort igrotermico

1. Si applicano i disposti di cui al Regolamento Comunale d'Igiene ed alle leggi in vigore sul contenimento dei consumi energetici.
2. Nella progettazione delle nuove costruzioni e nella riforma totale degli edifici esistenti devono essere rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

Articolo 128

Comfort acustico

1. In tutto il territorio comunale si applicano i disposti di cui al Regolamento Comunale d'Igiene ed alle leggi sull'abbattimento dei livelli inquinamento fonico ed aereo in vigore all'atto del rilascio del certificato di agibilità o di riuso.
2. I livelli ammissibili sono quelli fissati dal piano comunale per il contenimento del rumore o, in assenza, quelli fissati dalle disposizioni statali e regionali in vigore all'atto del rilascio del certificato di agibilità o di riuso.

Sezione II - Requisiti spaziali

Articolo 129

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. Indipendentemente dalla dimensione, in ciascuna unità immobiliare devono essere assicurati alcuni servizi minimi che possono venire implementati in relazione all'uso ed al numero dei possibili occupanti.
2. In accordo con quanto previsto dalla legislazione vigente le norme disciplineranno le altezze minime previste per i diversi ambienti ed eventualmente le superfici minime delle unità ambientali quando confinate.
3. Tra le dotazioni minime rientrano anche le superfici all'aperto quali quelle di terrazzi e logge in cui lo spazio fruibile interno si prolunga all'aperto. All'interno delle unità immobiliari la realizzazione di soppalchi potrà essere consentita solo se questi non recano pregiudizio alla qualità degli ambienti in cui si inseriscono e, comunque, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Comunale d'Igiene nel testo in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.

Articolo 130

Cortili, cavedi, patii

1. I cortili possono essere realizzati chiusi su tre lati o chiusi su quattro lati.
2. La realizzazione di cortili chiusi su tre lati fra i corpi di fabbrica è assentita a condizione che la distanza intercorrente tra le due facciate contrapposte non sia inferiore a 3/5 dell'altezza della facciata maggiore, salve più restrittive disposizioni contenute entro il Regolamento Comunale d'Igiene ed entro il presente Regolamento.
3. La realizzazione di cortili chiusi su quattro lati è consentita a condizione che la distanza tra pareti che si fronteggiano sia pari all'altezza massima delle fronti
4. E' permessa la ristrutturazione di cortili e di cavedii esistenti allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento locale di Igiene vigenti all'atto di presentazione di ogni singola istanza.
5. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi oggetti.
6. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
7. La realizzazione di cavedi è regolata dai disposti dal Regolamento Comunale d'Igiene, nel testo in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.
8. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale.
9. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 131

Locali sottotetto

1. Fermo restando quanto stabilito dalla normativa regionale e dal Regolamento Comunale d'Igiene vigente, gli ambienti di sottotetto sono assimilati agli spazi previsti per le unità immobiliari quando in essi sono rispettati i criteri dimensionali di altezza e superficie stabiliti dalla normativa vigente nel Comune.
2. Le condizioni di illuminamento e ventilazione di tali spazi quando riconosciuti abitabili o agibili devono rispettare le norme contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene per le varie destinazioni d'uso previste, fatte salve altresì le disposizioni previste dalle normative vigenti in materia di igiene e di sicurezza dei luoghi di lavoro.
3. Quando riconosciuti abitabili o agibili debbono rispondere ai requisiti di comfort con riferimento alla temperatura radiante delle superfici interne e debbono, pertanto, prevedere idonee opere di isolamento termico.

Tali requisiti possono essere verificati con l'adozione di sistemi di copertura ventilati.

Articolo 132

Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

- a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
- b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

2. L'utilizzo degli spazi di sotterraneo per attività che comportano la permanenza delle persone é assentito solo in presenza di requisiti minimi di ventilazione, illuminazione ed impermeabilità all'umidità fissati dal Regolamento Comunale d'Igiene in vigore all'atto del rilascio del certificato di agibilità o di riuso, fatte salve altresì le disposizioni previste dalle normative vigenti in materia di igiene e di sicurezza dei luoghi di lavoro. In caso di ambienti adibiti ad attività lavorative, prima del loro utilizzo debbono essere direttamente richieste le necessarie autorizzazioni al servizio di prevenzione e di sicurezza degli ambienti di lavoro attivo presso le competenti autorità sanitarie.

Articolo 133

parcheggi, autorimesse, box auto ad uso privato

1. Ogni edificio di nuova costruzione, in aggiunta alle superfici da destinare a spazi parcheggio di uso pubblico come quantificate dalle vigenti norme statali e regionali, deve disporre di superfici da destinare a spazi parcheggio al servizio delle attività ospitate nell'edificio stesso (parcheggi privati).

2. quantità minime di superfici destinate a spazi parcheggio :

La quantità minima di superficie complessiva da destinare a spazi parcheggio deve essere calcolata secondo le vigenti norme e leggi statali e regionali nonché sulla scorta delle disposizioni contenute nel piano regolatore generale.

