



COMUNE DI MOTTA VISCONTI

PROVINCIA DI MILANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

adottato con deliberazione di Consiglio comunale n 37 del 27.03.2009

approvato con deliberazione di Consiglio comunale n 77 del 30.06.2009

INDICE

TITOLO 1 NORME GENERALI

Articolo 1	Oggetto e finalità	pag. 1
Articolo 2	Deroghe	pag. 1
Articolo 3	Rinvio ad altre fonti normative	pag. 1
Articolo 4	Circolari esplicative	pag. 1
Articolo 5	Normative allegate	pag. 1

TITOLO 2 DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I - AMBIENTE URBANO

Articolo 6	Requisiti generali degli edifici, degli spazi e degli interventi	pag. 2
Articolo 7	Manutenzione e riqualificazione dell'ambiente urbano	pag. 2
Articolo 8	Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	pag. 2
Articolo 9	Insegne e mezzi pubblicitari	pag. 3
Articolo 10	Chioschi, cabine telefoniche, edicole, tende	pag. 3
Articolo 11	Percorsi pedonali Percorsi ciclabili	pag. 3
Articolo 12	Percorsi ciclabili	pag. 4
Articolo 13	Reti di servizi pubblici	pag. 4
Articolo 14	Volumi tecnici ed impiantistici	pag. 4
Articolo 15	Accessi e passi carrabili	pag. 4
Articolo 16	Strade private	pag. 5
Articolo 17	Installazione di apparati di ricezione radiotelevisivi satellitari e per telefonia	pag. 5
Articolo 18	Installazione di condizionatori, caldaie e altre apparecchiature tecnologiche	pag. 6
Articolo 19	Allacciamento alle reti fognarie	pag. 7
Articolo 20	Allacciamento alle reti impiantistiche	pag. 7
Articolo 21	Recinzioni	pag. 7
Articolo 22	Spazi inedificati e aree abbandonate o dismesse	pag. 8
Articolo 23	Caselle postali private e indicatori all'edificio	pag. 9
Articolo 24	Disciplina del verde su aree pubbliche	pag. 9
Articolo 25	Disciplina del verde su aree private	pag. 9
Articolo 26	Sistemazioni esterne ai fabbricati e aree libere da edificazione	pag. 10
Articolo 27	Coperture	pag. 11
Articolo 28	Toponomastica e numeri civici	pag. 11
Articolo 29	Viabilità e parcheggi	pag. 12
Articolo 30	Spazi porticati	pag. 12
Articolo 31	Occupazione degli spazi pubblici	pag. 12

Articolo 32	Disciplina d'uso del sottosuolo	pag. 13
Articolo 33	Marciapiedi e spazi di uso pubblico	pag. 13
Articolo 34	Allineamenti	pag. 14
Articolo 35	Sporgenze ed aggetti	pag. 14
Articolo 36	Disciplina dell'uso dei materiali di finitura	pag. 14
Articolo 37	Disciplina del colore	pag. 14

CAPO II - GLI EDIFICI

Articolo 38	Normative	pag. 15
Articolo 39	Scale	pag. 15
Articolo 40	Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari	pag. 15
Articolo 41	Locali sottotetti	pag. 16
Articolo 42	Locali seminterrati e sotterranei	pag. 16
Articolo 43	Box ed autorimesse	pag. 17
Articolo 44	Ambienti con impianti di combustione	pag. 17
Articolo 45	Qualità dell'aria in spazi confinati	pag. 17
Articolo 46	Ventilazione naturale	pag. 18
Articolo 47	Ventilazione meccanica controllata	pag. 18
Articolo 48	Illuminazione naturale	pag. 18
Articolo 49	Illuminazione artificiale	pag. 19
Articolo 50	Controllo del soleggiamento	pag. 19
Articolo 51	Comfort igrotermico	pag. 19
Articolo 52	Risparmio energetico e certificazione energetica	pag. 20
Articolo 53	Impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile	pag. 20
Articolo 54	Impianti solari fotovoltaici	pag. 20
Articolo 55	Riduzione dell'inquinamento	pag. 20
Articolo 56	Benessere acustico	pag. 21
Articolo 57	Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso	pag. 21
Articolo 58	Riduzione dei consumi di acqua potabile	pag. 21
Articolo 59	Tipi di scarico	pag. 22
Articolo 60	Accessibilità all'ispezione e al campionamento	pag. 22

CAPO III - GLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo 61	Tipologia degli interventi edilizi	pag. 22
Articolo 62	Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 23
Articolo 63	Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 24
Articolo 64	Interventi di restauro e di risanamento conservativo	pag. 24
Articolo 65	Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 25
Articolo 66	Interventi di nuova costruzione	pag. 25
Articolo 67	Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag. 25
Articolo 68	Interventi di demolizione	pag. 26
Articolo 69	Cambio d'uso senza opere	pag. 26

Articolo 70	Attività edilizia libera	pag. 26
Articolo 71	Interventi urgenti	pag. 27
Articolo 72	Titoli abilitativi dell'attività edilizia	pag. 27
Articolo 73	Autorizzazione Paesaggistica ed Accertamento di compatibilità paesaggistica	pag. 27
Articolo 74	Permesso di Costruire	pag. 28
Articolo 75	Denuncia di Inizio Attività	pag. 29
Articolo 76	Permesso di Costruire in deroga	pag. 29
Articolo 77	Permesso di Costruire in Sanatoria	pag. 29
Articolo 78	Permesso di Costruire in parziale Sanatoria	pag. 29
Articolo 79	Contributo di costruzione	pag. 29

CAPO IV – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E VIGILANZA

Articolo 80	Direttore dei lavori	pag. 30
Articolo 81	Verifica e autocertificazione	pag. 30
Articolo 82	Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori	pag. 31
Articolo 83	Vigilanza e responsabilità	pag. 31
Articolo 84	Inizio dei lavori	pag. 31
Articolo 85	Ultimazione dei lavori	pag. 32
Articolo 86	Agibilità degli edifici	pag. 32
Articolo 87	Varianti minori	pag. 33
Articolo 88	Varianti essenziali	pag. 33
Articolo 89	Varianti per le opere su immobili vincolati	pag. 33

CAPO V – CONDUZIONE DEL CANTIERE

Articolo 90	Strutture provvisorie	pag. 33
Articolo 91	Disciplina del cantiere	pag. 34
Articolo 92	Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	pag. 34
Articolo 93	Operazioni di scavo e gestione del relativo materiale	pag. 36
Articolo 94	Cartello di cantiere	pag. 36
Articolo 95	Visite ispettive	pag. 37
Articolo 96	Tolleranze di cantiere	pag. 37
Articolo 97	Lavori in fregio al suolo pubblico e recinzioni provvisorie	pag. 37
Articolo 98	Manomissione di suolo pubblico	pag. 38
Articolo 99	Rinvenimenti	pag. 38

CAPO VI – IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Articolo 100	Responsabile del Procedimento	pag. 38
Articolo 101	Accesso agli atti	pag. 38
Articolo 102	Certificato di destinazione urbanistica	pag. 39

TITOLO 3 DISPOSIZIONI PROCEDURALI E ORGANIZZATIVE

CAPO I - NORME PROCEDURALI

Articolo 103	Presentazione dei progetti edilizi	pag. 39
Articolo 104	Modalità di presentazione della richiesta di permesso di costruire	pag. 40
Articolo 105	Elaborati da allegare alla richiesta di permesso di costruire	pag. 40
Articolo 106	Modalità di presentazione della richiesta di permesso di costruire in sanatoria	pag. 42
Articolo 107	Elaborati da allegare alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria	pag. 42
Articolo 108	Modalità di presentazione della richiesta di permesso di costruire in parziale sanatoria	pag. 44
Articolo 109	Elaborati da allegare alla richiesta di permesso di costruire in parziale sanatoria	pag. 44
Articolo 110	Modalità di presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica e della richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica	pag. 44
Articolo 111	Elaborati da allegare alla richiesta di autorizzazione paesaggistica	pag. 44
Articolo 112	Elaborati da allegare alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica	pag. 45
Articolo 113	Modalità di presentazione della Denuncia Inizio Attività (D.I.A)	pag. 45
Articolo 114	Elaborati da allegare alla Denuncia Inizio Attività (D.I.A)	pag. 45
Articolo 115	Modalità di presentazione del piano attuativo	pag. 47
Articolo 116	Elaborati da allegare alla richiesta di approvazione di piano attuativo	pag. 47
Articolo 117	Modalità di rappresentazione grafica	pag. 48
Articolo 118	Modalità di presentazione della richiesta agibilità	pag. 48
Articolo 119	Elaborati da allegare alla richiesta di agibilità	pag. 49
Articolo 120	Procedura per richiesta di autorizzazione finalizzata all'installazione di insegne e di mezzi pubblicitari	pag. 50
Articolo 121	Voltura dei titoli edilizi	pag. 51
Articolo 122	Parere preventivo	pag. 51
Articolo 123	Conferenza dei Servizi	pag. 51

CAPO II - ORGANI CONSULTIVI

LA COMMISSIONE TERRITORIO ED AMBIENTE

Articolo 124	Natura della Commissione Territorio ed Ambiente	pag. 52
Articolo 125	Composizione della Commissione Territorio ed Ambiente	pag. 52
Articolo 126	Nomina e durata in carica della Commissione Territorio ed Ambiente	pag. 52
Articolo 127	Incompatibilità alla nomina nella Commissione Territorio ed Ambiente	pag. 53
Articolo 128	Casi di decadenza alla nomina nella Commissione Territorio ed Ambiente	pag. 53
Articolo 129	Modalità di convocazione della Commissione Territorio ed Ambiente	pag. 53
Articolo 130	Validità delle sedute della Commissione Territorio ed Ambiente e delle relative decisioni	pag. 53

LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Articolo 131	Composizione e nomina	pag. 53
Articolo 132	Attribuzioni, competenze e composizione della Commissione per il paesaggio	pag. 54

TITOLO 5 SANZIONI

Articolo 133	Sanzioni per le violazioni delle disposizioni del Regolamento edilizio	pag. 55
--------------	--	---------

TITOLO 6 NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 134	Entrata in vigore - abrogazioni	pag. 56
--------------	---------------------------------	---------

ALLEGATI

- A) DEFINIZIONI DI ELEMENTI URBANISTICO -EDILIZI
- B) LE PRINCIPALI NORMATIVE DI INTERESSE EDILIZIO

TITOLO 1 NORME GENERALI

Articolo 1 - Oggetto e finalità

1. Il Regolamento Edilizio, lasciando agli strumenti di pianificazione la disciplina dell'uso dei suoli e dell'edificabilità degli stessi, detta la norme che interessano le attività che determinano la trasformazione del territorio e quindi del paesaggio, gli interventi edilizi ed urbanistici e le procedure comunali, e si propone di unificare in un unico documento procedure e modalità di approccio alla materia edilizia ed urbanistica.
2. Il Regolamento Edilizio persegue l'ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecniche, estetiche, igienico - sanitarie, di sicurezza, di accessibilità, di fruibilità e di vivibilità del paese e delle sue costruzioni.
3. Il Regolamento Edilizio è stato redatto ispirandosi ai seguenti criteri:
 - Semplicità: nel testo non viene ripetuta la normativa edilizia già definita per evitare inutili sovrapposizioni e possibili contraddizioni all'evoluzione della normativa stessa;
 - Completezza: la normativa di riferimento viene comunque richiamata ad uso di pro-memoria per i tecnici progettisti e per i cittadini;
 - Durata nel tempo: tutti gli approfondimenti tecnici specialistici, maggiormente soggetti ad evoluzione, vengono rimandati ad apposite disposizioni, per arrivare alla definizione di un testo che possa avere la maggiore continuità possibile nel tempo.

Articolo 2 - Deroghe

1. Le deroghe al presente Regolamento sono ammesse nei casi e con le procedure previste dalla legislazione nazionale e regionale.
2. E' fatta salva la possibilità di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri conferitigli dagli articoli 50 e seguenti del D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni in materia di ordinanze contingibili ed urgenti.
3. Le deroghe vengono concesse dal Sindaco con atto autorizzativo e sulle stesse, se inerenti gli aspetti igienico sanitari regolamentati dal Regolamento Locale di igiene, può essere acquisito il parere del Responsabile da parte della competente struttura tecnica dell'ASL.

Articolo 3 - Rinvio ad altre fonti normative

1. Gli eventuali richiami contenuti nel Regolamento Edilizio ad altre fonti normative sono rinvii formali, meramente ricognitivi della normativa vigente, comprese le relative successive modificazioni, e quindi si intendono riferiti al testo vigente nel tempo della loro applicazione.

Articolo 4 - Circolari esplicative

1. Il Responsabile Settore Gestione del Territorio, acquisiti i pareri ritenuti opportuni, può emanare circolari per fornire chiarimenti e indicazioni sull'applicazione del Regolamento Edilizio anche in relazione alle eventuali problematiche di raccordo con disposizioni di legge sopravvenute.

Articolo 5 - Normative allegate

1. Gli allegati del Regolamento Edilizio contengono delle specifiche al Piano di Governo del Territorio e l'elenco delle norme di riferimento.

TITOLO 2 DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I - AMBIENTE URBANO

Articolo 6 - Requisiti generali degli edifici, degli spazi e degli interventi

1. I progetti edilizi relativi agli spazi urbani, agli edifici e alle relative aree di pertinenza, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, sia per la forma sia per i materiali impiegati, in modo tale da determinare un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti, nonché da garantire l'accessibilità in sicurezza alle persone con capacità motoria o sensoriale ridotta.
2. Il progetto degli edifici deve essere corredato, laddove necessario per la particolarità dei luoghi, ovvero per il collegamento diretto degli stessi con gli spazi pubblici, dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, le aree a verde, gli impianti tecnologici, l'arredo, l'illuminazione e le urbanizzazioni di cui deve essere garantita la puntuale e tempestiva realizzazione; il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

Articolo 7 - Manutenzione e riqualificazione dell'ambiente urbano

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio immobile e ogni sua parte in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture, la sicurezza ambientale, il decoro e l'idoneità igienica, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. Al fine del rispetto di quanto stabilito al comma 1, il Comune con apposita ordinanza ingiunge ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere quali: rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di parti strutturali, di impianti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, adeguata illuminazione notturna, ultimazione di lavori incompiuti.
3. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilità, decoro, igiene e di sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
4. Il Responsabile Settore Gestione del Territorio competente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.
5. Negli interventi di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate - al pari che negli stabili di nuova costruzione - devono essere adottati accorgimenti tecnici tali da impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare detti accorgimenti consistono nella apposizione di griglie o reti a maglie fitte ai fori di aerazione dei sottotetti non abitabili, dei solai, dei vespai con intercapedine ventilata, agli imbocchi di canne di aspirazione e aerazione forzata e nell'apposizione di appositi respingitori su cornicioni, tettoie, grondaie, finestre e simili.

Articolo 8 - 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 e la dispersione delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni, anche temporanei.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

Articolo 9 - Insegne e mezzi pubblicitari

1. Insegne, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali sono da considerarsi parte integrante del disegno del paese non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi, e come tali vanno sottoposti al rilascio di specifica autorizzazione da parte del Settore Gestione del Territorio.
2. Per le modalità di richiesta ed acquisizione della relativa autorizzazione si demanda all'art. 120.
3. 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, e saranno autorizzati previa acquisizione, ove dovuta, del nulla-osta dell'Ente proprietario della strada.
4. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari non dovrà inoltre costituire in alcun modo ostacolo alla normale deambulazione, né creare barriere architettoniche.
5. L'illuminazione di insegne e mezzi pubblicitari in genere deve essere realizzata nel rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento luminoso.
6. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di mezzi pubblicitari in genere, interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli e aree poste nelle immediate vicinanze dei medesimi, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

Articolo 10 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole, tende

1. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole situate su spazi pubblici e ad uso pubblico anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, non devono rappresentare ostacolo all'accessibilità e fruibilità dello spazio urbano e devono essere a loro volta accessibili.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso (Permesso di costruire).
3. La posa di tende mobili è soggetta ad autorizzazione comunale; le tende non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità; la proiezione orizzontale massima dell'oggetto della tenda deve essere contenuta nello spazio del marciapiede o, dove questo non è presente, nell'ambito della opportuna delimitazione della sede viaria; in ogni caso le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a 2,20 m.

Articolo 11 - Percorsi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con le normative inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I percorsi pedonali devono essere sempre adeguatamente illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, nonché consono al contesto urbano in cui deve essere realizzata.
4. Le nuove strade devono essere dotate di percorsi pedonali individuati e delimitati o da marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,50.
5. La larghezza dei percorsi pedonali e dei marciapiedi può ridursi fino al minimo di m. 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio pubblico (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.); in caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 1,20.
6. I percorsi pedonali e i marciapiedi, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello; in questa seconda

eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 12 - Percorsi ciclabili

1. In materia di piste ciclabili, valgono le disposizioni contenute nel D.M. n. 557 del 30 novembre 1999, in attuazione della legge 366/1998; la progettazione deve risultare coerente anche con i contenuti della D.G.R. n. 6/47207 del 22 dicembre 1999 "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale".
2. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al traffico veicolare.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto, omogeneo e con caratterizzazione cromatica anche diversa dalla sede stradale e dai marciapiedi; le piste ciclabili poste all'interno del tessuto edificato devono essere illuminate artificialmente ed avere, ove possibile, spazi di sosta attrezzati; le intersezioni con la viabilità veicolare devono essere regolamentate al fine di garantire la sicurezza dei ciclisti mediante la predisposizione di apposita segnaletica verticale e orizzontale.

Articolo 13 - Reti di servizi pubblici

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

Articolo 14 - Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici ed impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti di telecomunicazioni, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e con le attività presenti; deve inoltre essere dimostrata la non nocività degli impianti, delle strutture e delle attività da questi svolte rispetto alla presenza di persone nelle aree ad essi adiacenti.
2. La realizzazione o l'installazione di tali manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata alla presentazione di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Articolo 15 - 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.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito normalmente da quello di minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,50 e non superiore a m. 6,50; la larghezza può essere di maggiori dimensioni solo per comprovate necessità.

4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello diverso rispetto a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4,50.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali e una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade, salvo situazioni di comprovata impossibilità dovuta alla particolare geometria del lotto interessato debitamente autorizzata.
6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m. 2,00.
7. 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.
8. I cancelli o le porte di accesso devono essere automatizzati se la loro distanza dalla carreggiata stradale, compreso il marciapiede, è inferiore a m. 4,50.
9. Il passo carrabile è consentito anche in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso, salvo sempre il rispetto dei limiti imposti dalla pubblica sicurezza.

Articolo 16 - Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone urbanizzate o non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Le prescrizioni sopra riportate 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.
6. Le strade private debbono essere dotate di un idoneo impianto di illuminazione, da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni della L.R. 17/2000 e successive modifiche e integrazioni.
7. I soggetti proprietari delle strade devono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia della carreggiata, dei marciapiede e delle alberature esistenti;
 - c) alla manutenzione degli impianti;
 - d) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - e) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - f) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Articolo 17 - Installazione di apparati di ricezione radiotelevisivi satellitari e per telefonia

1. Le norme che seguono si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve essere realizzata in modo da non costituire disordine architettonico e deve ispirarsi ai

principi della salvaguardia del decoro, dell'aspetto estetico delle costruzioni e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale del territorio di Motta Visconti.

3. Sono vietate nuove installazioni e le sostituzioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dai tratti di strada pubblica e/o spazi pubblici che fronteggiano l'immobile; le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici sul versante opposto la pubblica via; qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio del Responsabile del Settore Gestione del Territorio, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque (in caso di copertura a falde inclinate) rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo); quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi le soluzioni più adeguate con il Responsabile Settore Gestione del Territorio suddetto, sentito preventivamente il parere della Commissione per il Paesaggio.

4. E' vietata l'installazione di parabole satellitari su edifici o immobili meritevoli di salvaguardia vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni.

5. Le presenti norme non si applicano per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, dei servizi di emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei "dati" da parte degli enti pubblici, che comunque dovranno elaborare soluzioni che si integrano il più possibile con l'ambiente circostante.

6. In caso di copertura a falda inclinata, le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura; le antenne paraboliche devono essere prive di fregi o scritte suscettibili di evidenziarne la presenza.

7. Tutti gli immobili condominiali composti da più unità abitative di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva.

Articolo 18 - Installazione di condizionatori, caldaie e altre apparecchiature tecnologiche

1. Le norme che seguono si applicano su tutti i fabbricati nuovi ed esistenti (compresi i terreni) ubicati su tutto il territorio comunale.

2. L'installazione di condizionatori, caldaie, pannelli solari o di qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica ad esclusione delle apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico del paese e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale del territorio di Motta Visconti. L'installazione degli impianti di condizionamento ambientale deve avvenire nel rispetto dei requisiti del R.L.I. e delle norme di buona tecnica vigenti. L'allontanamento dell'aria viziata deve avvenire oltre il tetto ed a conveniente distanza (mt. 5,00) da aperture finestrate.

3. Sono vietate le nuove installazioni e le sostituzioni di condizionatori, unità moto condensanti, caldaie, pannelli solari e qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno dei balconi, terrazzi, giardini, cortili e sulle facciate degli edifici in genere, quando siano visibili dai tratti di strada pubblica e/o spazi pubblici che fronteggiano l'immobile; i serbatoi annessi ai pannelli solari devono essere posizionati all'interno degli edifici.

4. Quando non sia possibile posizionare tali apparecchiature sul versante opposto la pubblica via dovranno valutarsi con il Responsabile Settore Gestione del Territorio le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente anche il parere della Commissione per il Paesaggio.

5. La posa delle unità esterne (moto condensante) degli impianti di condizionamento dovrà inoltre avvenire secondo criteri che garantiscano il minor disturbo possibile alle vicine unità abitative (ad esempio provvedendo ove possibile a schermare le macchine, a posarle nel punto più distante possibile dal confine, a non indirizzare il getto di aria calda espulsa verso le finestre dei confinanti, a porre attenzione alla corretta posa delle camicie di rivestimento per evitare vibrazioni durante il funzionamento, ecc.). In particolare l'allontanamento dell'aria viziata deve avvenire oltre il tetto ed a conveniente distanza (mt. 5,00) da aperture finestrate.

6. Le nuove installazioni, compresa la sostituzione di apparati tecnologici esterni esistenti (condizionatori, caldaie, ecc.) dovranno essere comunicate al Responsabile Settore Gestione del Territorio, allegando idonea documentazione illustrativa e dichiarandone la conformità alle presenti norme e alle leggi in materie di impatto acustico.

Articolo 19 - Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dai regolamenti vigenti.
2. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle vigenti leggi.
3. Devono essere sempre rispettate le disposizioni tecniche contenute nella normativa specifica e nelle norme emesse dalla competente A.S.L.

Articolo 20 - 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, ecc..) 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. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio della città, obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.
4. Le reti ed infrastrutture di cui al comma precedente nonché le diramazioni delle stesse su suolo o sottosuolo pubblico ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici, costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria anche i cunicoli attrezzati per il passaggio e la manutenzione delle citate reti.

Articolo 21 - Recinzioni

1. In centro storico le recinzioni potranno essere eseguite esclusivamente in muratura piena, intonacata e/o a vista, o in elementi metallici verniciati o da verniciare nel caso di corti e di cortili comuni; sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricato o non prefabbricato. Le recinzioni non potranno avere altezza superiore m 2,00, salvo particolari esigenze visuali o ambientali o di sicurezza stradale.
2. Nelle altre zone individuate dal Piano di Governo del Territorio (ad esclusione della zona agricola), tutte le recinzioni devono essere di altezza non superiore a 2,00 ml, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,70 ml, misurata dalla quota naturale del terreno sui confini verso la proprietà privata e dalla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.
3. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
4. Sono ammesse parti cieche tranne verso spazi pubblici.
5. I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione di almeno 1,50 ml, con adeguato smusso.
6. I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo. Negli altri casi dovranno essere arretrati di 1,00 ml.
7. Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.
8. Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente all'interno della proprietà privata.

9. I muri di cinta esistenti, presenti nell'area del centro storico in caso di manutenzione ordinaria e/o straordinaria potranno essere mantenuti in deroga alla presente norma e comunque nel limite della garanzia della sicurezza della circolazione veicolare.
10. In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di 3,00 ml su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.
11. Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
12. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
13. Eventuali apparecchiature video citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
14. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
15. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
16. Nelle zone del sistema agricolo e ambientale ricadenti all'interno del limite di iniziativa comunale, è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse, che possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno e senza muretto continuo solo nei casi di lotti edificati. In queste zone sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno senza cordoli in calcestruzzo.
17. La realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate potrà comunque essere sottomessa a prescrizioni specifiche connesse con esigenze di sicurezza della circolazione veicolare.

Articolo 22 - Spazi ineditati e aree abbandonate o dismesse

1. Gli spazi ineditati e le aree abbandonate o dismesse, non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica (ivi compresi interventi periodici di derattizzazione) assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte degli enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree ineditate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o possono determinare gravi situazioni igienico - sanitarie, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, a cura e spese degli enti o dei soggetti proprietari, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. Prima di procedere ad opere di demolizione di fabbricati o parti di essi, alla sistemazione di aree abbandonate o ad altri interventi analoghi su strutture o aree, il committente deve accertarsi che non siano presenti situazioni o materiali che possano determinare, nella realizzazione dei lavori, gravi rischi per la salute di lavoratori e della popolazione e di inquinamento ambientale, il tutto nel pieno rispetto dell'art. 3.2.6 del vigente R.L.I.
3. Per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, l'Amministrazione può prescrivere che le aree ineditate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni di aspetto decoroso, che diano garanzie di stabilità e durata.
4. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità; a tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette; in caso di pericoli di ordine statico, di carattere igienico-sanitario o per ragioni di pubblica sicurezza, l'amministrazione può ordinare alla proprietà la demolizione di manufatti fatiscenti o pericolanti.

Articolo 23 – Caselle postali private e indicatori all'edificio

1. Tutti i fabbricati devono essere muniti di idonea cassetta postale, ubicata in prossimità del numero civico ed accessibile ai sensi della vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Gli amministratori dei condomini devono provvedere ad esporre accanto al portone di ingresso dei condomini di competenza o nell'atrio degli stessi una targhetta fissata in modo stabile contenente i propri dati ed il recapito, al fine di essere contattati in caso di emergenza.

Articolo 24 – Disciplina del verde su aree pubbliche

1. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve rispettare le normative vigenti nonché essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti, essendo prioritario il comfort ambientale.
2. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
3. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli di alcun tipo né fissati cavi di alcuna natura, anche per periodi temporanei, in modo tale da evitare danni di qualsiasi genere.
4. Alla base delle piante deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno per un'area con diametro di almeno m. 2,00 per le essenze a grande sviluppo, m. 1,00 per le essenze a sviluppo medio e contenuto.
5. Nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea (gasdotto, acquedotto, fognatura, drenaggi acque meteoriche, linee elettriche e telefoniche) e scavi in genere, dovranno essere attuate precauzioni al fine di non danneggiare gli apparati radicali.
6. Gli alberi nelle aree di cantiere dovranno essere adeguatamente protetti da recinzioni per le masse vegetali e corsetti per le piante isolate.
7. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi, dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

Articolo 25 – 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.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
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. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. 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.
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. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
8. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
9. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata

l'impermeabilizzazione del terreno.

10. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

11. L'abbattimento di alberi d'alto fusto (aventi diametro superiore a metri 0,50, misurato a metri 1,00 dal piano di campagna), con esclusioni di quelli connessi con le normali conduzioni agricole, è soggetto a un nulla - osta del Settore Gestione del Territorio. Tale nulla - osta dovrà essere accompagnata da uno schema progettuale di risistemazione ambientale che preveda il ripristino, qualora ciò sia possibile, delle alberature con essenze adeguate.

12. L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in casi di pubblica utilità o per altra motivata giustificazione.

13. In tutti i progetti edilizi e in tutti i piani urbanistici attuativi, le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. Gli stessi progetti dovranno prevedere il rispetto delle alberature di pregio esistenti, avendo cura anche, per le parti interessanti il sottosuolo, di non offenderne l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio e il rifornimento idrico.

14. La sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. In ogni progetto di sistemazione a verde dovranno essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino e le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate; le essenze utilizzate dovranno appartenere alle specie autoctone della zona compatibili con le indicazioni delle essenze indicate di Ente Parco; di queste, almeno il 70% dovrà essere a latifoglie.

15. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:

- a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità;
- b) alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
- c) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
- d) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti. La distanza ottimale, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, visive, di ambienti prospicienti.

16. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile.

17. 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 al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Articolo 26 - Sistemazioni esterne ai fabbricati e aree libere da edificazione

1. Le sistemazioni esterne dei 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 privilegiate sistemazioni a verde o che prevedano anche pavimentazioni con funzione di arredo urbano.

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

4. La progettazione inerente alla sistemazione delle aree esterne ai fabbricati, pubblici e privati, deve, in generale, riportare:

- la descrizione delle eventuali variazioni apportate all'andamento del terreno;
- la dotazione e la morfologia degli apparati vegetali;

- il tracciamento dei percorsi carrabili e pedonali;
 - la configurazione degli spazi pavimentati e attrezzati;
 - l'eventuale caratteristica tipologico - formale degli elementi di arredo urbano;
 - la relazione illustrativa, che deve specificare le scelte operate ed i criteri adottati in merito ai diversi ordini di esigenze generali posti in essere dalle condizioni di contesto, integrate da quadri e tabelle riassuntivi di verifica degli adempimenti normativi, comparate con le esigenze programmatiche di fruibilità dell'intervento.
5. Per tutte le aree libere pubbliche e per quelle private, se di ampia metratura, deve essere effettuata un'adeguata restituzione planimetrica:
- dello stato attuale del lotto e delle aree adiacenti, con indicazione delle quote altimetriche, degli apparati vegetali esistenti, delle eventuali preesistenze edilizie (sia che vengano conservate sia che vengano demolite);
 - dello stato di progetto, quotata planimetricamente e altimetricamente con comparazione diretta con le quote dello stato attuale, contenente una dettagliata rappresentazione delle sistemazione degli spazi liberi, degli apparati vegetali conservati, di nuovo impianto e degli eventuali abbattimenti.
6. La valutazione del progetto di sistemazione degli spazi aperti, di cui ai precedenti commi, viene effettuata dal Settore Gestione del Territorio, che può avvalersi anche del parere della Commissione per il Paesaggio. In particolare, la valutazione del progetto deve verificare la soluzione delle seguenti problematiche:
- fruibilità degli spazi da parte dei soggetti disabili, ai sensi della normativa vigente in materia;
 - riqualificazione ed inserimento di aree verdi alberate;
 - fruibilità dei percorsi pedonali e delle eventuali aree attrezzate di sosta;
 - adeguamento dell'impianto di illuminazione alle disposizioni di cui alla vigente normativa sull'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

Articolo 27 - Coperture

1. Le coperture degli edifici principali e accessori devono essere realizzate secondo la sagoma, la forma ed i materiali della tradizione locale.
2. Gli abbaini, i lucernari e i terrazzi a pozzo devono essere:
 - realizzati in conformità alle caratteristiche di quelli esistenti;
 - omogenei a quelli degli edifici posti all'intorno;
 - posizionati in asse con le aperture delle facciate sottostanti;
 - allineati in senso orizzontale e lungo la linea di massima pendenza della falda.
3. Le caratteristiche dei materiali di finitura devono essere uguali a quelli dell'edificio su cui sono realizzati.
4. Le coperture devono avere pendenza non superiore al 40% e devono essere dotati di canali di gronda impermeabili, per convogliare le acque meteoriche nei pluviali.
5. Le tegole curve impiegate sulle falde del tetto con pendenza superiore al 30% devono essere fissate tra loro con idonei ganci e devono essere dotate di elementi ferma neve.
6. I canali ed i pluviali esterni alle facciate, in confine con spazi pubblici, devono rientrare nello spazio di proprietà privata a m. 3,00 di altezza dal suolo.
7. Sono ammesse coperture piane solo per gli edifici accessori.

Articolo 28 - Toponomastica e numeri civici

1. Le targhe di toponomastica urbana sono assegnate dal Settore Polizia Locale e sono composte da materiale resistente.
2. I numeri civici sono posizionati, a cura e spese del proprietario dell'immobile interessato.
3. Sono collocati a fianco dell'accesso e devono essere mantenuti perfettamente visibili e leggibili dalla strada pubblica.
4. I numeri civici devono essere restituiti al Comune in caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne o di variazione della numerazione civica.

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

6. Il proprietario, qualora il numero civico sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile, deve provvedere al ripristino a propria cura e spese.

Articolo 29 - Viabilità e parcheggi

1. I progetti delle opere viabilistiche e i progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svicoli, rotatorie e banchine laterali sono realizzati in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente con particolare riguardo a quanto prescritto dal R.R. 24 aprile 2006 n. 7 "Norme tecniche per la costruzione delle strade" e dalla D.G.R. 27 settembre 2006 n. 8/3219 "Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammmodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art.4, r.r. 24.04.2006 n. 7"; le modalità di compilazione dei progetti delle suddette opere devono rispettare quanto indicato dal suddetto R.R. 24 aprile 2006 n. 7.