3. prescrizioni per il computo delle superfici da destinare a spazi parcheggio :

- a - Dal computo delle superfici parcheggio sono escluse le aree destinate alle piste di accesso.
- b - Ai fini della predisposizione delle superfici destinate a spazi parcheggio si applicano le seguenti prescrizioni:

- nella presentazione degli elaborati di progetto, oltre alla dimostrazione della congruità degli spazi parcheggio alle prescrizioni del presente Regolamento, deve, anche, essere dimostrata la congruità ai disposti delle leggi e norme nazionali e regionali vigenti.
- gli uffici privati, così come definiti dal presente Regolamento e dalle NTA.PRG, sono assimilati alla destinazione abitativa.
- per edifici che ospitano attività e funzioni diverse, la superficie parcheggio complessiva è data dalla somma delle superfici parcheggio prescritte per ogni singola attività o funzione.
- per interventi di ristrutturazione, in edifici di tipo abitativo o residenziali in genere, la quantità minima di superfici a parcheggio può essere inferiore a quanto prescritto dal presente Regolamento purché l'impossibilità al raggiungimento delle quote prescritte sia adeguatamente documentata; deve in ogni caso essere documentata la congruità degli spazi parcheggio ai disposti delle leggi e norme statali e regionali. Inoltre è ammesso che i posti macchina siano ubicati in autorimessa o in box in superficie, anche staccati dall'edificio principale.

4. parcheggi privati, caratteristiche:

per posto macchina deve intendersi la superficie occupata da un autoveicolo fermo. Tale superficie deve avere le seguenti dimensioni:

- per autovetture: m 5.00x2.50 pari a mq 12.50
- per autovetture: m 4.00x2.30 (dimensioni minime assolute)
- per autocarri: m 10.00x2.50 pari a mq 25.00
- per autotreni: m 15.00x3.00 pari a mq 45.00
- per motocicli: m 2.50x1.00 pari a mq 2.50

5. Il posto macchina, per portatore di handicap, deve avere le dimensioni del posto per autovettura incrementate da uno spazio zebra secondo le relative disposizioni vigenti all'atto della realizzazione.

6. Tutte le superfici parcheggio devono insistere su area privata e devono essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sugli spazi pubblici.

7. Le superfici parcheggio destinate ad ospitare più di otto autoveicoli devono essere convenientemente piantumate.

8. La loro ubicazione sul lotto e la loro estensione devono essere indicati nelle tavole grafiche di progetto, osservando le disposizioni seguenti:

a - non sono ammessi accessi multipli dalla sede stradale o dallo spazio pubblico, o di uso pubblico, prospettante il lotto oggetto dell'intervento, se non giustificati da esigenze di viabilità interna e esterna al lotto;

b - l'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici, o di uso pubblico, agli spazi di pertinenza della costruzione è ammesso tramite passi carrai aventi le caratteristiche di cui al successivo punto; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, o di uso pubblico, l'accesso è consentito da quello di minor traffico;

c - i veicoli provenienti dagli spazi privati possono immettersi sugli spazi pubblici o di uso pubblico solo frontalmente, con divieto di manovre di immissione in retromarcia.

d - i parcheggi privati, se a quota diversa dalla quota stradale del punto di immissione, o dalla quota di marciapiede, se esistente, devono essere raggiungibili con rampe di tracciato idoneo e pendenza non superiore al 20% così da garantire la sicurezza del movimento; la loro pavimentazione deve essere antisdrucchiolo.

Tali rampe devono terminare con un accesso carraio avente le caratteristiche di cui agli articoli precedenti.

9. limitazione delle aree per spazi parcheggio in superficie:

Per gli insediamenti residenziali di nuova costruzione e, in ogni caso, per gli insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilati e per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale è fatto obbligo di limitare ad un massimo di 50 posti macchina le superfici per spazi parcheggio site all'esterno del perimetro dell'edificio, o degli edifici, a cui sono asservite. L'eventuale fabbisogno eccedente tale limite deve essere soddisfatto: sia mediante l'uso di strutture di parcheggi multipiano esterni alla sagoma dell'edificio stesso, sia mediante l'uso di spazi interni al perimetro dell'edificio.

Qualora si utilizzi come superficie a spazio parcheggio la copertura dell'edificio deve essere studiata idonea soluzione architettonica di coronamento dell'edificio stesso.

10. vincolo d'uso per le superfici parcheggio :

Le superfici per spazi parcheggio, coperte o scoperte, come individuate nel progetto allegato agli atti edilizi, non possono subire variazioni di destinazione d'uso.

11. box e autorimesse private

11.1. box e autorimesse in nuovi edifici:

Per gli edifici di nuova costruzione le autorimesse e i box devono essere ricavati all'interno della sagoma della costruzione o, comunque, costituire con essa un organismo edilizio ed architettonico unitario.

11.2. box e autorimesse in edifici oggetto di ampliamenti:

Per gli edifici ad uso residenziale assoggettati ad intervento di ampliamento che comporti la creazione di nuove unità immobiliari, si applica la norma di cui al precedente comma.

11.3. box e autorimesse in edifici esistenti oggetto di ristrutturazione:

Per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento ed oggetto ad opere di ristrutturazione, è ammessa l'edificazione di box ed autorimesse esterni alla sagoma dell'edificio, qualora non sia motivatamente possibile ricavarli entro la sagoma dell'edificio o in organica continuità con lo stesso.

11.4. Per quanto attiene alle distanze i box e le autorimesse sono considerati quali "edifici accessori".

Possono, quindi, essere realizzati a confine del lotto di proprietà con altre proprietà private con le limitazioni e le caratteristiche che seguono.

Se visibili da spazi pubblici, devono essere convenientemente mascherati mediante la posa di siepi o arbusti.

Il manufatto deve essere realizzato e mantenuto in modo decoroso e tale da garantire condizioni di stabilità.

Concorrono alla verifica del Rapporto di copertura, nei modi e nei limiti fissati dal Piano Regolatore vigente in Comune.

Qualora gli accessori siano costruiti su aree a cortile chiuso, essi non possono coprire una superficie superiore a 1/5 della superficie del cortile.

In ogni caso, agli effetti igienici, non devono pregiudicare l'illuminazione e l'aerazione dei locali abitabili.

Per gli edifici residenziali esistenti, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nel caso di edificazione contemporanea o coordinata, di box o autorimesse private ed edifici accessori, l'intervento deve

avvenire in modo da ottenere un insieme architettonicamente unitario, con le modalità prescritte dal presente Regolamento.

12. caratteristiche di box ed autorimesse :

Per i box ed autorimesse di nuova costruzione, costituenti pertinenza di edifici preesistenti all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, si applicano le seguenti disposizioni:

12.1. ubicazione e collocazione sul lotto:

Non possono essere edificati in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico.

Essi possono essere edificati anche al confine di altra proprietà privata, purché l'altezza massima del manufatto, misurata all'estradosso del manto della copertura, non superi i m 2,50.

Tale altezza deve essere verificata rispetto alla quota media del piano di campagna rilevata sui quattro lati del manufatto.

In ogni caso, salvo pre-esistenze di altezza maggiore, l'altezza massima deve essere rispettata anche per la parte del manto di copertura posta immediatamente a confine con terze proprietà, qualunque sia la quota di campagna del terreno terzo.

Se realizzati in aderenza a corpi di fabbrica, la loro altezza fuori terra, misurata al colmo della copertura, non deve essere superiore al livello dei davanzali delle finestre o della soglia delle porte finestre della superficie abitabile più bassa dell'edificio, presenti sulla fronte interessata dall'intervento.

12.2. caratteristiche morfologiche:

I box e le autorimesse costruite fuori terra possono essere realizzate:

- con copertura a falda inclinata,
- con copertura piana se dotata di opportuno coronamento architettonico.

Quando vengono a costituire un'unità architettonicamente definita con altri manufatti (gazebo, berceaux, e simili) possono avere una copertura piana.

Le murature perimetrali devono essere realizzate con materiali durevoli e facilmente manutenibili tali, comunque, da garantire il decoro.

E' vietato l'impiego di materiali di recupero, lamiere o legname di scarto.

E' vietato impiegare prefabbricati in cls o lamiera metallica.

12.3. dimensioni

I box devono avere superficie lorda di pavimento massima pari alla superficie del posto macchina (come precedentemente definito) aumentata, per ragioni estetico/strutturali, fino ad un massimo del 40%.

12.4. prescrizioni particolari

Le autorimesse o box interrati o seminterrati, esterni al perimetro degli edifici a cui sono asserviti, devono avere la copertura sistemata a verde o, comunque, realizzata con materiali e finiture concorrenti a mantenere l'assetto ambientale dell'area in cui vengono costruiti. La copertura non deve, in ogni caso essere costituita da asfalto naturale o cemento. Tale disposizione, non si applica alle parti di copertura adibite a superficie parcheggio.

12.5. deroghe di natura estetico formale

Per edifici residenziali destinati ad abitazione e preesistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, quando fossero gravati da specifiche disposizioni estetico ambientali, il Soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale o il suo Delegato, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico comunale sotto il profilo della compatibilità con il traffico e la viabilità ed acquisito il parere della Commissione Edilizia, espresso in forma esplicita anche sotto il profilo estetico, può consentire che vengano realizzati box e autorimesse in superficie con caratteristiche difformi da quelle prescritte ai precedenti punti, anche in fregio a vie e spazi pubblici o di uso pubblico, qualora ciò si riveli opportuno per la conservazione di particolari situazioni di valore architettonico e ambientale.

13. parcheggi al servizio di insediamenti commerciali

13.1. E' ammesso che le superfici parcheggio di uso pubblico al servizio di insediamenti commerciali al minuto siano ritrovati non in adiacenza all'esercizio di cui sono considerati pertinenza.

13.2. Fermo restando che in adiacenza allo spazio commerciale deve essere predisposta un'area parcheggio pari ad almeno il 40% del totale prescritto, la distanza dell'area - della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità - dallo spazio commerciale non deve superare i 50 metri ed essere di agevole uso per l'utenza.

14. soluzioni a parcheggio meccanico

14.1. E' ammesso che la dotazione prescritta di posti macchina sia ricavata con soluzioni tipo silos meccanici. In tal caso, se questi sono interrati, i volumi di servizio emergenti sul suolo sono considerati volumi tecnici e concorrono alla verifica delle distanze dai confini di zona e degli indici di copertura del lotto.

14.2. Qualora tali impianti siano realizzati in soprassuolo, essi sono considerati come "edifici" e concorrono alla verifica delle distanze dai confini di zona e degli indici di copertura del lotto.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 134

Dotazione di servizi

1. La dotazione di servizi all'interno delle unità immobiliari é determinata in relazione al numero di utenti per ciascuna destinazione d'uso.
2. La disposizione, il numero e la tipologia di apparecchi per singola unità immobiliare é libera a condizione che siano verificati i minimi funzionali per l'uso degli stessi.
3. In caso di unità ambientali pubbliche o di uso pubblico o aperte al pubblico o con destinazioni d'uso del settore secondario o terziario) debbono essere previsti servizi igienici in conformità a quanto previsto dal Regolamento Comunale d'Igiene, nella versione in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.
4. In caso di unità immobiliari con destinazioni d'uso del settore secondario e terziario, debbono essere previsti spazi spogliatoi separati dai servizi igienici e servizi igienici riservati ai soli visitatori in conformità a quanto previsto dal Regolamento Comunale d'Igiene, nella versione in vigore all'atto di ogni singola richiesta edilizia.
5. Si applicano, in ogni caso, le disposizioni relative agli utenti portatori di handicap.
6. Le presenti norme si applicano alle nuove costruzioni e, in caso di riforma globale, agli edifici pre-esistenti.
7. Trovano, inoltre, applicazione i disposti corrispondenti contenuti nel Regolamento Comunale d'Igiene.