2. I parcheggi posizionati a livello della sede stradale devono avere un cordolo, possibilmente a verde, che delimiti lo spazio di sosta degli autoveicoli dalla sede stradale medesima, nonché alberature all'interno del parcheggio stesso al fine di garantire l'ombreggiamento degli stalli.

3. Nel calcolo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio dei veicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra; sono escluse le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e altri spazi anche indispensabili per accedere al parcheggio ma che non abbiano attinenza diretta con il parcheggio stesso.

Articolo 30 - Spazi porticati

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

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.

2. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

3. 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.

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 31 - Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.

2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.

4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Articolo 32 - Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 ad oggetto: "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici" pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 dell'11 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico. Per la realizzazione di "spazi pubblici con finalità commerciali" nel sottosuolo, gli stessi dovranno soddisfare i requisiti dettati dal R.L.I. per gli ambienti interrati e, se luogo di lavoro, a quelli di cui al D.Lgs. n. 81/08.

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

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

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

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

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

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 33 - Marciapiedi e spazi di uso pubblico

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.

2. I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.

3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previo assenso dell'Amministrazione Comunale, realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici, favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni, eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti simili.

4. I proprietari possono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

5. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali.

6. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto, salvo diverse esplicite pattuizioni, a concorrere nella quota del 50% alle spese per il decoro pubblico.

7. Per l'accesso agli edifici è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salva l'applicazione del relativo canone.

Articolo 34 – Allineamenti

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

Articolo 35 – Sporgenze ed aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,00, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Articolo 36 – Disciplina dell'uso dei materiali di finitura

1. 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 e nel rispetto dei contenuti del Piano di Governo del Territorio.

Articolo 37 – Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate nello stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. E' facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi del Repertorio del Colore da approvarsi con deliberazione di Giunta Comunale.

CAPO II - GLI EDIFICI

Articolo 38 - Normative

1. La realizzazione di manufatti edilizi, la costruzione di nuovi fabbricati, la ristrutturazione, il restauro e la manutenzione di fabbricati esistenti, l'installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, l'installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree a essi pertinenti, devono prevedere che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza, accessibilità e di igiene prescritte dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

2. Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi di cui al comma precedente sono riferite alle sotto riportate esigenze di:

- Resistenza meccanica e stabilità;
- Sicurezza in caso di incendio;
- Tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
- Sicurezza nell'impegno;
- Protezione contro il rumore;
- Risparmio energetico, idrico e isolamento termico;
- Facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi e attrezzature;
- Eliminazione delle barriere architettoniche e sensoriali.

Articolo 39 - Scale

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a lunghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia e dal Regolamento Locale d'Igiene. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità di trasporto di soccorso delle persone.

2. Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari, purché consentano l'evacuazione di persone, e devono comunque essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni della vigente normativa (norme UNI).

2. Per le scale di uso non comune si applicano le disposizioni contenute nel Regolamento Locale d'Igiene. Inoltre si evidenzia che per tali scale gli unici gradini a piè d'oca accettabili sono quelli formanti un angolo di 45° in cui sia iscrivibile un rettangolo avente misura cm. 25 x cm. 80.

3. Anche per le scale di uso non comune deve essere garantito il corretto rapporto alzata-pedata (2 a + p = 62:64 cm).

Articolo 40 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

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

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camera da letto, sala soggiorno-pranzo, cucina, studio, sala di lettura, spazio cottura, ambienti multiuso della tipologia a pianta libera;
- b) spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, tavernetta, spazio cottura aggiuntivo ecc.;
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, servizi igienici, lavanderia, corridoi, cantine, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..

3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico - sanitari.

4. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.

5. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) e c).

6. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80 per gli spazi accessori e di servizio e m. 2,10 per gli spazi di abitazione.
8. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
9. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
10. Qualora sia previsto lo spazio soggiorno-cottura, quest'ultimo dovrà avere superficie minima di mq. 17 (mq. 3 per angolo cottura + mq. 14 per il soggiorno) ai sensi del D.M. 05.07.75 e del R.L.I ..
11. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina e la prima stanza da bagno devono essere provvisti di finestra apribile all'esterno.
12. L'alloggio mono stanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 35,00 se per due persone.
13. Tutti i locali degli alloggi, eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, e ripostigli devono fruire di illuminazione naturale diretta.
14. La dotazione minima dei servizi igienico - sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
15. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
16. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 2,00, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
17. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina o spazio cottura il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti attrezzate piastrellate per un'altezza di almeno m.2,00.

Articolo 41 - Locali sottotetti

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio non aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti e quindi senza permanenza di persone, sono locali ad uso ispezione.
2. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali accessori e di servizio.
3. I locali sottotetto sono da considerarsi "senza permanenza di persone" se accessibili con botola o scala retrattile; qualora siano invece accessibili con scala fissa si distinguono in:
 - spazi accessori e di servizio per i quali è richiesta una altezza netta media ponderale interna non inferiore a m. 2,40 ed una altezza minima di m. 1,80. Per i parametri dei R.I. e R.A. vedasi quanto prescritto dal vigente R.L.I ..
 - ripostigli e corridoi (e i luoghi di passaggio in genere). Per questi spazi è richiesta una altezza netta media ponderale interna non inferiore a m. 2,10 ed una altezza minima di m. 1,80. Deve essere garantita l'aerazione sussidiaria naturale e/o artificiale di cui al vigente R.L.I .
4. Ai sensi del Piano di Governo del Territorio, su tutto il territorio comunale sono esclusi gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 42 - Locali seminterrati e sotterranei

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere adibiti ad abitazione.
2. L'accessibilità dei locali seminterrati e sotterranei deve essere garantita in conformità alla destinazione d'uso prevista nei locali stessi e l'eventuale utilizzo dei locali a scopo lavorativo dovrà essere autorizzato ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 303/1956 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 43 - Box ed autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di sicurezza di cui al D.M. 01/02/1986 e i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Articolo 44 - Ambienti con impianti di combustione

1. L'individuazione e le caratteristiche dei luoghi di installazione degli impianti termici per la climatizzazione degli ambienti con o senza produzione di acqua calda sono determinate in funzione della potenza termica nominale dell'impianto e del tipo di combustibile di alimentazione come indicato nel Regolamento Locale d'Igiene.
2. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc. deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione.
3. Nelle camere da letto e nei servizi igienici è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera; conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.
4. Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito camino.
5. Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne fumarie. Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti, ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.

Articolo 45 - Qualità dell'aria in spazi confinati

1. La definizione di volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine; fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone, ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
3. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'emissione e il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. Si deve prevedere l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio e/o ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
4. La costruzione dovrà essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare da non provocare:
 - Sviluppo di gas tossici;
 - Presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
 - Emissione di radiazioni pericolose;
 - Inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
 - Difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
 - Formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
5. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio aerato, aerazione naturale del locale, pellicole

speciali, ecc.) in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'A.R.P.A.

6. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelle contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

Articolo 46 - Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale deve essere considerato elemento fondamentale in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo dipendono dal tipo e dal numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

3. Negli interventi di nuova edificazione è necessario prevedere il doppio riscontro d'aria nel rispetto dei contenuti del Regolamento Locale d'Igiene;

4. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando vengono assicurate aerazione primaria per ogni unità abitativa e aerazione sussidiaria per i singoli spazi.

5. 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.

6. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori come definiti dal Regolamento Locale d'Igiene.

Articolo 47 - Ventilazione meccanica controllata

1. L'aerazione artificiale è ammessa in sostituzione dell'aerazione naturale negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale purché rispetti i dettami previsti del Regolamento Locale di Igiene in merito agli impianti di condizionamento dell'aria; nei servizi igienici ciechi è consentita l'aerazione artificiale mediante sistemi meccanici in grado di assicurare un ricambio d'aria minimo di 6 volumi/h se in espulsione continua, ovvero 12 volumi/h se in espulsione intermittente.

2. Gli spazi di servizio dove è prevista la permanenza saltuaria di persone, in assenza di ventilazione naturale, devono essere dotati di una canna di ventilazione per assicurare il ricambio d'aria.

3. L'aspirazione meccanica nei corridoi e nei disimpegni aventi una lunghezza superiore a m. 10,00 o una superficie superiore a mq. 20,00 deve assicurare un ricambio d'aria adeguato come previsto dal regolamento Locale d'Igiene.

Articolo 48 - Illuminazione naturale

1. La luce naturale è da intendersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.

2. L'ottimizzazione dell'uso della sola illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente sia per il benessere delle persone che per i risparmi energetici che essa induce.

3. Per gli spazi di abitazione, l'illuminazione naturale deve essere garantita solo mediante finestra apribile direttamente all'esterno.

4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.) devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale; per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) devono essere preferibilmente orientate entro un settore $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico.

5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: servizi igienici, ripostigli, guardaroba, ecc... come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene.
6. In tutti gli spazi di abitazione (compresa la prima stanza da bagno) deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
9. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad un'altezza compresa fra m. 1,00 e m. 2,00 dal piano del pavimento.
10. Le superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
11. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
12. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.

Articolo 49 - Illuminazione artificiale

1. L'illuminazione artificiale deve essere prevista in ogni locale e assicurata da un impianto elettrico stabile.
2. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.
3. Tutti gli apparecchi di illuminazione in esterno devono rispettare la normativa regionale in materia di inquinamento luminoso.

Articolo 50 - Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
5. Laddove possibile è consigliato l'impianto di alberi a parziale schermatura nel periodo estivo del fronte sud, sud-ovest dell'edificio; la scelta della specie vegetale deve tener conto del fabbisogno invernale di luce naturale e non devono essere utilizzate specie arboree allergeniche.

Articolo 51 - Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.

3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione. Sono comunque fatte salve le disposizioni di legge in materia.

Articolo 52 – Risparmio energetico e certificazione energetica

1. La progettazione, la costruzione e la manutenzione degli edifici devono perseguire obiettivi di risparmio delle risorse energetiche e naturali.
2. Il risparmio delle risorse energetiche e naturali quali l'acqua, il freddo, il calore e l'energia elettrica è finalizzato alla riduzione dei consumi e delle risorse, nonché al recupero e alla produzione delle risorse medesime, anche mediante la centralizzazione degli impianti e la contabilizzazione dei consumi individuali.
3. Gli interventi edilizi di cui all'art.3 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, sono soggetti all'applicazione delle disposizioni dello stesso D.Lgs. 192/2005, della D.G.R. 26.06.2007 n. 8/5018, della D.G.R. 31.10.2007 n. 8/5773 e della D.G.R. 22.12.2008 n. 8/8745 e successive modificazioni e integrazioni in materia di certificazione energetica e rendimento energetico dell'edificio.
4. L'ottenimento della certificazione ai sensi della sopra richiamata normativa è presupposto per l'ottenimento del Certificato di agibilità; gli oneri relativi all'ottenimento della Certificazione energetica sono a completo carico dei soggetti richiedenti la certificazione medesima.

Articolo 53 – Impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile

1. Nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile.
2. Se l'ubicazione dell'edificio rende impossibile l'installazione di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile oppure esistano condizioni tali da impedire il loro sfruttamento ottimale, le prescrizioni di cui al precedente comma possono essere omesse; l'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata e giustificata nella relazione tecnica di cui all'allegato B della D.G.R. 22.12.2008 n. 8/8745 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 54 – Impianti solari fotovoltaici

1. L'installazione di pannelli solari fotovoltaici è regolamentata con le modalità indicate dalla normativa nazionale e regionale vigente, quali sistemi di produzione di energia elettrica ad integrazione del tradizionale collegamento alla rete di distribuzione nazionale.

Articolo 55 – Riduzione dell'inquinamento

1. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti applicando tutti gli accorgimenti utili per:
 - proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico, dalle radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento acustico e dall'inquinamento atmosferico;
 - evitare che gli stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico o di radiazioni non ionizzanti, di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.
2. I piani di bonifica di manufatti o terreni contaminati, previsti dalla normativa vigente, devono essere approvati preventivamente ai relativi progetti di intervento urbanistico e edilizio.

Articolo 56 – Benessere acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- rumorosità provocata da attività contigue.

3. Secondo la vigente normativa nazionale e regionale, il Comune verifica che in sede di progettazione, costruzione, manutenzione ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti.

4. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e negli ospedali; ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili ed urgenti.

5. All'atto del rilascio dei Permessi di costruire o D.I.A. relativi a nuove costruzioni, o modifiche sostanziali di edifici residenziali, impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative, religiose ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, nonché all'atto del rilascio, di provvedimenti che abilitino all'utilizzazione degli stessi, il Comune verifica il rispetto della normativa per la tutela dell'inquinamento acustico.

6. Dovranno documentare il rispetto della normativa per la tutela dell'inquinamento acustico mediante Valutazione previsionale di impatto acustico tutti i progetti che prevedono la realizzazione, la modifica o il potenziamento di strade, impianti sportivi e/o ricreativi, attività produttive, commerciali, di servizio, i circoli privati ed i pubblici esercizi, ove installati macchinari o impianti rumorosi.

7. Dovranno documentare il rispetto delle esigenze di protezione acustica delle aree interessate mediante Valutazione previsionale del clima acustico tutti i progetti che prevedono la realizzazione, la modifica o il potenziamento di scuole ed asili nido, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani.

Articolo 57 – Criteri di difesa dall'inquinamento luminoso

1. Per inquinamento luminoso si intende ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolar modo, se orientata al di sopra della linea d'orizzonte.

2. La progettazione degli edifici, degli spazi aperti e degli impianti di illuminazione – sia pubblici che privati – devono rispettare gli obiettivi di riduzione di inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti prescritti dalla L.R. 27 febbraio 2000 n. 17 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 58 – Riduzione dei consumi di acqua potabile

1. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di un sistema di contabilizzazione dei consumi di acqua potabile al fine di favorire un uso razionale della risorsa; tali contatori volumetrici devono essere installati a cura degli utenti indipendentemente da quello di derivazione dalla rete dell'acquedotto.

2. Gli edifici devono essere dotati di adeguati dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile.

3. Per i rubinetti è raccomandato l'uso di riduttori di flusso e frangigetto.

4. Gli impianti di irrigazione devono essere dotati di dispositivi manuali o automatici per l'esclusione del sistema in caso di pioggia.

Articolo 59 - Tipi di scarico

1. Le acque di scarico si distinguono in:

- Acque meteoriche;
- Acque nere (o cloacali);
- Acque di processo.

2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Per le acque meteoriche dei piazzali delle attività industriali e artigianali e per le acque meteoriche di scolo delle coperture di insediamenti aventi emissioni in atmosfera, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che dovranno essere trattate nel rispetto delle previsioni del Regolamento Regionale n. 4/2006.

3. Negli interventi residenziali, le acque meteoriche devono essere disperse sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo ad adeguata distanza dai muri perimetrali (almeno m. 1,50); le acque meteoriche decadenti dalle caditoie dell'area pavimentata carrabile possono recapitare in dispersione sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo solo previo trattamento disoleante.

4. Nelle zone servite da pubblica fognatura, ove il condotto comunale è unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al limite della proprietà (braga sifone ispezione), ferma restando la possibilità di ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.

5. Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico, o allo stoccaggio dei reflui provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni nel sottosuolo ed essere rese facilmente accessibili per le operazioni di manutenzione e di svuotamento.

6. Se gli interventi edilizi ricadono all'interno della fascia di rispetto di mt. 200 del più vicino pozzo di prelievo acqua potabile i tracciati fognari ed i vari manufatti ricadenti in tale area dovranno rispettare quanto previsto dalla D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693, dalla norma UNI EN 1610/99 nonché il disposto del D.Lgs. 03/04/06 n. 152 ed i Regolamenti Regionali n. 2-3-4 del 24/03/2006, ponendo in essere anche i relativi vincoli dettati dalla succitata normativa.

Articolo 60 - Accessibilità all'ispezione e al campionamento

1. Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotate di idonei ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento, costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.

2. Ove, prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima di cm. 40 x 40: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50. Tale pozzetto di prelievo deve essere realizzato immediatamente a valle degli impianti di trattamento.

CAPO III - GLI INTERVENTI EDILIZI

Articolo 61 - Tipologia degli interventi edilizi

1. Le definizioni generali delle tipologie degli interventi edilizi sono contenute nell'art.27 comma 1 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

2. Negli articoli successivi vengono esplicitati e dettagliati gli interventi riconducibili alle singole tipologie; tale elenco è esemplificativo e non esaustivo e ha lo scopo di uniformare la qualificazione tecnico giuridica degli interventi sul territorio comunale; eventuali ulteriori opere dovranno essere ricondotte alle singole tipologie secondo il criterio dell'analogia e della similitudine.