Articolo 135

Spazi di cottura

1. Gli spazi di cottura possono essere collocati all'interno delle singole unità immobiliari al servizio degli utenti con la sola esclusione degli immobili entro cui si svolgono attività di produzione o attività che, per loro caratteristica intrinseca, contrastano o possono creare pericolo per la salubrità degli ambienti.
2. Ove ammessi, debbono rispondere ai requisiti fissati dal Regolamento Comunale d'Igiene.

Articolo 136

Flessibilità distributiva

1. E' consentito che, nell'arco di esistenza di una unità immobiliare, siano introdotte variazioni alla tipologia distributiva.
2. Le modificazioni distributive non sono consentite entro gli immobili oggetto di specifico vincolo tipologico-monumentale. In tali casi dovrà essere ottenuto preventivo e specifico assenso dell'Autorità che ha imposto il vincolo.
3. In caso di trasformazione distributiva di una unità ambientale, oltre a garantire la dotazione minimale dei servizi in relazione al Regolamento Comunale d'Igiene vigente al momento della nuova richiesta, le soluzioni progettuali proposte debbono introdurre migliorie eliminando incongruenze e superfetazioni.

Articolo 137

Flessibilità impiantistica

1. Al fine di consentire lo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, é consentita la realizzazione di controssoffitti e intercapedini verticali od orizzontali accessibili, purché non riducano l'altezza dei locali al di sotto dei limiti fissati dal Regolamento Comunale d'Igiene, nella versione in vigore all'atto di ogni singolo intervento; in tal caso tali spazi non concorrono alla verifica del volume urbanistico.

Articolo 138

Accessibilità

1. Gli spazi di circolazione interna: scale, rampe, ascensori, androni, pianerottoli, ballatoi, ecc. di un organismo costruttivo, comprendono i relativi spazi accessori e le attrezzature necessarie alla loro agibilità.

2. E' richiesta, in sede progettuale, un'attenta verifica delle loro esigenze, derivandola essenzialmente dai flussi di persone e di cose interessanti l'organismo.

3. In particolare sono da tenere presente:

- la ridotta mobilità di alcune categorie di utenti a causa dell'età, delle possibilità fisiologiche di locomozione, nonché dello stato di salute (bambini, handicappati, malati, anziani, ecc.);
- la necessità di trasporti e movimenti di carichi ingombranti quali: mobili, elettrodomestici, merci varie, attrezzature di soccorso, ecc..

Tenendo conto delle sopraddette esigenze gli impianti, gli spazi di circolazione ed accessori devono rispondere, almeno, ai seguenti requisiti:

3.1. scale : ogni edificio, salvo particolari prescrizioni per le costruzioni speciali, deve essere servito da scale continue dalla base alla sommità, con larghezza e caratteristiche delle rampe conformi a quanto prescritto dal Regolamento Comunale d'Igiene, nonché alle norme per l'abolizione delle barriere architettoniche. In ogni edificio, anche destinato ad usi produttivi o terziari, devono predisporre scale in ragione di una ogni 350 mq di superficie coperta o frazione di 350 mq.

3.2. ascensori : per edifici ad uso produttivo o terziario in caso di superfici coperte superiori a mq. 350 e oltre i tre piani fuori terra è fatto obbligo prevedere, oltre ai normali ascensori, un distinto impianto di montacarichi;

per edifici destinati ad uffici o attività terziario-direzionale, gli impianti ascensori devono essere calcolati in modo da garantire lo smaltimento della popolazione, nelle ore di punta, entro il limite massimo di 5';

3.3. disimpegni e corridoi : la larghezza minima di corridoi e passaggi, nelle parti comuni, non deve comunque essere inferiore a m 1.50; negli alloggi la dimensione minima per i corridoi lungo i quali si aprono porte è di m 1.20.

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 139

Requisiti delle costruzioni

1. Ogni costruzione e manufatto deve rispondere alle disposizioni vigenti all'atto della costruzione in materia di stabilità dei suoli, delle strutture, di sicurezza, di manutenibilità e di durabilità. Si applicano i disposti e le norme, statali e regionali, vigenti all'atto della presentazione di ogni singola istanza di costruzione o di riforma dei manufatti.

2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Articolo 140

Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della concessione richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.

3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti. Detto elaborato viene unito alla pratica edilizia e ne diviene parte inscindibile.

4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.

5. Le operazioni di cui ai precedenti commi sono eseguite dal Direttore dei Lavori per mezzo di personale messo a disposizione dal soggetto titolare del permesso di costruire e dall'assuntore dei lavori.

6. L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri Uffici, si riserva, in qualsiasi momento, la verifica del tracciamento sia rispetto alle ipotesi progettuali assentite che rispetto alle previsioni di assetto urbano ed edilizio in vigore all'atto dell'inizio dei lavori, imponendo, se del caso, le opportune variazioni.

7. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

8. In caso di piccole opere di completamento, o quando gli allineamenti di fronte e di livello fossero altri menti predeterminati, l'avente titolo predispone idonea dichiarazione asseverata dal progettista, eventualmente integrata da documentazione grafica, da sottoporre all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'Amministrazione comunale provvede alla verifica entro giorni 20 dalla consegna dei citati elaborati, integrando, se del caso, le prescrizioni.

9. Per gli edifici posti in fregio a vie o spazi pubblici o di uso pubblico il soggetto titolare del permesso di costruire o ha l'obbligo di richiedere una specifica visita di verifica non appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale.

10. L'Amministrazione comunale - nei modi e nelle forme di legge vigenti al momento della verifica - ha, in qualsiasi momento, facoltà di far eseguire visite straordinarie per accertare la conformità delle opere al progetto.

Articolo 141

Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.

In caso di atti equipollenti al permesso di costruire, l'inizio dei lavori è indicato nell'atto autorizzativo.

2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal ventesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.
5. Fin dall'inizio dei lavori debbono essere assicurate tutte le condizioni di sicurezza dei lavoratori e dei cantieri.
6. Si applicano a tale proposito sia le disposizioni tutelanti la sicurezza dei lavoratori che quelle degli utenti sia entro che nelle immediate vicinanze del manufatto da realizzare e/o da mantenere.
7. Nei casi e con le modalità di Legge, i coordinatori per la progettazione e i coordinatori per l'esecuzione dei lavori debbono essere comunicati all'Autorità comunale.
8. Nei modi e nelle forme di Legge l'Amministrazione, anche con il tramite di Funzionari ed Enti dallo stesso individuati, può disporre visite di controllo dei cantieri al fine di verificare i sistemi di sicurezza ed i criteri posti alla base delle valutazioni dei rischi provvedendo alle eventuali segnalazioni alle Autorità superiori in caso di violazioni specifiche.

Articolo 142

Disciplina del cantiere

1. Nei cantieri edili, dove sono in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di dimensioni non inferiori al formato "A3", con l'indicazione degli estremi del permesso di costruire e dell'inizio lavori, del titolare di essa, del progettista, del nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.
2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di realizzazione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.
3. La mancata affissione della tabella di cui al precedente comma 1 comporta l'applicazione di sanzione amministrativa di importo determinato da apposito atto dell'Amministrazione.
4. Nei cantieri edili e per le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici, valgono le disposizioni di legge o del Regolamento Comunale d'Igiene in vigore alla data di attivazione del cantiere.
5. Nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per le maestranze o il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Comunale d'Igiene.
6. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile del competente servizio sanitario ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi.
7. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla osta dell'A.S.L. su specifica domanda dell'Assuntore dei lavori.
8. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 143

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

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

2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito ed a evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la rimessa nel pristino stato.
La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale e con lo svincolo e/o l'incameramento delle garanzie finanziarie.
8. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura del titolare e/o dell'avente titolo, in solido con l'assuntore dei lavori, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico.
In caso di inadempienza, le spese sostenute dal Comune, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento utilizzando, se del caso, le garanzie finanziarie; in difetto l'Amministrazione procederà in via forzosa recuperando integralmente le spese sostenute.
9. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
10. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
11. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Articolo 144

Sicurezza del cantiere

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.
2. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità; essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificazione di collaudo rilasciato dalle competenti Autorità secondo le vigenti disposizioni che regolano la materia; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di Legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. La movimentazione delle merci e delle materie prime, sia attuata con mezzi a terra sia mediante sollevamento con gru o sistemi di elevazione, non può avvenire fuori dalle aree recintate e protette con assoluto divieto di impiego, anche temporaneo, di spazi comunque aperti al pubblico transito.
5. Quando per motivate cause si dovessero, comunque, interessare spazi pubblici e/o di uso pubblico, questi dovranno o essere chiusi al pubblico - dietro specifica autorizzazione dell'Autorità competente - o essere protetti con opere provvisorie in grado di assicurare, per dimensionamento, conformazione e materiale, l'incolumità di persone e cose.

Articolo 145

Demolizioni e scavi

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
2. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a permesso di costruire o atto equipollente.
3. Il rilascio del permesso di costruire o dell'atto equipollente di demolizione è subordinato:
 - alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
4. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
5. La richiesta di demolizione in presenza di manufatti contenenti fibre di amianto dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
6. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela monumentale o ambientale è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
7. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.
8. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici ed impianti posti nelle vicinanze.
9. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici, in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'Autorità Comunale la quale detterà, di volta in volta le precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità. A dette prescrizioni è fatto obbligo di un immediato adempimento da parte del Proprietario e dell'Assuntore; in caso di inosservanza, salve le denunce all'Autorità giudiziaria ai sensi e per gli effetti delle leggi vigenti al momento dell'infrazione, il Comune provvede direttamente recuperando gli oneri sostenuti in danno dell'inadempiente.
10. Le operazioni di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.
Dovranno essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni.
11. Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature di paratie o consolidamenti del terreno dovranno essere disciplinate le modalità di assenso da parte delle proprietà interessate.
12. Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interrato interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

Articolo 146

Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, provvedere alle comunicazioni previste per la raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia, sulla scorta delle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.
2. Nelle opere di demolizione dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

3. E' vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via; quando ciò sia indispensabile data la natura dell'opera, i materiali stessi, preventivamente inumiditi per evitare il sollevamento della polvere, devono essere calati mediante appositi condotti o con altri attrezzi idonei.

E' proibito ingombrare con qualsiasi materiale le vie e gli spazi pubblici adiacenti ai manufatti.

4. In caso di assoluta necessità l'Amministrazione può concedere il permesso temporaneo, previo pagamento di relativo corrispettivo e la sottoscrizione di atto impegnativo circa l'osservanza delle disposizioni di cui al presente Regolamento.

Prima di dar luogo alla occupazione l'Assuntore, in contraddittorio con i Funzionari dell'Amministrazione, procede alla definizione dell'area pubblica da occupare, al fine di:

- determinare il tempo necessario per l'esecuzione delle opere,
- determinare il corrispettivo dovuto per la temporanea occupazione,
- l'ammontare della cauzione da versare a garanzia del ripristino del suolo pubblico
- le modalità di realizzazione delle cesate di protezione e dei mezzi di segnalazione da porre in essere.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo utile accordato, l'Assuntore deve presentare nuova domanda, pagando il relativo corrispettivo.