3. La qualificazione tecnico giuridica dell'intervento considera l'intervento nel suo complesso anche con altri eventuali interventi edilizi interessanti l'immobile e a questo funzionalmente collegati.
4. Indipendentemente dalla tipologia di intervento indicata nella richiesta di Permesso di Costruire o nella D.I.A. è prevalente l'eventuale diversa tipologia d'intervento così come individuata dal Responsabile del procedimento in sede d'istruttoria.
5. Non è in nessun caso consentito da parte della stessa proprietà l'artificioso frazionamento degli interventi finalizzati ad eludere il versamento del contributo di costruzione ovvero teso ad operare nell'ambito della tipologia di intervento "più leggera".
6. A tal fine verranno valutati "a sistema" gli interventi edilizi e gli eventuali cambi d'uso senza opere dell'ultimo quinquennio; limitatamente alla modifica delle destinazioni d'uso la verifica viene estesa ai 10 anni precedenti ai sensi dell'art. 52 comma 3 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
7. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente lo stato di fatto degli immobili su cui si effettuano interventi edilizi dovrà essere legittimato da un provvedimento amministrativo precedente.
8. Nel caso di vecchi edifici qualora non vi fossero precedenti pratiche edilizie agli atti d'ufficio si farà riferimento alle schede catastali all'impianto.

Articolo 62 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Interventi di manutenzione ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti. A titolo esemplificativo rientrano in questa categoria le seguenti opere:

- rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
- riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici;
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
- riparazioni di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- innovazioni da attuare negli edifici e nelle unità immobiliari, dirette ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, purché non alterino la sagoma dell'edificio;
- riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);
- applicazioni di zanzariere o tende da sole e inferriate antintrusione;
- riparazione delle recinzioni con materiali aventi le medesime caratteristiche dell'esistente;
- riparazione della rete fognaria (interna ed esterna) sino al limite del lotto di pertinenza dell'edificio;
- riparazione, sostituzione ed installazione di antenne pertinenziali agli immobili, citofoni e videocitofoni;

- inserimenti di arredi da giardino che non incidano sul parametro di superficie coperta.

Articolo 63 – Interventi di manutenzione straordinaria

1. Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare. A titolo esemplificativo rientrano in questa categoria le seguenti opere:

- consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, delle strutture verticali e orizzontali anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti e purché non sia variata la quota di intradosso delle strutture stesse;
- realizzazione e integrazione dei servizi igienici e di quelli tecnologici;
- realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti ad eliminare le barriere architettoniche;
- modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari;
- modeste ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture purché non sia alterato il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante o mutata la tipologia;
- riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parte di esse.

Articolo 64 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo

1. Interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Essi non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

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

3. In particolare, sono di restauro gli interventi diretti:

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

4. In particolare, sono di risanamento conservativo gli interventi che, senza realizzare un organismo edilizio diverso dal precedente, prevedano modifiche della posizione delle strutture portanti orizzontali, delle scale, delle coperture o modifiche puntuali delle strutture portanti verticali.

5. Gli interventi di risanamento conservativo possono comportare anche traslazioni di superficie lorda di pavimento entro la sagoma del fabbricato, per effetto dell'eliminazione di superfetazioni, per l'inserimento di vani tecnici ecc..

6. A titolo esemplificativo si chiarisce che non rientrano nella categoria del risanamento conservativo interventi quali:

- la suddivisione di fabbricati produttivi in una pluralità di unità immobiliari compatibili per dimensioni con la residenza;
- la traslazione di slp nell'ambito dell'edificio con aumento del numero dei piani o della superficie coperta.

Articolo 65 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono:

- ü il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi;
- ü la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della superficie lorda di pavimento preesistente di cui sia dimostrata la legittimità.

Articolo 66 - Interventi di nuova costruzione

1. Interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite precedentemente e precisamente:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Articolo 67 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici, gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono rispettare i limiti di superficie lorda di pavimento preesistenti di cui sia dimostrata la legittimità o i limiti di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici.
3. Ove gli interventi di ristrutturazione urbanistica comportino la necessità di adeguare la dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale o per urbanizzazione primaria, l'intervento è subordinato a titolo abilitativo convenzionato.

Articolo 68 - Interventi di demolizione

1. Sono classificati quali demolizione gli interventi finalizzati a rimuovere, in tutto o in parte, edifici manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.
2. Nel caso di demolizioni parziali dovranno essere precisate le modalità di finitura della parte residua della costruzione.
3. Le demolizioni da eseguire nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
4. La modalità di realizzazione è costituita da Permesso di costruire e/o D.I.A.

Articolo 69 - Cambio d'uso senza opere

1. E' regolamentato dalla parte II, Capo VI della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni (art. 51 e seguenti). Sono fatti salvi gli obbligatori aggiornamenti al fine del pagamento dei tributi locali.
2. Il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano eseguite, nei cinque anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e necessariamente funzionali al mutamento stesso.
3. Anche in caso di mutamenti di destinazioni d'uso senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità allo strumento urbanistico ed al presente Regolamento, nonché alla normativa in materia igienico - sanitaria, di sicurezza degli impianti, di superamento delle barriere architettoniche e comunque di tutte le disposizioni che possano specificatamente interessare l'attività che si andrà ad insediare (Vigili del Fuoco, Soprintendenza, ecc.) con esclusione delle opere di manutenzione ordinaria.
4. I mutamenti di destinazioni d'uso senza opere sono comunque soggetti alla disciplina di cui alla Parte II, Capo IV della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni in materia di contributo di costruzione eventualmente dovuto.
5. In tali casi, prima della variazione della destinazione d'uso o contestualmente deve essere inviata apposita documentazione al Settore Gestione del Territorio, specificando tutti gli elementi utili per la determinazione dell'eventuale importo dovuto.
6. Dovranno inoltre essere attivate le procedure per il rilascio dell'agibilità ove siano realizzati interventi tali da influire sull'aspetto igienico-sanitario.

Articolo 70 - Attività edilizia libera

1. Ai sensi dell'art. 33 comma 2 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.lgs. 42/2004, e successive modifiche e integrazioni i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - interventi di manutenzione ordinaria;
 - interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

- realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- strutture temporanee di cantiere ad esclusione delle strutture destinate alla commercializzazione degli immobili.

2. Nei casi di realizzazione di bacini idrici per la pesca sportiva, la piscicoltura, l'irrigazione e degli altri bacini idrici assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione, l'autorizzazione di cui all'articolo 36, comma 3, della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 (Nuove norme per la disciplina della coltivazione delle sostanze minerali di cava) è rilasciata anche ai fini dell'esecuzione dei relativi scavi.

Articolo 71 - Interventi urgenti

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato.
2. Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile Settore Gestione del Territorio, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo.
3. Deve, altresì, presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività, in relazione alla natura dell'intervento.

Articolo 72 - Titoli abilitativi dell'attività edilizia

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire fatto salvo di quanto prescritto all'articolo precedente in merito all'attività edilizia libera.
2. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Comune denuncia di inizio attività, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura per le quali valgono le disposizioni di cui al titolo II "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
3. L'intercambiabilità attiene unicamente al profilo procedurale, mentre sia il regime contributivo come quello sanzionatorio amministrativo e penale vengono posti in relazione all'intervento di cui si chiede il titolo abilitativo, e non al titolo prescelto.
4. Le Denunce di Inizio Attività devono in ogni caso essere asseverate da progettista abilitato, che dichiara la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie.
5. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso a costruire.
6. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

Articolo 73 -Autorizzazione Paesaggistica ed Accertamento di compatibilità paesaggistica

1. Ove si intenda realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici in ambiti individuati come beni paesaggistici, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, debbono presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica.
2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

3. I soggetti sopra citati hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.
4. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato.
5. Essa è individuata, su proposta del Ministro, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato - Regioni, e può essere aggiornata o integrata con il medesimo procedimento.
6. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico - edilizio.
7. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.
8. L'autorizzazione è valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.
9. L'intervento edilizio non può essere attuato in assenza dell'autorizzazione paesaggistica, se prevista dalla normativa vigente.
10. L'Autorizzazione Paesaggistica è rilasciata ai proprietari o a chi ne abbia titolo.
11. Qualora il bene sia sottoposto a vincolo paesaggistico e la tutela di esso compete al Comune, non è possibile presentare congiuntamente la domanda di autorizzazione paesaggistica e la Denuncia Inizio Attività. I lavori potranno essere iniziati dopo 30 giorni dall'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.
12. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - b) esercizio dell'attività agro - silvo - pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - c) taglio colturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.
13. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessa in pristino a proprie spese, fatto salvo per i seguenti interventi per i quali è possibile richiedere ed acquisire la certificazione di compatibilità paesaggistica:
 - a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 74 - Permesso di Costruire

1. Tale titolo abilitativo è previsto dall'articolo 38 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
2. Il permesso di costruire riguarda tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio fatto salvo quanto disposto dall'art.33 comma 2 e 3 e dall'art. 41 della L.R.12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
3. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso.

4. Il Permesso di Costruire è rilasciato ai proprietari o a chi ne abbia titolo e non comporta limitazioni dei diritti di terzi.

Articolo 75 - Denuncia di Inizio Attività

1. Tale titolo abilitativo è previsto dagli articoli 41 e 42 della L.R.12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo ha facoltà di inoltrare la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), in alternativa al Permesso di Costruire per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

3. La Denuncia di Inizio Attività è presentata dal proprietario dell'immobile, o da chi ne ha titolo, almeno 30 giorni prima dell'esecuzione delle opere e deve essere accompagnata da una dettagliata relazione e dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, al fine di asseverare la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati nonché alle altre normative in materia edilizia, urbanistica, di sicurezza e di igiene.

Articolo 76 - Permesso di Costruire in deroga

1. Tale titolo abilitativo è previsto dall'articolo 40 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

2. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale. La deroga può riguardare esclusivamente:

- i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- l'eliminazione delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. 6/1989 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 77 - Permesso di Costruire in Sanatoria

1. Tale titolo abilitativo è previsto dagli articoli 33 e 34 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

2. Le opere edilizie eseguite in assenza o in difformità, parziale o totale, del Permesso di Costruire possono costituire oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ove il responsabile dell'abuso presenti apposita istanza.

Articolo 78 - Permesso di Costruire in parziale Sanatoria

1. Le opere edilizie eseguite in assenza o in difformità, parziale o totale, del Permesso di Costruire per le quali è necessario prevedere anche l'esecuzione di altre opere, possono costituire oggetto di richiesta di permesso di costruire in parziale sanatoria, ove il responsabile dell'abuso presenti apposita istanza.

Articolo 79 - Contributo di costruzione

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione (o sul costo al trattamento dei rifiuti), in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi nel rispetto della vigente normativa.

2. Il contributo di costruzione non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge (art. 17 DPR n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni).

3. Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di opportuna istanza e previa presentazione di idonee garanzie economiche.

4. In caso di presentazione di denuncia di inizio attività per interventi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alla denuncia medesima. E' fatta comunque salva la possibilità per l'Amministrazione di richiedere anche successivamente le integrazioni dovute.
5. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto della vigente normativa con particolare riferimento al D.lgvo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni (Codice dei contratti).
6. Le opere collaudate a cura del comune e a spese dei privati, sono acquisite alla proprietà comunale.
7. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo le indicazioni che verranno fornite dal Settore Gestione del Territorio.
8. I progetti delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione devono essere presentati prima del progetto dell'intervento principale e devono essere accompagnati da un'impegnativa unilaterale da trascriversi a cura e spese degli interessati contenente tutte le indicazioni fornite dal Settore Gestione del Territorio.
9. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo degli oneri devono essere avviate prima o contemporaneamente all'inizio dei lavori.
11. Nel caso di realizzazione di opere di urbanizzazione a carico degli operatori privati, dovranno essere costituite garanzie economiche pari almeno all'intero ammontare stimato delle opere.
12. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, qualora non sia ritenuta conveniente l'acquisizione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche da parte del Comune, è inoltre dovuto il versamento di una somma pari al valore delle aree non cedute, valutato con riferimento ai costi unitari periodicamente stabiliti con apposita determinazione.
13. Gli interventi:
 - a) di ristrutturazione edilizia con integrale demolizione e ricostruzione,
 - b) di ristrutturazione edilizia con traslazione di slp fuori sagoma,sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione secondo le tariffe per gli interventi di nuova costruzione.
14. Ove l'opera non risulti ultimata nei termini previsti per legge, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.
15. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.

CAPO IV - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E VIGILANZA

Articolo 80 - Direttore dei lavori

1. I lavori devono essere diretti da un professionista abilitato, nei limiti delle proprie competenze.
2. In caso di assenza, decesso, dimissioni o decadenza del professionista, il Comune sospende l'esecuzione dei lavori fino alla comunicazione della designazione di un sostituto.

Articolo 81 - Verifica e autocertificazione

1. La verifica della rispondenza alle norme urbanistico - edilizie, è compito dello Sportello Unico dell'Edilizia.
2. La verifica dei requisiti igienico - sanitari è effettuata dagli uffici competenti dell'ASL in relazione agli interventi per i quali detta verifica è prescritta.
3. Tale verifica può anche essere effettuata dal Responsabile del Procedimento istruttorio.
4. Il progettista certifica la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non

comporti valutazioni tecnico-discrezionali. Chi effettua tale valutazione è prima di tutto il progettista e successivamente alla presentazione della pratica edilizia, il Comune attraverso il responsabile del procedimento.

5. La sussistenza dei requisiti in materia di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza della circolazione stradale e in materia di impianti, può essere asseverata dal progettista, sotto la propria personale responsabilità.

Articolo 82 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori

1. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dall'art. 29 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia.

2. In particolare, per le opere da realizzare a seguito di denuncia di inizio attività, il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p., è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali.

3. In caso di dichiarazioni non veritiere il Comune ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Articolo 83 - Vigilanza e responsabilità

1. Lo sportello unico dell'edilizia effettua i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico - edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito.

2. L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante.

3. I competenti uffici comunali hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati.

4. Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al Responsabile del Settore Gestione del Territorio che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili.

5. A conclusione della fase istruttoria si determinerà il tipo di sanzione da applicare. Entro quarantacinque giorni dalla data di notifica dell'ordine di sospensione dei lavori dovrà essere irrogato il provvedimento definitivo a firma del Responsabile Settore Gestione del Territorio.

6. Tale provvedimento, da notificarsi ai soggetti interessati, dovrà indicare:

- i termini per l'adempimento, decorrenti dalla data di notifica;
- la chiara indicazione delle opere abusive oggetto di sanzione;
- l'identificazione degli eventuali immobili che saranno acquisiti di diritto in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione.

7. I responsabili di abusi edilizi, consistenti in interventi edilizi maggiori realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione e/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della legge.

8. I responsabili degli abusi possono chiedere, ove sussistano i presupposti di legge, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, o in parziale sanatoria, proponendo anche eventuali opere di demolizione o adeguamento per le parti realizzate in difformità alle norme vigenti.

Articolo 84 - Inizio dei lavori

1. Il termine per l'inizio degli interventi assentiti con permesso di costruire non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del titolo abilitativo. Detto termine può essere prorogato, con

provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, sopravvenuti a ritardare l'effettivo inizio delle opere.

2. Il titolare deve segnalare l'inizio dei lavori mediante apposita comunicazione (utilizzando la modulistica predisposta dai competenti uffici comunali) da inoltrare al Settore Gestione del Territorio entro e non oltre cinque giorni dalla data di effettivo inizio.

3. Decorsi inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il permesso di costruire decade.

4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il Comune provvede alla dichiarazione di decadenza.

5. I lavori edili possono avere inizio dallo scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi ovvero sia sospesa l'efficacia della denuncia. 6. Il termine per l'inizio degli interventi assentiti con Denuncia Inizio Attività non può essere superiore ad un anno dalla data di efficacia. Detto termine non può essere prorogato. E' necessario segnalare l'inizio dei lavori mediante apposita comunicazione (utilizzando la modulistica predisposta dai competenti uffici comunali) da inoltrare al Settore Gestione del Territorio entro e non oltre cinque giorni dalla data di effettivo inizio.

7. Decorsi inutilmente i termini per l'inizio dei lavori, il titolo abilitativo (D.I.A.) è inefficace.

Articolo 85 - Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per la richiesta del certificato di agibilità.

2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

3. Il termine entro il quale l'opera assentita con permesso di costruire deve essere ultimata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. La comunicazione di fine lavori per il permesso di costruire e per il permesso di costruire in parziale sanatoria deve pervenire entro e non oltre cinque giorni dalla data effettiva di conclusione dei lavori.

4. Decorsi i termini, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, sia stata richiesta ed accordata una proroga.

5. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, nei seguenti casi:

-particolari caratteristiche tecnico-costruttive e dimensionali dell'opera da realizzare;

-cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, quali calamità naturali, gravi eventi accidentali, provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

6. La proroga non può invece essere rilasciata se i ritardi siano dovuti a cause economiche, organizzative oppure ad errori progettuali e insufficienti rilievi dello stato di fatto.

7. Il termine entro il quale l'opera assentita con Denuncia Inizio Attività deve essere ultimata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Il certificato di collaudo finale con la relativa documentazione obbligatoria da allegare contestualmente per legge, deve pervenire entro e non oltre cinque giorni dalla data effettiva di conclusione dei lavori. Decorsi i termini, la Denuncia Inizio Attività perde di efficacia per la parte non eseguita. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova Denuncia Inizio Attività.

Articolo 86 - Agibilità degli edifici

1. Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi, o i loro successori o aventi causa, o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia da richiedere il certificato di agibilità.

2. Il certificato deve essere richiesto ogni volta che un fabbricato esistente viene interessato da opere edilizie e/o cambi d'uso che possano avere un riflesso sulle condizioni igienico - sanitarie o di sicurezza, come previsto dalla vigente normativa.

3. Il Certificato di agibilità di norma è rilasciato per l'intero immobile; è consentito il rilascio del certificato di agibilità parziale esclusivamente nel caso in cui è dimostrato che la porzione di edificio è utilizzabile autonomamente e che sono soddisfatti i relativi parametri urbanistico - edilizi (parcheggi privati, parcheggi d'uso pubblico, accessibilità, sicurezza, ecc.).

4. La richiesta del certificato di agibilità va presentata al Settore Gestione del Territorio entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori dell'intervento secondo la procedura e le modalità previste dagli articoli 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, utilizzando la modulistica predisposta dal Comune di Motta Visconti.

5. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Articolo 87 - Varianti minori

1. Sono varianti minori le modifiche alle previsioni progettuali dei titoli abilitativi che:

- ü non incidano sulle volumetrie e sui parametri urbanistici;
- ü non alterino la sagoma dell'edificio;
- ü non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia dell'intervento;
- ü non violino le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.

2. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali varianti costituiscono parte integrante dell'intervento principale.

3. I relativi progetti devono essere presentati entro la dichiarazione di ultimazione dei lavori senza obbligo di sospensione delle opere, fatta salva la necessità di autorizzazione paesaggistica secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 88 - Varianti essenziali

1. Sono varianti essenziali le modifiche alle previsioni progettuali dei titoli abilitativi eccedenti quelle indicate al precedente art. 12. e ricomprese nell'art. 54 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

2. Nei casi previsti dal comma precedente l'interessato deve sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento del titolo abilitativo.

Articolo 89 - Varianti per le opere su immobili vincolati

1. Per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, si applicano gli articoli precedenti, fatta salva la necessità di ottenere preventivamente i provvedimenti previsti dalla relativa legislazione (D.Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni).

CAPO V - CONDUZIONE DEL CANTIERE

Articolo 90 - Strutture provvisorie

1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di 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 per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

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

5. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Articolo 91 – Disciplina del cantiere

1. Ai cantieri si applicano le disposizioni contenute nel D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Articolo 92 – Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.), nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.

2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

A. Accesso alla copertura

1. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

– l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza maggiore o uguale a 0,70 metri e altezza maggiore o uguale di 1,20 metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;

– l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;

– l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:

- superficie maggiore o uguale a 0,50 mq;

- se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere maggiore o uguale a 0,70 m; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;

- se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore o uguale a 0,80 m;

– l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

B. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati

1. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (Es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

C. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

1. Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);

- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

2. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

D. Dispositivi di ancoraggio

1. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

2. Questi dispositivi richiedono che:

- a) siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;

- b) siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;

- c) nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;

- d) il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

3. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità .

4. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: «Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove» e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

E. Ultimazione dei lavori

1. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica; le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;

- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;

- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

2. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

F. Edifici con estese superfici finestrate

1. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

G. Informazioni per gli addetti

1. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).

2. Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto

l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

3. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.

4. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

H. Fascicolo dell'opera

1. Il fascicolo dell'opera, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

2. Pertanto sarà cura del progettista redigere il documento predisposto dal Settore Gestione del Territorio con l'opportuna documentazione grafica, con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

3. Copia del fascicolo dell'opera completo dell'opportuna documentazione grafica dovrà essere allegato alla comunicazione di fine lavori e dovrà anche essere fornito al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

4. Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

Articolo 93 - Operazioni di scavo e gestione del relativo materiale

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori. Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.

3. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

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

5. Per l'utilizzo di terre e rocce da scavo per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati si applicano le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 94 - Cartello di cantiere

1. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, sulla recinzione dell'area di cantiere e comunque in modo ben visibile dall'esterno, una tabella chiaramente leggibile, indicante:

- Titolare del Permesso di costruire o Denuncia Inizio Attività;
- N° del titolo edilizio, data del rilascio e natura delle opere;
- Data di inizio lavori;
- Nominativo del progettista e del direttore delle opere edili;
- Nominativo del progettista e del direttore delle opere in cemento armato o a struttura metallica;
- Nominativo del collaudatore dei cementi armati;

- Impresa edile esecutrice dei lavori;
 - Imprese esecutrici degli impianti;
 - Nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione (ove prescritto);
2. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Articolo 95 - Visite ispettive

1. Il Settore Gestione del Territorio durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre, anche congiuntamente ad altri enti competenti (A.S.L., VV.FF., A.R.P.A., ecc.), l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito; a tal fine il Settore Gestione del Territorio può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.
2. Il Settore Gestione del Territorio verifica le pratiche edilizie in ordine alle disposizioni inerenti all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto. Ai fini del rilascio del provvedimento edilizio abilitativo o nel caso di presentazione di Denuncia di Inizio Attività, le pratiche devono essere presentate con gli elaborati grafici di progetto (specifica tavola progettuale della copertura con indicati i punti di ancoraggio) e con una relazione che chiarisca esaustivamente il rispetto del punto 6 riportato nel Manuale Tecnico Capitolo 3° del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.
3. Nei cantieri ove siano in esecuzione interventi edilizi deve essere tenuta a disposizione la copia del titolo che abilita l'esecuzione dell'intervento corredato dai relativi elaborati grafici di progetto e ogni ulteriore certificazione prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

Articolo 96 - Tolleranze di cantiere

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misure lineari:
 - per misure sul piano orizzontale inferiori o uguali a 15,00 m: 1,00%;
 - per le misure sul piano orizzontale superiori a 15,00 m: 0,50% (per la parte eccedente);
 - per misure sul piano verticale: 1%;
2. In ogni caso detti valori non devono superare i 30 cm.
3. Le uniche tolleranze di cantiere ammissibili, per quanto concerne gli aspetti igienico - sanitari, sono quelle che non fanno ricadere gli immobili nelle casistiche di antigienicità e/o inabitabilità. In ogni caso gli indici minimi regolamentari previsti dalla vigente normativa (nazionale e/o regionale) devono essere rispettati integralmente senza tolleranze (soprattutto in negativo).
4. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote di superfici inferiori al 5%, ferma restando la superficie complessiva.
5. Per detti scostamenti non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici.

Articolo 97 - Lavori in fregio al suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare del Permesso di costruire o Denuncia Inizio Attività, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve provvisoriamente isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine 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 e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua, anche temporanei.

3. Gli angoli sporgenti della 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.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere spetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

Articolo 98 – Manomissione di suolo pubblico

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del suolo pubblico, deve richiedere preventivamente il relativo documento abilitativo al Servizio Lavori Pubblici ed agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. L'esecutore dovrà altresì provvedere, se ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale, ad un deposito cauzionale a garanzia della corretta esecuzione delle opere di ripristino. L'importo di tale deposito verrà stabilito dalla competente struttura comunale sulla base dell'intervento da realizzare.
3. Ultimati i lavori, le opere di ripristino delle aree pubbliche devono essere eseguite a cura e spese del concessionario entro il termine stabilito nel provvedimento abilitativo.
4. Dette opere verranno consegnate al Comune in contraddittorio con la redazione del verbale di regolare esecuzione. In caso di ritardo o di inosservanza delle disposizioni circa le opere di ripristino, il Comune provvede all'esecuzione delle opere stesse a spese dell'inadempiente, a mezzo dell'escussione del deposito cauzionale.

Articolo 99 – Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico (o di resti umani) devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Settore Gestione del Territorio che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge.
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. In caso di rinvenimento di materiale inquinante o di stoccaggio di rifiuti se ne dovrà dare immediata comunicazione all'Ufficio tecnico comunale, che provvederà alla sospensione dei lavori ed all'attivazione delle procedure di cui al D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche e integrazioni.

CAPO VI – IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Articolo 100 – Responsabile del Procedimento

1. La figura del responsabile del procedimento è prevista dalla legge 241/1990 e successive modifiche e integrazioni.
2. Il responsabile del procedimento è il dipendente individuato dal Responsabile del Settore, quale responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento nonché, ove ammesso dalla legge, del provvedimento finale.
3. Il nominativo del responsabile del procedimento è comunicato ai soggetti interessati.

Articolo 101 – Accesso agli atti

1. In attuazione delle norme statali vigenti, i regolamenti, le deliberazioni, le circolari, e comunque qualsiasi atto o provvedimento amministrativo di natura generale in materia edilizia ovvero che dispone in generale sui procedimenti in materia edilizia ovvero che determina l'interpretazione o le modalità di applicazione di norme vigenti in materia edilizia sono adeguatamente pubblicizzati e sono consegnati in copia a chi ne faccia richiesta anche solo verbalmente.
2. E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ai sensi e nei casi di cui all'art. 25 della legge 241/1990 e successive modifiche e integrazioni.

3. 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.

4. Le modalità di accesso ai documenti sono definite dal D.P.R. n. 184/2006 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 102 – Certificato di destinazione urbanistica

1. L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro i termini di legge (art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), certificato di destinazione urbanistica che specifica, per il terreno oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati.

2. Il contenuto della certificazione, relativa alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, non vincola gli atti futuri che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia

TITOLO 3

DISPOSIZIONI PROCEDURALI E ORGANIZZATIVE

CAPO I – NORME PROCEDURALI

Articolo 103 – Presentazione dei progetti edilizi

1. Le richieste di permesso di costruire, le richieste di permesso di costruire in sanatoria, le richieste di permesso di costruire in parziale sanatoria, le richieste di autorizzazione paesaggistica, le richieste di accertamento di compatibilità paesaggistica, le denunce di inizio attività, nonché le richieste di approvazione di piani attuativi devono essere sottoscritte dai proprietari o dagli aventi titolo e da un progettista abilitato alla progettazione.

2. Sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti, ad eccezione di quanto indicato al successivo comma b) relativamente all'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura:

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

- colui che ha ottenuto, in virtù di apposito titolo giuridico, la disposizione o l'uso di beni immobili appartenenti al demanio.
- a) I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei sub procedimenti relativi.
- b) I soggetti legittimati alla presentazione delle istanze per l'ottenimento del titolo abilitativo per l'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura sono i seguenti:
 - all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della L.R. 12/2005. e successive modifiche e integrazioni , a titolo gratuito;
 - in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

3. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura. La proposta di piano attuativo può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari e dai promissari acquirenti previo autorizzazione da parte della Proprietà attraverso specifica previsione all'interno dell'atto preliminare di compravendita.

Articolo 104 - Modalità di presentazione della richiesta di permesso di costruire

1. La presentazione della domanda finalizzata al rilascio del permesso di costruire è consentita esclusivamente previa timbratura e vidimazione della stessa da parte di uno degli istruttori tecnici del Settore Gestione del Territorio. Le pratiche di norma, vengono timbrate e vidimate su appuntamento. La domanda deve essere presentata utilizzando il modulo all'uopo predisposto dai competenti uffici comunali.

2. La presentazione di istanze su moduli diversi e/o mancanti del visto sopra citato potrà comportare l'irricevibilità della pratica e la conseguente archiviazione d'ufficio. Le istanze devono essere presentate in marca da bollo.

Articolo 105 - Elaborati da allegare alla richiesta di permesso di costruire (in triplice copia)

- Relazione tecnico descrittiva dell'intervento a firma di un progettista abilitato;
- Autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale , ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
- Documento comprovante il pagamento dei diritti sanitari (ove ritenuto necessario);
- Documento comprovante il pagamento di diritti necessari per richiedere ed acquisire il parere di un Ente diverso dall'ASL;
- Eventuale richiesta di deroga corredata dalla documentazione richiesta da ASL nel caso debba essere acquisito il parere della stessa;

- Documentazione relativa all'esame dell'impatto paesistico e alla determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto, il tutto ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale 8 novembre 2002 - n. 7/11045 e successive modifiche e integrazioni;
- Opportuna documentazione fotografica a colori con planimetria dei coni ottici;
- Estratti aggiornati del rilievo aerofotogrammetrico, della mappa catastale, degli strumenti urbanistici generali e degli eventuali piani attuativi interessanti l'area con l'individuazione degli immobili oggetto d'intervento;
- Copia dell'atto di proprietà o di altro documento necessario che dimostri la legittimazione a richiedere l'esecuzione delle opere o autocertificazione resa nelle forme di legge;
- Allegato B del R.L.I. per interventi ricadenti nel titolo III del vigente R.L.I.;
- Dichiarazione di rispetto delle norme del R.L.I. per interventi non ricadenti nel titolo III del vigente R.L.I.;
- Planimetria dettagliata di rilievo in scala adeguata con indicazione delle distanze dai confini, distanze dalle strade, distanze dagli edifici, distanze dalle pareti finestrate, presenza di essenze arboree, ecc...;
- Planimetria dettagliata di progetto in scala adeguata con indicazione delle distanze dai confini, distanze dalle strade, distanze dagli edifici, distanze dalle pareti finestrate, indicazione delle essenze arboree, ecc...;
- Indicazione dell'orientamento;
- Planimetria di confronto in scala adeguata;
- Piante di rilievo dettagliate in scala adeguata;
- Piante di progetto dettagliate in scala adeguata;
- Piante di confronto in scala adeguata;
- Sezioni di rilievo dettagliate in scala adeguata;
- Sezioni di progetto dettagliate in scala adeguata;
- Sezioni di confronto in scala adeguata;
- Prospetti di rilievo dettagliate in scala adeguata;
- Prospetti di progetto dettagliate in scala adeguata;
- Prospetti di confronto in scala adeguata;
- Schema della fognatura relativa allo stato esistente;
- Schema della fognatura relativa allo stato di progetto;
- Schema della fognatura relativa allo stato di confronto;
- Tabelle del costo di costruzione con espliciti dei dati in esse contenuti (nel caso di interventi onerosi);
- Prospetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione;
- Computo Metrico Estimativo nei casi ove necessario;
- Progetto degli impianti ove obbligatorio (D.M. 37/2008 e successive modifiche e integrazioni);
- Relazione di cui al punto 12 della deliberazione di Giunta Regionale n. 8/8745 del 22.12.2008 sia in forma cartacea che in forma digitale;
- Copia del provvedimento paesaggistico acquisito e contestuale dichiarazione resa dal progettista dalla quale si evinca che il progetto proposto è uguale a quello autorizzato dal punto di vista paesistico - ambientale;
- Copia ricevuta SIGIT;
- Documentazione relativa al superamento delle barriere architettoniche (dichiarazione di conformità + elaborati grafici + relazione tecnica);
- Verifiche planovolumetriche utilizzando le modalità di calcolo indicate dal Settore Gestione del Territorio con idonei schemi grafico - numerici dei conteggi effettuati;
- Verifiche di rispetto del R.L.I. (RAI, comignoli, superfici dei locali, ecc...);
- Verifiche di altre norme statali e regionali a seconda del tipo di intervento proposto, ecc...(es. DM 01/02/1986, ecc...);

- Documentazione relativa alla fattibilità geologica (indagini geologiche, ecc...);
- Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione;
- Parere dei Vigili del Fuoco ove necessario;
- Atto di assenso di altro Ente ove necessario (ARPA, Soprintendenza, ecc...);
- Documentazione sull'impatto acustico;
- Piano degli scavi se l'intervento prevede l'utilizzo di terre e rocce da scavo, come previsto dalla normativa di riferimento;
- Eventuali scritture private opportunamente registrate;
- Assenso scritto del proprietario/amministratore del condominio per opere da eseguire sulle parti comuni;
- Documento comprovante il pagamento dei diritti di segreteria;
- Ogni eventuale documento che il responsabile dell'istruttoria ritenga necessario presentare.