5. Il carico e lo scarico dei materiali di costruzione e di demolizione, dai mezzi di trasporto, deve essere fatto con la massima premura ed usando tutte le cautele necessarie al fine di evitare disturbi e molestie sia agli abitanti che alla circolazione.

6. Nell'atti autorizzativo l'Amministrazione ha la facoltà di fissare gli orari di esecuzione delle opere.

7. Ultimate le opere, l'Assuntore dei lavori deve consegnare perfettamente pulita, ripristinata e sgombera l'area pubblica che venne rinchiusa nel cantiere o comunque occupata per l'esecuzione dei lavori.

8. Il deposito cauzionale di cui sopra non potrà essere rimborsato se non dopo che i Funzionari dell'Amministrazione abbiano constatata la perfetta rimessa in pristino di tutte le opere.

In caso contrario l'Amministrazione provvede in danno incamerando in tutto o in parte il deposito cauzionale.

Quando i costi di ripristino dovessero superare l'importo della somma depositata, l'Amministrazione provvede alla fiscalizzazione a carico dell'Assuntore delle spese effettivamente liquidate.

Articolo 147

Rinvenimenti

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

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

3. Qualsiasi opera da intraprendere su terreni sottoposti a vincolo archeologico deve essere preventivamente segnalato alla competente Soprintendenza la quale disporrà per le cautele in merito, impartendo le necessarie disposizioni.

4. Quando in fase di escavazione dovessero essere rinvenuti eventuali materiali tossici l'assuntore sospende immediatamente le opere di scavo e ne dà immediata notizia all'autorità comunale competente ed all'Autorità sanitaria.

Articolo 148

Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma delle disposizioni igienico-sanitarie vigenti all'atto della accertata ultimazione delle opere. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.

2. La comunicazione di fine dei lavori deve essere effettuata secondo modalità e tempi prescritti dal presente Regolamento e, in ogni caso, non oltre i termini previsti per l'ultimazione dal permesso di costruire.

3. La comunicazione di ultimazione delle opere avrà allegate le richieste dichiarazioni di conformità dell'immobile, delle sue strutture e degli impianti relativi così come previsto dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione delle comunicazione.

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I - Unificazione grafica

Articolo 149

Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione.

Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

Gli elaborati grafici debbono essere copiati su supporto cartaceo in versione bianco/nera.

Non sono ammesse altre coloriture se non quelle espressamente previste dalle norme UNI e dal presente Regolamento.

Sono prescritte unicamente copie a colori quando debbono essere rappresentati gli inserimenti ambientali e i cromatismi prescritti o proposti per i prospetti ed i particolari.

In tal caso la coloritura, ottenuta con qualsiasi tecnica, deve corrispondere a quella che verrà realmente realizzata.

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

- le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;

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

3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testa l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista.

4. I disegni di dettaglio per l'indicazione dei colori possono essere realizzati in versione bianco/nera con opportune campiture a retino e creazione di apposita legenda in b/n alla quale sono uniti i campioni al reale.

Sezione II - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Articolo 150

Rappresentazione del contesto ambientale

1. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve dimostrare il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, illustrando le caratteristiche peculiari dei luoghi direttamente ed indirettamente interessati dalle opere.

2. Le rappresentazioni grafiche debbono essere estese fino a ricomprendere i profili degli edifici e dei terreni latitanti. Nel caso di edifici in zone ad edilizia rada la condizione si ritiene soddisfatta quando le rappresentazioni ricomprendono una fascia di almeno 20 mt.

3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere i dati relativi all'immediato intorno e, precisamente:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
- presenza di eventuali impianti (elettrdoti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto. Le fotografie debbono essere realizzate con le tecniche tradizionali, sono escluse riprese tipo polaroid o realizzate con tecniche elettroniche. Le foto debbono essere numerate e datate in modo indelebile.

Sezione III - Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

Articolo 151

Documentazione tecnica

1. Le richieste di permesso di costruire o atto equipollente, nonché la denuncia di inizio attività di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).

2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 2 copie, alla domanda di permesso di costruire, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, oltre a quelli già indicati all'art.149 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

per ogni richiesta di intervento:

a. planimetrie:

- a.1 - planimetria generale intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento; scala 1,2000; quando disponibile in Comune la presente tavola è costituita da un estratto dell'aerofotogrammetria;
- a.2 - estratto della tavola relativa alle zone omogenee dello strumento urbanistico generale nella scala in dotazione al comune; 1,2000;
- a.3 - estratto della planimetria dello strumento urbanistico generale vigente, dello strumento eventualmente adottato e della tavola di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, quando esistano, interessando la zona edificanda; 1,2000 e scala originaria dello strumento di dettaglio;
- a.4 - estratto catastale aggiornato, nella scala fornita dall'Autorità.

b.1. rilievi:

- rilievo del lotto, in scala non inferiore a 1:200;
- rilievo piano altimetrico del terreno con:
 - l'indicazione dei profili di rilievo e quelli di progetto, evidenziando sbancamenti e riporti;
 - le distanze dagli edifici esistenti latitanti;

- i nuovi interventi tesi alla formazione di giardini o alle sistemazioni relative ad aree scoperte al servizio dei fabbricati conterranno le sistemazioni del terreno, le alberature con le essenze di queste, le opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

b.2. planimetria in scala, almeno 1:200, contenente lo schema degli impianti di smaltimento delle acque bianche e nere, con i relativi punti e/o sistemi di scarico; la planimetria evidenzierà il tratto dal punto di allacciamento alla rete stradale fino alla costruzione;

c.1. piante di ogni singolo piano, della copertura e prospetti di ogni singola facciata, in scala non inferiore ad 1:100.