Inoltre prima del ritiro del permesso di costruire:

- Modulo I STAT debitamente compilato;
- Registrazione di eventuali scritture private.
- Ogni eventuale documento che il responsabile dell'istruttoria ritenga necessario presentare.

Inoltre prima della data di inizio dei lavori:

- Denuncia opere in Cemento Armato;
- Comunicazione del soggetto certificatore ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n. 8/8745 del 22.12.2008 e successive modifiche e integrazioni;
- Documentazione dell'impresa esecutrice delle opere, così come previsto dal D.lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni;
- Ogni eventuale documento che il responsabile dell'istruttoria ritenga necessario presentare.

Articolo 106 - Modalità di presentazione della richiesta di permesso di costruire in sanatoria

1. La presentazione della domanda finalizzata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria è consentita esclusivamente previa timbratura e vidimazione della stessa da parte di uno degli istruttori tecnici del Settore Gestione del Territorio. Le pratiche di norma, vengono timbrate e vidimate su appuntamento. La domanda deve essere presentata utilizzando il modulo all'uopo predisposto dai competenti uffici comunali.

2. La presentazione di istanze su moduli diversi e/o mancanti del visto sopra citato potrà comportare l'irricevibilità della pratica e la conseguente archiviazione d'ufficio. Le istanze devono essere presentate in marca da bollo.

Articolo 107 - Elaborati da allegare alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria (in triplice copia)

- Relazione tecnico descrittiva dell'intervento a firma di un progettista abilitato;
- Comunicazione della data di realizzazione delle opere abusive;
- Autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
- Documento comprovante il pagamento dei diritti sanitari (ove ritenuto necessario);
- Documento comprovante il pagamento di diritti necessari per richiedere ed acquisire il parere di un Ente diverso dall'ASL;

- Eventuale richiesta di deroga corredata dalla documentazione richiesta da ASL nel caso debba essere acquisito il parere della stessa;
- Opportuna documentazione fotografica a colori con planimetria dei coni ottici;
- Estratti aggiornati del rilievo aerofotogrammetrico, della mappa catastale, degli strumenti urbanistici generali e degli eventuali piani attuativi interessanti l'area con l'individuazione degli immobili oggetto d'intervento;
- Copia dell'atto di proprietà o di altro documento necessario che dimostri la legittimazione a richiedere la sanatoria delle opere o autocertificazione resa nelle forme di legge;
- Allegato B del R.L.I. per interventi ricadenti nel titolo III del vigente R.L.I.;
- Dichiarazione di rispetto delle norme del R.L.I. per interventi non ricadenti nel titolo III del vigente R.L.I.;
- Planimetria dettagliata di rilievo in scala adeguata con indicazione delle distanze dai confini, distanze dalle strade, distanze dagli edifici, distanze dalle pareti finestrate, presenza di essenze arboree, ecc...;
- Planimetria dettagliata di progetto in scala adeguata con indicazione delle distanze dai confini, distanze dalle strade, distanze dagli edifici, distanze dalle pareti finestrate, indicazione delle essenze arboree, ecc...;
- Indicazione dell'orientamento;
- Planimetria di confronto in scala adeguata;
- Piante di rilievo dettagliate in scala adeguata;
- Piante di progetto dettagliate in scala adeguata;
- Piante di confronto in scala adeguata;
- Sezioni di rilievo dettagliate in scala adeguata;
- Sezioni di progetto dettagliate in scala adeguata;
- Sezioni di confronto in scala adeguata;
- Prospetti di rilievo dettagliate in scala adeguata;
- Prospetti di progetto dettagliate in scala adeguata;
- Prospetti di confronto in scala adeguata;
- Schema della fognatura relativa allo stato esistente;
- Schema della fognatura relativa allo stato di progetto;
- Schema della fognatura relativa allo stato di confronto;
- Tabelle del costo di costruzione con espliciti dei dati in esse contenuti (nel caso di interventi onerosi);
- Prospetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione;
- Computo Metrico Estimativo nei casi ove necessario;
- Progetto degli impianti ove obbligatorio (D.M. 37/2008 e successive modifiche e integrazioni);
- Documentazione inerente le disposizioni per l'efficienza energetica e per la certificazione energetica come previsto dalla normativa vigente;
- Copia del provvedimento paesaggistico acquisito e contestuale dichiarazione resa dal progettista dalla quale si evinca che il progetto proposto è uguale a quello autorizzato dal punto di vista paesistico - ambientale;
- Copia ricevuta SIGIT;
- Documentazione relativa al superamento delle barriere architettoniche (dichiarazione di conformità + elaborati grafici + relazione tecnica);
- Verifiche planovolumetriche utilizzando le modalità di calcolo indicate dal Settore Gestione del Territorio con idonei schemi grafico - numerici dei conteggi effettuati;
- Verifiche di rispetto del R.L.I. (RAI, comignoli, superfici dei locali, ecc...);
- Verifiche di altre norme statali e regionali a seconda del tipo di intervento proposto, ecc...(es. DM 01/02/1986, ecc...);
- Documentazione relativa alla fattibilità geologica (indagini geologiche, ecc...);
- Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione;

- Parere dei Vigili del Fuoco ove necessario;
- Atto di assenso di altro Ente ove necessario (ARPA, Soprintendenza, ecc...);
- Documentazione sull'impatto acustico;
- Eventuali scritture private opportunamente registrate;
- Assenso scritto del proprietario/amministratore del condominio per opere da eseguire sulle parti comuni;
- Documento comprovante il pagamento dei diritti di segreteria;
- Ogni eventuale documento che il responsabile dell'istruttoria ritenga necessario presentare.
- Documentazione inerente le opere in Cemento Armato;
- Ogni eventuale documento che il responsabile dell'istruttoria ritenga necessario presentare.

Articolo 108 - Modalità di presentazione della richiesta di permesso di costruire in parziale sanatoria

1. La presentazione della domanda finalizzata al rilascio del permesso di costruire in parziale sanatoria è consentita esclusivamente previa timbratura e vidimazione della stessa da parte di uno degli istruttori tecnici del Settore Gestione del Territorio. Le pratiche di norma, vengono timbrate e vidimate su appuntamento. La domanda deve essere presentata utilizzando il modulo all'uopo predisposto dai competenti uffici comunali.

2. La presentazione di istanze su moduli diversi e/o mancanti del visto sopra citato potrà comportare l'irricevibilità della pratica e la conseguente archiviazione d'ufficio. Le istanze devono essere presentate in marca da bollo.

Articolo 109 - Elaborati da allegare alla richiesta di permesso di costruire in parziale sanatoria

(in triplice copia)

1. La richiesta deve essere presentata in marca da bollo e deve contenere la documentazione elencata per la semplice richiesta di permesso di costruire più la documentazione prevista per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria non contemplata in quella non a sanatoria.

Articolo 110 - Modalità di presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica e della richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica

1. La presentazione delle domande è consentita esclusivamente previa timbratura e vidimazione delle stesse da parte di uno degli istruttori tecnici del Settore Gestione del Territorio. Le pratiche di norma, vengono timbrate e vidimate su appuntamento. Le domande devono essere presentate utilizzando i moduli all'uopo predisposti dai competenti uffici comunali.

2. La presentazione di istanze su moduli diversi e/o mancanti del visto sopra citato potrà comportare l'irricevibilità delle stesse e la conseguente archiviazione d'ufficio. Le istanze devono essere presentate in marca da bollo.

Articolo 111 - Elaborati da allegare alla richiesta di autorizzazione paesaggistica (in triplice copia)

La richiesta deve essere presentata in marca da bollo e deve contenere oltre alla documentazione prescritta dalle disposizioni regionali vigenti in materia, anche quanto segue:

- copia dell'atto di proprietà o di altro documento necessario che dimostri la legittimazione a richiedere l'esecuzione delle opere o autocertificazione resa nelle forme di legge;
- documentazione relativa all'esame dell'impatto paesistico e alla determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto, il tutto ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale 8 novembre 2002 - n. 7/11045 e successive modifiche e integrazioni;
- relazione tecnico descrittiva dell'intervento a firma di un progettista abilitato;

- Planimetrie, piante, prospetti e sezioni relativi allo stato di confronto.

Articolo 112 – Elaborati da allegare alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica

(in triplice copia)

La richiesta deve essere presentata in marca da bollo e deve contenere la seguente documentazione:

- copia dell'atto di proprietà o di altro documento necessario che dimostri la legittimazione a richiedere l'esecuzione delle opere o autocertificazione resa nelle forme di legge;
- Relazione tecnico-descrittiva delle opere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica;
- Descrizione dettagliata dei materiali impiegati;
- Estratti aggiornati del rilievo aerofotogrammetrico, della mappa catastale, degli strumenti urbanistici generali e degli eventuali piani attuativi interessanti l'area con l'individuazione degli immobili oggetto d'intervento;
- Piante, prospetti e sezioni dello stato di fatto;
- Piante, prospetti e sezioni dello stato di progetto;
- Piante, prospetti e sezioni dello stato di confronto;
- Opportuna documentazione fotografica a colori con planimetria dei coni ottici.

Articolo 113 – Modalità di presentazione della Denuncia Inizio Attività (D.I.A).

1. La presentazione della D.I.A. è consentita esclusivamente previa timbratura e vidimazione della stessa da parte di uno degli istruttori tecnici del settore. Le pratiche di norma, vengono timbrate e vidimate il lunedì su appuntamento. La domanda deve essere presentata utilizzando il modulo all'uopo predisposto dai competenti uffici comunali.

2. La presentazione delle DIA su moduli diversi e/o mancanti del visto sopra citato potrà comportare l'irricevibilità della pratica e la conseguente archiviazione d'ufficio. La DIA non va presentata in marca da bollo.

Articolo 114 – Elaborati da allegare alla Denuncia Inizio Attività (D.I.A).

(in duplice copia)

- Relazione tecnico descrittiva dell'intervento a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- Documentazione relativa all'esame dell'impatto paesistico e alla determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto, il tutto ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e s.m.i.;
- Opportuna documentazione fotografica a colori con planimetria dei coni ottici;
- estratti aggiornati del rilievo aerofotogrammetrico, della mappa catastale, degli strumenti urbanistici generali e degli eventuali piani attuativi interessanti l'area con l'individuazione degli immobili oggetto d'intervento;
- Copia dell'atto di proprietà o di altro documento necessario che dimostri la legittimazione a comunicare l'esecuzione delle opere o autocertificazione resa nelle forme di legge;
- Allegato B del R.L.I. per interventi ricadenti nel titolo III del vigente R.L.I.;
- Dichiarazione di rispetto delle norme del R.L.I. per interventi non ricadenti nel titolo III del vigente R.L.I.;
- Planimetria dettagliata di rilievo in scala adeguata con indicazione delle distanze dai confini, distanze dalle strade, distanze dagli edifici, distanze dalle pareti finestrate, presenza di essenze arboree, ecc...;

- Planimetria dettagliata di progetto in scala adeguata con indicazione delle distanze dai confini, distanze dalle strade, distanze dagli edifici, distanze dalle pareti finestrate, indicazione delle essenze arboree, ecc...;
- Indicazione dell'orientamento;
- Planimetria di confronto in scala adeguata;
- Piante di rilievo dettagliate in scala adeguata;
- Piante di progetto dettagliate in scala adeguata;
- Piante di confronto in scala adeguata;
- Sezioni di rilievo dettagliate in scala adeguata;
- Sezioni di progetto dettagliate in scala adeguata;
- Sezioni di confronto in scala adeguata;
- Prospetti di rilievo dettagliate in scala adeguata;
- Prospetti di progetto dettagliate in scala adeguata;
- Prospetti di confronto in scala adeguata;
- Schema della fognatura relativa allo stato esistente;
- Schema della fognatura relativa allo stato di progetto;
- Schema della fognatura relativa allo stato di confronto;
- Tabelle del costo di costruzione con espliciti dei dati in esse contenuti (nel caso di interventi onerosi);
- Prospetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione;
- Computo Metrico Estimativo nei casi ove necessario;
- Progetto degli impianti ove obbligatorio (D.M. 37/2008 successive modifiche e integrazioni);
- Relazione di cui al punto 12 della deliberazione di Giunta Regionale n. 8/8745 del 22.12.2008 sia in forma cartacea che in forma digitale;
- Copia del provvedimento paesaggistico acquisito e contestuale dichiarazione resa dal progettista dalla quale si evinca che il progetto proposto è uguale a quello autorizzato dal punto di vista paesistico - ambientale;
- Copia ricevuta SIGIT;
- Documentazione relativa al superamento delle barriere architettoniche (dichiarazione di conformità + elaborati grafici + relazione tecnica);
- Verifiche planovolumetriche utilizzando le modalità di calcolo indicate dal Settore Gestione del Territorio con idonei schemi grafico - numerici dei conteggi effettuati;
- Verifiche di rispetto del R.L.I. (RAI, comignoli, superfici dei locali, ecc...);
- Verifiche di altre norme statali e regionali a seconda del tipo di intervento proposto, ecc...(es. DM 01/02/1986, ecc...);
- Documentazione relativa alla fattibilità geologica (indagini geologiche, ecc...);
- Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione;
- Parere dei Vigili del Fuoco ove necessario;
- Atto di assenso di altro Ente ove necessario (ARPA, Soprintendenza, ecc...);
- Documentazione sull'impatto acustico;
- Eventuali scritture private opportunamente registrate;
- Assenso scritto del proprietario/amministratore del condominio per opere da eseguire sulle parti comuni;
- Piano degli scavi se l'intervento prevede l'utilizzo di terre e rocce da scavo, come previsto dalla normativa di riferimento;
- Documento comprovante il pagamento dei diritti di segreteria;
- Ogni eventuale documento che il responsabile dell'istruttoria ritenga necessario presentare.

Inoltre prima della data di inizio dei lavori:

- Denuncia opere in Cemento Armato;

- Modulo I STAT debitamente compilato;
- Comunicazione del soggetto certificatore ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n. 8/8745 del 22.12.2008 e successive modifiche e integrazioni;
- Documentazione dell'impresa esecutrice delle opere, così come previsto dal D.lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni ;
- Registrazione di eventuali scritture private.
- Ogni eventuale documento che il responsabile dell'istruttoria ritenga necessario presentare.

Articolo 115 – Modalità di presentazione del piano attuativo

1. La presentazione della domanda finalizzata all'approvazione del piano attuativo è consentita esclusivamente previa timbratura e vidimazione della stessa da parte di uno degli istruttori tecnici del settore. Le pratiche di norma, vengono timbrate e vidimate su appuntamento. La domanda deve essere presentata utilizzando il modulo all'uopo predisposto dai competenti uffici comunali.
2. La presentazione di istanze su moduli diversi e/o mancanti del visto sopra citato potrà comportare l'irricevibilità della pratica e la conseguente archiviazione d'ufficio. L'istanza deve essere presentata in marca da bollo.

Articolo 116 – Elaborati da allegare alla richiesta di approvazione di piano attuativo (in cinque copie)

- Estratto del PGT comprendente le aree interessate;
- Planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:500, contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, nonché i dati di verifica della misurazione sul terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote, etc.) ed il calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona;
- Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni ritenute significative, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali;
- Stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purché in scala 1:500 1:1000 o 1:2000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- Planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, contenente la suddivisione in lotti (ove si preveda il frazionamento) od in aree di competenza dei singoli edifici con le loro dimensioni e per ogni lotto o singola area la tipologia, il volume o la superficie edificabile, il rapporto di copertura, la altezza massima, ecc...;
- Progetto planivolumetrico di massima di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
- Indicazione degli indici edilizi dei singoli lotti dovrà essere integrata, per le zone residenziali, dalla rappresentazione grafica quotata dei volumi edificabili. Inoltre dovrà essere chiaramente rappresentata la destinazione o l'uso degli edifici e del suolo coperto o scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamenti con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, etc.) con la distinzione degli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico e di quelli privati;

- La planimetria dovrà anche identificare e quantificare con opportune misure le aree richieste per le urbanizzazioni primarie e secondarie;
- la rappresentazione generale delle opere di urbanizzazione primaria e tutti gli elaborati tecnici atti a definirne la consistenza e le caratteristiche;
- Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione;
- Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
- Dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal piano;
- la relazione tecnica generale illustrante i criteri urbanistici e le modalità esecutive del Piano;
- Bozza di convenzione che preveda quanto contenuto nell'art. 46 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni sia in forma cartacea che in forma digitale;
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
- Analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- Valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica.

Articolo 117 – 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 devono essere rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.

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

- Le quote interne, 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.

3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la data e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

4. Il progetto di opere edilizie e la documentazione a corredo devono rispondere fondamentalmente ai seguenti requisiti essenziali:

- fornire un'efficiente illustrazione delle opere previste e del loro inserimento nel contesto;
- dare dimostrazione del rispetto delle principali norme ad esso applicabili.