Nel caso di interventi sull'esistente:

- la prima serie di elaborati (piante e prospetti) dovrà riportare lo stato di fatto dei manufatti;
- la seconda serie di elaborati (piante e prospetti) dovrà riportare, congiuntamente, le demolizioni e le nuove costruzioni, le modifiche e le integrazioni che si intendono richiedere utilizzando le coloriture convenzionali;
- la terza serie di elaborati (piante e prospetti) dovrà riportare unicamente la proposta di progetto finale, con la sistemazione del manufatto.

Le tavole dovranno essere corredate da indicazioni circa la superficie di ogni singolo vano ed il rispettivo rapporto aeroilluminante.

c.2. sezioni, in scala 1:100; con l'indicazione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.) interne ed esterne e in cui siano indicate le altezze dei vani.

Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti;

d. documentazione fotografica a colori, per gli interventi sulle parti esterne della costruzione, costituita da foto non minori di 10 x 15. Le fotografie debbono essere consegnate stampate su carta. Le foto debbono essere numerate, firmate dal tecnico progettista e datate in modo indelebile;

e. dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha Titolo e di tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria, come definite alla

Parte IV del presente Regolamento;

f. dichiarazione del proprietario e del direttore dei lavori in merito all'assunzione di responsabilità circa il rispetto delle norme igienico-sanitarie di cui al Regolamento Comunale d'Igiene.

ai quali si aggiungono, per i seguenti tipi di interventi i relativi elaborati:

manutenzione straordinaria:

h. relazione tecnico-illustrativa sulle modalità di intervento e sui materiali;

restauro

h. rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie.

Il rilievo, in scala 1:100, deve comprendere:

- planimetrie relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici;
- prospetti, interni ed esterni;
- sezioni, in scala 1:50; con l'indicazione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.), e in cui siano indicate le altezze dei vani.

Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti;

i. progetto di restauro con piante, alzati e sezioni in scala 1:50, e con i necessari dettagli in scala maggiore (1:20), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;

l. ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici;

m. relazione tecnico-illustrativa sui rilievi cronologico-critici dello stato di fatto, sulle modalità di intervento e sui materiali esistenti e su quelli da impiegare;

n. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;

interventi di risanamento conservativo:

h. rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, in scala 1:100, comprendente:

- planimetrie, relative a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici;
- alzati, esterni e interni, questi ultimi se visibili da vie e spazi pubblici o di uso pubblico, quando l'intervento preveda opere che, in qualunque modo o maniera, interferiscano con l'aspetto esterni dei manufatti;
- sezioni, in scala 1:50; con l'indicazione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.), e in cui siano indicate le altezze dei vani.

Nel caso di soffitti inclinati dovranno essere indicate le altezze minime, medie e massime di ciascun vano nonché le dimensioni delle superfici finestrate e relativi rapporti aeroilluminanti;

i. dettagli in scala maggiore (1:20),

l. relazione tecnico-illustrativa sulle modalità di intervento, sulle strutture, sui metodi di consolidamento statico e sui materiali;

m. la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;

n. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;

interventi di ristrutturazione:

h. dettagli in scala maggiore (1/20) e la descrizione dei materiali conservati, di quelli da impiegarsi e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;

- i. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
- l. relazione tecnico-illustrativa sulle modalità di intervento, sulle strutture da mantenere, quelle da consolidare e quelle da realizzare, e sui materiali;
- m. relazione tecnica sulle opere di sistemazione delle aree scoperte.
- n. indicazione delle superfici e dei volumi oggetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle disposizioni vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia o dichiarazione sui motivi di non corresponsione e/o di riduzione degli stessi;
- o. indicazione delle superfici e dei volumi oggetto di calcolo del contributo sul costo di costruzione sulla base delle disposizioni di legge vigenti all'atto della presentazione della singola istanza o dichiarazione sui motivi di non corresponsione dello stesso;
- p. computo metrico estimativo delle opere oggetto di intervento; schede di confronto contenenti i dati relativi agli indici dimensionali prima e dopo l'intervento edilizio;
- q. richiesta di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.
- r. per gli edifici adibiti ad attività produttiva, la relazione tecnica illustrativa deve, dettagliatamente, riportare:
 - il ciclo di lavorazione previsto;
 - i mezzi che si intendono adottare per eliminare le cause di inquinamento atmosferico, idrico e fonoacustico;
 - i limiti massimi di emissione di suoni, fumi, gas e degli effluenti liquidi.

interventi di nuova costruzione:

- h. particolare costruttivo e decorativo in scala 1:50
- i. relazione tecnica sulla struttura, sui materiali di rivestimento e finitura usati, nonché sulle opere di sistemazione delle aree scoperte.
- l. indicazione delle superfici e dei volumi oggetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle disposizioni vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia o dichiarazione sui motivi di non corresponsione e/o di riduzione degli stessi;
- m. indicazione delle superfici e dei volumi oggetto di calcolo del contributo sul costo di costruzione sulla base delle disposizioni di legge vigenti all'atto della presentazione della singola istanza o dichiarazione sui motivi di non corresponsione dello stesso;
- n. computo metrico estimativo delle opere ricadenti nel settore terziario;
- o. richiesta di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.
- p. per gli edifici adibiti ad attività produttiva, la relazione tecnica illustrativa deve, dettagliatamente, riportare:
 - il ciclo di lavorazione previsto;
 - i mezzi che si intendono adottare per eliminare le cause di inquinamento atmosferico, idrico e fonoacustico;
 - i limiti massimi di emissione di suoni, fumi, gas e degli effluenti liquidi.

recinzioni:

- h. disegni del manufatto, comprendenti fronti, pianta, in scala 1: 100,
- i. sezione e particolare in scala 1:20 della campata tipo e dei manufatti costituenti gli accessi, sia pedonali che carrabili, rispondenti alle prescrizioni di cui al presente Regolamento, nonché le campate terminali delle recinzioni contigue così da poterne verificare il corretto inserimento nel contesto urbano;
- l. profili e sezioni altimetriche, in scala non inferiore ad 1:100, riferite alle linee sulle quali si intende esegui

re il manufatto e ciò quando il profilo altimetrico del terreno non fosse pianeggiante.

opere minori:

h. disegni del manufatto, comprendenti fronti, pianta, sezione in scala 1: 100, con la descrizione dei materiali e dei colori da impiegare,

i. particolare in scala 1:20 degli elementi decorativi essenziali.

interventi diversi:

h. elaborati che consentono di definire gli esatti elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, anche in relazione alle possibili conseguenze dell'intervento rispetto al traffico, ai trasporti e alla viabilità;

interventi per giardini:

h. essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

i. planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione puntuale degli alberi esistenti con idonea numerazione e la loro posizione;

l. scheda illustrativa con la classificazione botanica dell'apparato verde, le dimensioni e le caratteristiche salienti;

m. planimetria del progetto con l'indicazione delle sistemazioni richieste, l'indicazione delle zone alberate, quelle piantumate a cespugli, quelle trattate a tappeto verde, quelle da condurre ad orto e quelle oggetto di pavimentazione - specificando, per questa, il tipo ed il colore; nonché indicando i sistemi di drenaggio delle acque superficiali;

n. sezioni schematiche, in scala non inferiore ad 1:100, con l'indicazione sia dei livelli naturali che di quelli che si intendono raggiungere con la progettazione;

o. documentazione integrativa riguardante le nuove essenze, i nuovi arbusti o i nuovi cespugli da porre a dimora.

interventi di arredo urbano:

h. progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100), con dettagli degli elementi arredo proposti, della pavimentazione della descrizione dei materiali da impiegare e loro colori, nonché di quant'altro possa servire alla completa illustrazione del progetto.

interventi di demolizione:

h. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso allo stato attuale;

i. relazione circa le modalità tecniche della demolizione;

l. indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di permesso di costruire per interventi sull'area risultante.

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

Articolo 152

Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. La relazione tecnico illustrativa deve, in modo esauriente, illustrare il progetto presentato a partire dallo stato di fatto e fino alla puntuale descrizione delle opere di completamento e di finitura del manufatto.
3. Quando si debba operare su edifici pre-esistenti un capitolo apposito deve essere dedicato alla ricostruzione temporale dell'edificio originario ed alle modificazioni che questo ha subito nel tempo.
4. Le indicazioni di cui al precedente punto 2. debbono essere estese all'intero edificio anche quando il progetto dovesse riguardare una sola porzione dell'immobile.
5. Nel caso di beni sottoposti a vincolo, la relazione illustrativa necessaria per la definizione della parte storico-monumentale ed ambientale, debitamente integrata anche con gli aspetti edilizi ed impiantistici, è condizione sufficiente al rispetto del presente articolo.
6. La relazione tecnica deve contenere, in sintesi, anche i dati relativi alla parte impiantistica, desunti dai relativi progetti o che verranno posti a base degli stessi.
7. Un apposito capitolo deve essere riservato alle verifiche quantitative planovolumetriche con le quali viene dimostrato il rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico al quale il progetto fa riferimento.
8. Tutte le calcolazioni debbono essere riportate per esteso e debbono fare specifico riferimento alle singole tavole di progetto.
E' consentito che al presente capitolo siano allegati schemi grafici o estratti dal progetto principale sui quali siano riportati in evidenza i dati geometrici che vengono posti alla base dei calcoli.
9. La calcolazione del volume di progetto e la quantificazione dei parcheggi di progetto debbono essere chiaramente illustrati sia per mezzo dei computi che graficamente.

Titolo IV NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I Durata del regolamento edilizio

Articolo 153

Durata - Entrata in vigore - Modifiche al regolamento edilizio.

1. Il presente Regolamento Edilizio non ha scadenza temporale.
2. Esso può essere variato ed integrato in qualsiasi momento nel rispetto delle norme procedurali in vigore all'atto della variazione.
3. In tale caso le varianti e/o integrazioni sono applicabili dal momento della loro entrata in vigore e, fino a quel momento, non si applicano le misure di salvaguardia.
4. L'adozione di nuove previsioni urbanistiche non fa decadere il presente Regolamento né lo modifica.
5. Le modificazioni e le integrazioni debbo essere effettuate in modo esplicito.
6. Il presente regolamento edilizio entra in vigore nei modi e nei tempi fissati dalla legislazione regionale in materia vigente all'atto di adozione della delibera di Consiglio Comunale.

Articolo 154

Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme di cui all'art. 12 della L.R. 23/97 nella versione in vigore all'atto dell'assunzione della deliberazione di adozione.

CAPO II

Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

Articolo 155

Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.

1. Il Regolamento edilizio non può apportare varianti alle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale.
2. In caso di contrasto tra le N.T.A. P.R.G. ed il Regolamento Edilizio l'Amministrazione comunale provvede, nel rispetto delle procedure relative ai due strumenti normativi, alla collimazione degli atti ed alle forme di adozione, pubblicità ed approvazione tipiche di ciascun atto.
3. In tale situazione il testo del Regolamento edilizio ha immediato vigore per quanto attiene alle norme di tipo edilizio mentre le N.T.A. P.R.G. continuano a trovare applicazione per quanto attiene alle destinazioni urbanistiche e di assetto del territorio.