Articolo 118 – Modalità di presentazione della richiesta agibilità

1. La presentazione delle domande è consentita utilizzando i moduli all'uopo predisposti dai competenti uffici comunali.

2. La presentazione di istanze su moduli diversi e/o mancanti del visto sopra citato sopra citato potrà comportare l'irricevibilità delle stesse e la conseguente archiviazione d'ufficio. L'istanza deve essere presentata in marca da bollo.

Articolo 119 – Elaborati da allegare alla richiesta di agibilità'

1. La domanda per il rilascio del certificato di Agibilità deve essere redatta su carta bollata con i dati del richiedente, delle Pratiche Edilizie e del numero di vani relativi all'immobile oggetto della richiesta e corredata dalla seguente documentazione:

- Certificato di collaudo delle opere in C.A. riportante l'attestato di avvenuto deposito presso il Comune nel caso di opere per le quali è richiesto oppure Dichiarazione del Direttore dei Lavori, in carta libera che attesti sotto la sua responsabilità che non sono state eseguite opere in C.A. sottoposte all'art. 65 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e che le strutture realizzate sono staticamente idonee a sopportare tutti i carichi agenti;
- Copia della ricevuta di accatastamento rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Milano con copia delle schede catastali;
- Dichiarazione resa dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
- Dichiarazione del Direttore dei Lavori, che attesti sotto la propria responsabilità che le opere sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia accessibilità e superamento delle barriere architettoniche ed alle disposizioni del Capo III del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- Dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici realizzati od adeguati alla vigente normativa (impianto elettrico, idro - sanitario, riscaldamento, gas, ecc..). Le dichiarazioni rese dalle imprese installatrici che attestino la conformità degli impianti installati nell'edificio, completi degli allegati obbligatori indicati nella stessa (1. schema degli impianti realizzati ovvero del progetto; 2. relazione con tipologia dei materiali utilizzati; 3. copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali in data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della dichiarazione di conformità. Nel caso in cui lo stesso certificato abbia data antecedente ai sei mesi, allo stesso dovrà essere allegata una autocertificazione a firma del titolare dell'impresa installatrice in cui si affermi che i requisiti tecnico-professionali già certificati non sono variati);
- Certificato di prevenzione incendi di cui alla normativa vigente rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti l'esenzione dal certificato stesso;
- Certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco per gli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h, oppure dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti che l'impianto termico non supera 30.000 Kcal/h;
- Libretto dell'edificio, ai sensi del RLI ;
- Dichiarazione congiunta, a firma del Direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice, relativamente alle norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici che certifichi, a seguito del completamento dei lavori di isolamento termico pertinenti le opere realizzate nell'edificio per cui è richiesta l'agibilità, che i lavori stessi di isolamento termico sono stati eseguiti in conformità alla documentazione depositata presso il Settore Gestione del Territorio;

Inoltre si chiedono le dichiarazioni di conformità o i certificati di collaudo per:

- impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione scariche atmosferiche;
- impianti di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;
- canne fumarie singole e collettive, indicante il rispetto del progetto per le collettive, la rispondenza alle norme UNI - CIG ed al R.L.I. per entrambe con particolare riguardo al tratto terminale dello scarico;

- Dichiarazione di conformità alle norme UNI EN 12445:2002 e UNI EN 12453:2002, laddove siano presenti cancelli, porte e portoni motorizzati.

Articolo 120 – Procedura per richiesta di autorizzazione finalizzata all’installazione di insegne e di mezzi pubblicitari

A) Per l’esposizione di mezzi pubblicitari su strade provinciali

(S.P. 33 Via Cavour – Via Soriani) l’istanza di Autorizzazione va presentata al Protocollo Comunale in marca da bollo corredata da:

- N. 4 Fotografie a colori del luogo dove verrà esposto il mezzo pubblicitario;
- N. 4 planimetrie con evidenziata la zona dove verrà esposto il mezzo pubblicitario;
- N. 4 bozzetti a colori raffiguranti il mezzo pubblicitario con messaggio e dimensioni;
- Titolo di proprietà o autocertificazione;
- Consenso del proprietario con allegata copia del documento d’identità. (se diverso dal richiedente).

Il Settore Gestione del Territorio del Comune di Motta Visconti provvederà alla richiesta di Nulla Osta alla Provincia di Milano e al parere di competenza al Settore di Polizia Locale.

Il rilascio dell’Autorizzazione è subordinato a:

- Nulla Osta della Provincia;
- parere favorevole da parte dell’Ufficio di Polizia Locale;
- presentazione in marca da bollo da applicare sul rilascio dell’Autorizzazione.

B) Per l’esposizione di mezzi pubblicitari su strade statali

(S.S. 526 – Via Borgomaneri – Via Tacconi – Via Vittorio Veneto):

1. Il Nulla Osta deve essere richiesto a cura dell’interessato all’ANAS.

2. L’istanza di Autorizzazione deve essere presentata al protocollo comunale in marca da bollo corredata da:

- N. 3 Fotografie a colori del luogo dove verrà esposto il mezzo pubblicitario;
- N. 3 planimetrie con evidenziata la zona dove verrà esposto il mezzo pubblicitario ;
- N. 3 bozzetti a colori raffiguranti il mezzo pubblicitario con messaggio e dimensioni;
- Titolo di proprietà o autocertificazione;
- Consenso del proprietario con allegata copia del documento d’identità. (se diverso dal richiedente).

Il Settore Gestione del Territorio del Comune di Motta Visconti provvederà alla richiesta di parere al Settore di Polizia Locale.

Il rilascio dell’Autorizzazione è subordinato a:

- Nulla Osta dell’ANAS;
- parere favorevole da parte del Settore di Polizia Locale;
- presentazione in marca da bollo da applicare sul rilascio dell’Autorizzazione.

C) Per l’esposizione di mezzi pubblicitari su strade Comunali

(escluse Via Borgomaneri – Via Tacconi – Via Vittorio Veneto - Via Cavour – Via Soriani):

L’istanza di Autorizzazione deve essere presentata al Protocollo Comunale in marca da bollo corredata da:

- N. 3 Fotografie a colori del luogo dove verrà esposto il mezzo pubblicitario;
- N. 3 planimetrie con evidenziata la zona dove verrà esposto il mezzo pubblicitario ;
- N. 3 bozzetti a colori raffiguranti il mezzo pubblicitario con messaggio e dimensioni;
- Titolo di proprietà o autocertificazione;
- Consenso del proprietario con allegata copia del documento d’identità. (se diverso dal richiedente).

Il Settore Gestione del Territorio del Comune di Motta Visconti provvederà alla richiesta di parere al Settore di Polizia Locale.

Il rilascio dell’Autorizzazione è subordinato a:

- parere favorevole da parte del Settore di Polizia Locale;

- presentazione di marca da bollo da applicare sul rilascio dell'Autorizzazione.

Articolo 121 - Voltura dei titoli edilizi

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di permesso di costruire e/o permesso di costruire in parziale sanatoria, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.
2. In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare al Settore Gestione del Territorio, la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione dell'atto (da allegare in copia alla richiesta) con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del Permesso di costruire e/o permesso di costruire in parziale sanatoria.
3. Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Settore Gestione del Territorio emette specifico atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.
4. In caso di D.I.A. è sufficiente comunicare allo Sportello unico per l'edilizia il trasferimento di proprietà allegando nuovo titolo legale di possesso.

Articolo 122 - Parere preventivo

Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da pratiche edilizie già autorizzate o in istruttoria, può chiedere al Comune una preliminare valutazione.

A tale fine il privato fa pervenire gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo. Il parere preventivo viene rilasciato dal Settore Gestione del Territorio entro sessanta giorni dalla data di richiesta.

Articolo 123 - Conferenza dei Servizi

1. Nei procedimenti amministrativi riguardanti richieste di atti autorizzativi nel settore edilizio ed urbanistico, in alternativa alla procedura di acquisizione da altri Enti di pareri, autorizzazioni, nulla osta, ecc. e nel caso di pareri contrastanti, l'Amministrazione Comunale può indire, anche su richiesta degli interessati, una Conferenza dei Servizi.
2. La Conferenza stessa può essere indetta anche quando il Comune debba acquisire intese, concerti, nullaosta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche.
3. Il progettista può essere ammesso alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati e le scelte progettuali.
4. Ogni amministrazione convocata partecipa alla conferenza di servizi attraverso un unico rappresentante legittimato, dall'organo competente, ad esprimere in modo vincolante la volontà dell'amministrazione su tutte le decisioni di competenza della stessa.
5. L'amministrazione comunale adotta la determinazione motivata di conclusione del procedimento, valutate le specifiche risultanze della conferenza e tenendo conto delle posizioni prevalenti espresse in quella sede.
6. Si considera acquisito l'assenso dell'amministrazione il cui rappresentante non abbia espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata.
7. In sede di conferenza di servizi possono essere richiesti, per una sola volta, ai proponenti dell'istanza o ai progettisti chiarimenti o ulteriore documentazione. Se questi ultimi non sono forniti in detta sede, entro i successivi trenta giorni, si procede all'esame del provvedimento.

8. Il provvedimento finale conforme alla determinazione conclusiva sostituisce, a tutti gli effetti, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle amministrazioni partecipanti, o comunque invitate a partecipare ma risultate assenti, alla predetta conferenza.

9. Il dissenso di uno o più rappresentanti delle amministrazioni, regolarmente convocate alla conferenza di servizi, a pena di inammissibilità, deve essere manifestato nella conferenza di servizi, deve essere congruamente motivato, non può riferirsi a questioni connesse che non costituiscono oggetto della conferenza medesima e deve recare le specifiche indicazioni delle modifiche progettuali necessarie ai fini dell'assenso.

CAPO II - ORGANI CONSULTIVI

LA COMMISSIONE TERRITORIO ED AMBIENTE

Articolo 124 - Natura della Commissione Territorio ed Ambiente

1. La Commissione territorio e ambiente è organo di consulenza tecnica del Comune in materia di pianificazione e trasformazione del territorio e del tessuto urbano, di applicazione e rinnovamento degli strumenti urbanistici comunali, di tutela dell'ambiente naturale e antropizzato.

2. La finalità preliminare di tale organo sarà quella di identificare temi ed osservazioni finalizzati alla verifica di necessità sul territorio in un'ottica di accrescimento culturale, sociale ed ambientale necessario a migliorare le condizioni dei servizi offerti, della mobilità e della qualità della vita nell'interesse di tutta la cittadinanza, degli operatori economici e delle imprese.

Articolo 125 - Composizione della Commissione Territorio ed Ambiente

1. La Commissione territorio e ambiente è composta da membri di diritto e da membri elettivi.

2. I membri di diritto della Commissione territorio e ambiente sono:

- Ø il Sindaco o suo delegato con funzione di Presidente, che concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta;
- Ø l'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata che concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta;
- Ø il responsabile del Settore Gestione del Territorio, ed eventualmente il consulente del Settore che non concorrono alla formazione del numero legale per la validità della seduta;
- Ø un dipendente del Settore Gestione del Territorio, con funzioni di segretario, che non concorre alla formazione del numero legale per la validità della seduta.

3. I membri elettivi della Commissione territorio e ambiente, che concorrono alla formazione del numero legale per la validità della seduta, sono:

- Ø tre membri di cui due in rappresentanza della Maggioranza Consigliare e uno in rappresentanza della Minoranza Consigliare che concorrono alla formazione del numero legale per la validità della seduta, di comprovata esperienza e supportata da titolo di studio adeguato avuto riguardo alle funzioni della Commissione stessa, da valutare come da curriculum vitae.

Articolo 126 - Nomina e durata in carica della Commissione Territorio ed Ambiente

1. I membri della Commissione territorio e ambiente sono nominati entro 45 giorni dall'insediamento dal Sindaco neo eletto o, in fase di prima applicazione sono nominati sempre dal Sindaco entro trenta giorni dall'entrata in vigore del Regolamento Edilizio Comunale, e durano in carica quanto dura l'Amministrazione che li ha nominati.

2. I membri della Commissione territorio e ambiente sono rieleggibili per non più di due mandati consecutivi.

3. Scaduta la durata in carica, in attesa della nomina della nuova Commissione Territorio ed Ambiente, i membri scaduti sono prorogati nelle loro funzioni e comunque per non oltre 45 giorni dalla data di insediamento della nuova Giunta Comunale.

Articolo 127 – Incompatibilità alla nomina nella Commissione Territorio ed Ambiente

1. I casi di incompatibilità ad essere nominati nella Commissione Territorio ed Ambiente sono quelli stabiliti dal T.U.E.L. Nr. 267/2000 con riferimento alla figura del Consigliere Comunale e nei seguenti casi:

- Ø con la carica di consigliere comunale;
- Ø con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
- Ø con l'esercizio di attività professionale in materia di edilizia privata e pubblica sul territorio comunale.

Articolo 128 – Casi di decadenza alla nomina nella Commissione Territorio ed Ambiente

1. In caso di sopravvenuta incompatibilità, oppure in caso di assenza ingiustificata protrattasi per più di due sedute consecutive, il membro decade dall'incarico.
2. In tal caso, il soggetto nominato in sostituzione del membro dichiarato decaduto resta in carica per il restante periodo di durata della Commissione territorio e ambiente.
3. Circa la procedura da seguire per la dichiarazione di decadenza si rimanda a quanto previsto nel vigente Statuto comunale con riferimento alla figura del Consigliere.

Articolo 129 – Modalità di convocazione della Commissione Territorio ed Ambiente

1. La convocazione della Commissione Territorio ed Ambiente è disposta dal Presidente tutte le volte che lo ritenga necessario in relazione alle pratiche da trattare, mediante avviso ai componenti fatto pervenire almeno cinque giorni prima della riunione.

Articolo 130 – Validità delle sedute della Commissione Territorio ed Ambiente e delle relative decisioni

1. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno 3 membri di cui uno di diritto e dei membri elettivi che concorrono alla formazione del numero legale per la validità della seduta.
2. Per la validità delle decisioni è necessario il voto favorevole di almeno la metà dei membri presenti al momento della votazione.
3. Ogni membro della Commissione, a richiesta, può chiedere la verbalizzazione del proprio parere.
4. In caso di parità dei voti prevale il voto del Presidente.
5. Dell'atto finale e delle relative motivazioni, deve essere redatto regolare verbale, che ha natura di atto collegiale.
6. Alle sedute della Commissione Territorio ed Ambiente non possono partecipare terzi estranei; il Presidente potrà ammettere il progettista limitatamente all'illustrazione del progetto ed eventuali esperti nelle materie da trattare.
7. La Commissione territorio e ambiente può eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Articolo 131 – Composizione e nomina

1. La Commissione per il paesaggio, costituita ai sensi dell'art.81 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, è organo tecnico-consultivo del Comune in materia paesaggistica.
2. La Commissione per il paesaggio è composta da tre membri, compreso il Presidente, tutti con uguale diritto di voto.

3. Gli esperti vengono individuati sulla base di appositi bandi, rivolti agli Ordini e Collegi professionali, alle Università, alle Sovrintendenze, alle associazioni delle imprese edili, nonché agli altri organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare. I tre membri vengono selezionati dalla Giunta Comunale su proposta dell'Assessore; con medesimo atto di nomina vengono attribuite le funzioni di Presidente e di Vice Presidente.
4. I membri con diritto di voto restano in carica cinque anni, decorrenti dalla data della nomina.
5. La Commissione non può, comunque, rimanere in carica oltre la scadenza del mandato amministrativo del Sindaco, fatta salva la proroga tecnica per il tempo strettamente necessario alla formalizzazione degli atti amministrativi relativi al rinnovo della stessa.
6. Non potranno essere nominati membri della Commissione i componenti della Giunta (ad esclusione dell'assessore all'Urbanistica/Edilizia Privata), del Consiglio Comunale e dei Consigli di Circostrizione.
7. I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo, rimangono assenti per più di cinque sedute consecutive o per dodici sedute nel corso di un anno solare. In tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.
8. Le sedute della Commissione sono convocate con apposito avviso da parte del Responsabile del procedimento, con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla data fissata.
9. Per la validità delle sedute e delle decisioni della Commissione, occorre la presenza di almeno due dei componenti in carica, compreso il presidente e/o vice presidente.
10. I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.
11. E' esclusa la partecipazione di terzi estranei alle sedute. Il presidente e/o vice presidente potrà ammettere il solo progettista ai fini dell'illustrazione del progetto, con esclusione della possibilità di presenziare alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
12. Può essere prevista la possibilità che la Commissione esegua dei sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.
13. I componenti della commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula.
14. 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 per il paesaggio.

Articolo 132 - Attribuzioni, competenze e composizione della Commissione per il paesaggio

1. La Commissione per il paesaggio ha il compito di esprimere pareri obbligatori in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, in merito alle richieste di accertamento di compatibilità paesaggistica, in merito all'irrogazione delle sanzioni amministrative ambientali e in merito alla valutazione paesistica dei progetti per le aree non soggette a tutela paesaggistica secondo le modalità stabilite dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR n. VII/11045 del 08.11.2002
2. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato, tenuto conto del Piano Paesaggistico regionale e dei criteri regionali
3. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.
4. Il presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

5. I componenti devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.
6. I componenti devono avere maturato una qualificata esperienza almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate.
7. Il presidente avrà il compito di gestire i lavori della Commissione e di curarne il buon andamento.
8. Il vice presidente sostituisce a tutti gli effetti il presidente nel caso di sua assenza.
9. I membri con diritto di voto non possono essere contestualmente membri di un'altra commissione comunale operante nel settore territoriale; devono altresì astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado. Si precisa altresì che i membri non possono svolgere incarichi professionali di progettazione edilizia presso l'Ente.
10. Alle sedute della Commissione partecipano, senza diritto di voto:
- Ø il Responsabile del Procedimento, con funzioni di segretario, e/o altro personale degli uffici che provvede all'illustrazione delle pratiche alla Commissione.

TITOLO 5 SANZIONI

Articolo 133 - Sanzioni per le violazioni delle disposizioni del Regolamento edilizio

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia vigente, la violazione delle disposizioni del presente regolamento edilizio comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni stabilite per le diverse fattispecie:

inesatta o incompleta comunicazione di inizio dei lavori per DIA e/o permesso di costruire/permesso di costruire in parziale sanatoria entro i termini stabiliti	€. 50,00=
mancata comunicazione di inizio dei lavori per DIA e/o permesso di costruire/permesso di costruire in parziale sanatoria entro i termini stabiliti	€. 100,00=
inesatto o incompleto cartello di cantiere	€. 100,00=
mancata esposizione cartello di cantiere	€. 150,00=
inadeguata esposizione del cartello di cantiere	€. 80,00=
mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	€. 200,00=
mancanza comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati nella comunicazione di inizio lavori	€. 100,00=
inesatta o incompleta comunicazione di fine lavori per DIA e/o permesso	€. 100,00=
mancata comunicazione di fine lavori per DIA e/o permesso entro i termini stabiliti	€. 150,00=
mancato ripristino dello stato dei luoghi	€. 300,00=
Mancata manutenzione di edifici ed aree libere private in conformità a disposizioni di sicurezza, igiene e decoro	€. 500,00=

Mancata protezione degli edifici dimessi	€. 300,00=
inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del regolamento edilizio	€. 300,00=
esposizione di insegna e/o mezzo pubblicitario senza autorizzazione	€. 350,00=
esposizione di insegna e/o mezzo pubblicitario in difformità dall'autorizzazione	€. 200,00=
realizzazione di volumi tecnici ed impiantistici non autorizzati	.€. 300,00=
Collocazione antenne paraboliche in difformità al regolamento	.€. 200,00=
Mancate segnalazioni di sicurezza	.€. 300,00=
Mancato rispetto dei requisiti delle strutture provvisorie	.€. 300,00=
Mancato rispetto della messa in sicurezza dei cantieri	.€. 500,00=
Mancata chiusura delle fronti dei ponti	.€. 500,00=
Mancato accesso per visita tecnica o ispezioni	.€. 400,00=

TITOLO 6 NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 134 - Entrata in vigore - abrogazioni

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del medesimo da parte del Consiglio Comunale e successive pubblicazioni previste dalla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
2. Sono comunque salvaguardate le norme contenute nel R.L.I.

ALLEGATI

A) DEFINIZIONI DI ELEMENTI URBANISTICO -EDILIZI

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

Somma delle superfici dei singoli piani fuori terra, interrati, seminterrati calcolate al lordo dei muri perimetrali e al lordo delle scale e dei vani scala, ascensori, corridoi, ecc...,

Concorrono altresì a determinare la SLP

- a) porticati e portici;
- b) tettoie maggiori di m. 1,20;
- c) le terrazze, le logge ed i balconi aventi copertura maggiore di m. 1,20;
- d) le superfici dei sottotetti (anche se resi inaccessibili) aventi altezza netta media interna superiore a m. 2,00.
- e) box auto o posti auto coperti ricavati al piano terra di fianco in aderenza al fabbricato principale;
- f) box auto o posti auto coperti ricavati al piano terra, ma staccati dal fabbricato principale;
- g) box auto o posti auto coperti ricavati in lotti ove non presente il fabbricato principale;
- h) gli ingressi all'unità immobiliare chiusi su tre lati e coperti;
- i) i sottotetti già recuperati ad uso abitativo ai sensi della L.R. 15/96 e successive modifiche e integrazioni.

Non concorrono a determinare la SLP

- a) le scale primarie esterne coperte ma non chiuse che consentono l'accesso ad una o più unità immobiliari;
- b) gli androni comuni d'ingresso degli edifici
- c) box auto, ricavati al piano sottostante (interrato, seminterrato o terra) del fabbricato principale (NB: qualora i box auto vengano realizzati al piano terra staccati dal fabbricato principale o vengano realizzati al piano terra di fianco in aderenza al fabbricato principale costituiscono SLP);
- d) corselli ed aree di manovra coperti delle autorimesse ricavate al piano sottostante del fabbricato principale;
- e) gli spazi adibiti a volumi e locali tecnici nei limiti minimi atti a contenere i relativi impianti tecnologici (locale caldaia, locale macchine ascensore, ecc...);
- f) le terrazze, le logge ed i balconi aventi copertura fino a m. 1,20;
- g) le superfici dei sottotetti (anche se resi inaccessibili) aventi altezza netta media interna non superiore a m. 2,00.

VOLUME

Superficie Lorda di Pavimento per le rispettive altezze lorde computate da pavimento a pavimento ad eccezione dell'ultimo piano abitabile/agibile la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati. Sul territorio comunale non è ammesso il trasferimento di volume edificabile.

Dal calcolo della volumetria di progetto può essere decurtato fino ad un massimo del 25% della SLP complessiva originata dai seguenti manufatti:

- a) porticati e portici;
- b) tettoie maggiori di m. 1,20;
- c) le superfici dei sottotetti (anche se resi inaccessibili) aventi altezza netta media interna superiore a m. 2,00;
- d) box auto o posti auto coperti ricavati al piano terra di fianco in aderenza al fabbricato principale;

- e) box auto o posti auto coperti ricavati al piano terra, ma staccati dal fabbricato principale;
- f) spazi interrati o seminterrati adibiti a cantine, lavanderia, ripostiglio, depositi ed altri usi accessori strettamente inerenti l'edificio a condizione che l'altezza (soletta compresa) non ecceda i m. 1,10 dalla quota 0,00 media del terreno;
- g) taverne;
- h) sottotetti utilizzati ad uso accessorio (locale hobby, stenditoio, lavanderia, guardaroba, ecc...);
- i) le terrazze, le logge ed i balconi aventi copertura maggiore di m. 1,20;
- j) locali e spazi accessori (locale hobby, stenditoio, lavanderia, guardaroba, ecc...) edificati fuori terra staccati dall'edificio;
- k) gli ingressi all'unità immobiliare chiusi su tre lati e coperti.

Di seguito si riportano degli esempi di calcolo della volumetria:

1° Es

Piano avente H= 2,40 ml. + 30 cm di soletta costituito da mq. 30 di cantina e da mq. 70 di box auto SLP= 30 mq.

P. Interrato

Piano avente H= 2,70 ml. + 30 cm di soletta costituito da camere e servizi SLP= 100 mq.

P. Terra

Piano avente H= 2,70 ml. + 30 cm di soletta costituito da camere e servizi SLP= 100 mq.

P. Primo

SLP = P.interrato + P. Terra + P. Primo = 30 mq. + 100 mq. + 100 mq. = 230 mq.

Volume = P. interrato x 2,70 + P. Terra x 3,00 + P. Primo x 2,70 = 30 x 2,70 + 100 x 3,00 + 100 x 2,70 = 651 mc.

25% SLP = 230 x 0,25 = 57,50

SLP cantina = 30 mq < 57,50 mq. e pertanto non concorre alla formazione di volume di progetto

Volume di progetto = P. Terra x 3,00 + P. Primo x 2,70 = 100 x 3,00 + 100 x 2,70 = 570 mc.

2° Es

Piano avente H= 2,40 ml. + 30 cm di soletta costituito da mq. 150 di cantina e da mq. 50 di box auto SLP= 150

P. Interrato

Piano avente H= 2,70 ml. + 30 cm di soletta costituito da camere e servizi SLP= 100 mq.

P. Terra

Piano avente H= 2,70 ml. + 30 cm di soletta costituito da camere e servizi SLP= 100 mq.

P. Primo

SLP = P. interrato + P. Terra + P. Primo = 150 mq. + 100 mq. + 100 mq. = 350 mq.

Volume = P. interrato x 2,70 + P. Terra x 3,00 + P. Primo x 2,70 = 150 x 2,70 + 100 x 3,00 + 100 x 2,70 = 975 mc.

25% SLP = 350 x 0,25 = 87,50

SLP cantina = 150 mq > 87,50 mq. e pertanto non concorre alla formazione di volume di progetto la superficie pari al 25% SLP ovvero mq. 87,50. Rientra invece la differenza di SLP pari a mq. 62,50 (150 mq. - 87,50 mq. = 62,50 mq.)

Volume di progetto = Parte di P. Interrato x 2,70 + P. Terra x 3,00 + P. Primo x 2,70 = 62,50 x 2,70 + 100 x 3,00 + 100 x 2,70 = 738,75 mc.

ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per zona.

L'altezza massima dell'edificio è quella misurata sul fronte più alto tra l'estradosso superiore del marciapiede e la linea di attaccatura tra muratura verticale e gronda del tetto.

Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto, si assume la quota media della strada pubblica e/o privata nel tratto antistante il lotto, misurato in adiacenza al confine di proprietà.

L'altezza max all'estradosso del colmo più alto consentita per edifici accessori realizzati in aderenza di confine dovrà essere ml 2,80 misurata dalla quota 0,00 media del terreno.

SUPERFICIE TERRITORIALE (st)

Superficie complessiva degli ambiti perimetrati per i quali il presente piano prevede la formazione di piani urbanistici esecutivi (PL) che può comprendere anche strade, ecc..

INDICE TERRITORIALE (it)

Indice di zona da applicare alla superficie territoriale dell'ambito perimetrato per stabilire la capacità edificatoria ad esso riferita.

INDICE FONDIARIO (if)

Indice di zona da applicare alla superficie fondiaria per stabilire la capacità edificatoria ad esso riferita

SUPERFICIE COPERTA (sc espressa in mq)

E' l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra ad una quota maggiore di 1,10 ml. da terra. E' inoltre compresa quella parte degli sporti e degli aggetti chiusi ed aperti che sporge più di m. 1,20 dal filo esterno del muro perimetrale. Vengono computati ai fini del calcolo della superficie coperta tutti i corpi di fabbrica compresi nell'area di intervento, principali ed accessori, separati o meno dal corpo principale, compresi quelli destinati al ricovero di autoveicoli da realizzare fuori terra.

DISTANZA DAI CONFINI (dc espressa in ml)

Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un corpo di fabbrica dai confini del lotto edificabile. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo assoluto di metri 5,00, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata fino a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 858 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal primo comma, le nuove costruzioni su lotti di completamento limitrofi possono essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di metri 5,00, e ad una distanza minima di metri 6,00 dai fabbricati medesimi. Edifici accessori esistenti in confine, la cui fronte non ecceda i metri 2,80 di altezza (misurata all'estradosso del colmo più alto), non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi.

Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde; questi, quando abbiano aggetti inferiori a metri 1,20 non si considerano.

E' consentita l'edificazione in fregio al confine con spazi privati di autorimesse private e di spazi accessori aventi altezza massima di 2,80 ml (misurata all'estradosso del colmo più alto dalla quota 0,00 del terreno); tale edificazione dovrà avere un'estensione non superiore ad 1/3 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi.

Qualora tali opere (autorimesse private e spazi accessori edificati in fregio al confine) ricadano in area del centro storico anche in regime di sub delega, sarà possibile la costruzione con copertura a due o più falde. Nei casi in cui tali costruzioni fronteggino anche solo in parte pareti finestrate di altri edifici, dovrà essere rispettata una distanza minima di metri 5,00.

Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e del telefono, è ammessa deroga dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

DISTACCO TRA EDIFICI (de espressa in ml)

E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. L'osservanza di tale distanza è necessaria anche nell'ipotesi in cui una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che è indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente, essendo sufficiente per l'applicazione di tale distanza che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dalla regolamentazione edilizia per i locali dell'edificio.

Nel caso in cui non ci siano pareti finestrate, la distanza tra fabbricati non può comunque essere inferiore a m. 6,00. Nella zona del Centro Storico, in caso di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, considerati senza tenere conto delle parti aggiuntive e incongrue prive di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale e comunque non superiori a ml. 1,20 di aggetto.

La distanza tra pareti prospicienti di edifici o tra pareti finestrate di edifici limitrofi non deve essere inferiore alla maggiore delle altezze misurate dal piano marciapiede perimetrale al punto più alto degli edifici o della struttura prospiciente. Per le situazioni in cui ciò non si verifichi ci si deve sempre attenere ai contenuti del R.L.I.

B) LE PRINCIPALI NORMATIVE DI INTERESSE EDILIZIO

1. Normativa statale

a) Testo unico in materia edilizia:

D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

b) Codice dei beni culturali e del paesaggio:

D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.

c) Sicurezza nei cantieri:

D.Lgs. 09.04.2008 n. 81.

d) Inquinamento idrico:

D.Lgs. 02.02.2001 n. 31.

e) Inquinamento acustico:

Legge 26.10.1995 n. 447.

D.P.C.M. 05.12.1997.

f) Sicurezza degli impianti:

D.M. 22.01.2008 n. 37.

g) Risparmio energetico e sviluppo di fonti rinnovabili:

Legge 09.01.1991 n. 10.

D.P.R. 21.12.1999 n. 551.

D.Lgs. 19.08.2005 n. 192.

D.Lgs. 29.12.2006 n. 311.

h) Barriere architettoniche:

Legge 09.01.1989 n. 13.

D.M. 14.06.1989 n. 236

D.P.R. 24.07.1996 n. 503.

i) Opere in cemento armato e a struttura metallica:

Legge 05.11.1971 n. 1086.

j) Prevenzione incendi:

Legge 26.07.1965 n. 966.

D.M. 16.02.1982.

D.P.R. 12.01.1998 n. 37.

D.M. 04.05.1998.

k) Codice della strada:

D.Lgs. 05.02.1992 n. 285

l) Ambiente:

D.Lgs. 03.04.2006 n. 152.

m) Norme tecniche per le costruzioni:

D.M. 14.01.2008.

2. Normativa regionale

a) Governo del territorio:

L.R. 11.03.2005 n. 12.

D.G.R. 08.11.2002 n. 7/11045.

D.G.R. 15.03.2006 n. 8/2121.

b) Risparmio energetico e riduzione delle emissioni inquinanti:

L.R. 20.04.1995 n. 26.

L.R. 27.03.2000 n. 17.

L.R. 10.08.2001 n. 13.

L.R.12.12.2003 n. 26.

L.R. 16.01.2004 n. 1.

L.R. 21.12.2004 n. 39.

D.G.R. 08.03.2002 n. 7/8313.

D.G.R. 26.06.2007 n. 8/5018.

D.G.R. 31.10.2007 n. 8/5773.

Decreto 07.08.2008 n. 8935

D.G.R. 22.12.2008 n. 8/8745.

c) Acque superficiali e sotterranee:

R.R. 24.03.2006 n. 2.

d) Scarichi di acque reflue:

R.R. 24.03.2006 n. 3.

e) Smaltimento acque di prima pioggia:

R.R. 24.03.2006 n. 4.

f) Inquinamento luminoso:

L.R. 27.03.2000 n. 17.

L.R. 21.12.2004 n. 38.

g) Inquinamento acustico :

L.R. 10.08.2001 n. 13.

D.G.R. 02.07.2002 n. 7/9776.

h) Piano Territoriale Paesistico Regionale :

D.C.R. 21.03.2001.

i) Barriere architettoniche:

L.R. 20.02.1989 n. 6

3. Normativa provinciale:

a) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale:

D.C.P. 14.10.2003 n. 55

4. Normativa comunale:

a) Statuto Comunale.

b) Piano di Governo del Territorio (PGT).

c) Regolamento Locale di Igiene.

4. Normativa del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino:

a) D.G.R. 02.08.2001 n. 7/5983.