

COMUNE DI OFFLAGA
Provincia di Brescia



REGOLAMENTO EDILIZIO

ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

2011

Adottato con delibera del C.C. n° 29
del 30/09/2011

Il Sindaco
dott. Giuseppe Ferdinando Moretti

Approvato con delibera del C.C. n° 32
del 29/11/2011

Il Responsabile Unico del Procedimento
geom. Romano Girelli

Il Segretario
dott. Domenico Siciliano

PROGETTISTI
Arch. Pippo Cantarelli, Arch. Nicola Cantarelli



INDICE

TITOLO I – NORME PROCEDURALI	3
CAPO I – Premessa	3
Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio	3
Art. 2 Definizione degli interventi edilizi	4
Capo II – Procedimenti	9
Art. 3 Soggetti legittimati a richiedere titoli abilitativi	9
Art. 4 Attività edilizia libera	10
Art. 5 Permesso di costruire	11
Art. 6 Denuncia di inizio attività.....	21
Art. 7 Segnalazione certificata di inizio attività	24
Art. 8 Autorizzazione paesaggistica ai sensi degli artt.146-159 del D.Lgs	25
Art. 9 Piani attuativi.....	34
Art. 10 Modalità di rappresentazione dei progetti	38
Art. 11 Convenzioni urbanistiche	41
Art. 12 Controllo dell'attività edilizia	42
Art. 13 Certificato di agibilità.....	43
Art. 14 Certificato di destinazione urbanistica	45
Art. 15 Autocertificazione e asseverazione.....	46
Art. 16 Semplificazione dei procedimenti amministrativi.....	46
Art. 17 Accesso agli atti.....	48
TITOLO II – COMMISSIONE PAESAGGIO	51
Capo I – Struttura e funzionamento della commissione paesaggio	51
Art. 18 Competenze della Commissione Paesaggio	51
Art. 19 Composizione e nomina della Commissione Paesaggio	51
Art. 20 Nomina e durata della Commissione Paesaggio	52
Art. 21 Funzionamento della Commissione Paesaggio	52
TITOLO III – Disposizioni sull'attività edilizia	55
Capo I – Ambiente Urbano.....	55
Art. 22 Definizioni	55
Art. 23 Spazi pubblici o ad uso pubblico	57
Art. 24 Spazi privati.....	64
Capo II – Requisiti degli edifici.....	73
Art. 25 Requisiti degli edifici in rapporto all'ambiente e paesaggio urbano	73
Art. 26 Requisiti spaziali degli edilizi in relazione al Regolamento Locale di Igiene.....	80
Art. 27 Requisiti degli edifici in tema di superamento delle barriere architettoniche	83

Art. 28	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	85
Capo III - Requisiti dei cantieri		86
Art. 29	Requisiti delle costruzioni	86
Art. 30	Inizio dei lavori	87
Art. 31	Disciplina del cantiere.....	87
Art. 32	Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie.....	88
Art. 33	Sicurezza del cantiere	89
Art. 34	Scavi e demolizioni	89
Art. 35	Conferimento dei materiali di risulta.....	90
Art. 36	Bonifica dei terreni	90
Art. 37	Rinvenimenti	90
Art. 38	Ultimazione dei lavori.....	91
TITOLO IV – Norme per il contenimento dei consumi energetici		92
Art. 39	Principi generali delle norme per il risparmio energetico	92
Art. 40	Certificazione energetica degli edifici.....	93
Art. 41	Requisiti relativi all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.....	94
Art. 42	Misure di incentivazione	96
Art. 43	Modifiche e durata del Regolamento Edilizio.....	98
Art. 44	Rapporti fra Regolamento Edilizio, Regolamento d'igiene e P.G.T.	98
Art. 45	Sanzioni	99

TITOLO I – NORME PROCEDURALI

CAPO I – Premessa

Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio

1. Il presente regolamento disciplina, qualsiasi attività di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio dettando disposizioni sulle modalità costruttive, anche di sostenibilità edilizia, con riferimento agli aspetti tecnici, architettonici, estetici, vegetazionali, igienico-sanitari, di sicurezza, di vivibilità e di fruibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, in attuazione della normativa statale, regionale e locale in materia e del Regolamento di Igiene.
2. In conformità alla L.R. 12/2005 e s.m e i, alle altre leggi in materia edilizia e alle disposizioni sanitarie vigenti il Regolamento Edilizio comunale disciplina:
 - le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
 - le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
 - le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
 - le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
 - la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;
 - la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
 - l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
 - le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
 - la composizione e le attribuzioni della commissione paesaggio,
 - le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali;
 - le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.

Art. 2 Definizione degli interventi edilizi

1. Per la definizione degli interventi edilizi ai fini del presente regolamento si rimanda alle definizioni dell'art. 27 della L. R. 12/ 05 e s.m e i. e all'art. 8 delle N.T.A. del P.G.T. vigente di seguito riportate:

- per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire;
- per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della SIp dello stesso;
- per **sopralzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale;
- per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
- per **interventi di manutenzione ordinaria**, secondo le prescrizioni della parte II, art. 27, comma 1, lett. a) della L.R. 12/05 e s.m.e.i., s'intendono 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;
- per interventi di **manutenzione straordinaria**, secondo le prescrizioni della parte II, art. 27, comma 1 lett. b) della L.R. 12/05 e s.m.e.i., si intendono 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;
- per interventi di **restauro e risanamento conservativo**, secondo le prescrizioni della parte II, art. 27, comma 1, lett. c) della L.R. 12/05 e s.m.e.i., s'intendono 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;
- per interventi di **ristrutturazione edilizia**, secondo le prescrizioni della parte II, art. 27, comma 1, lett. d) della L.R. 12/05 e s.m.e.i., s'intendono 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;

- per **interventi di nuova costruzione**, secondo le prescrizioni della parte II, art. 27, comma 1, lett. e) della L.R. 12/05 e s.m.e.i., si intendono:
 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 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;
 - 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;
- per interventi di **ristrutturazione urbanistica**, secondo le prescrizioni della parte II, art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e s.m.e.i., s'intendono gli interventi 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. *Elenco esemplificativo delle opere ammesse per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente riferito ai principali elementi costitutivi degli edifici*

Elementi costitutivi degli edifici	Opere ammesse per manutenzione ordinaria
A – FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	- pulitura delle facciate, - riparazione di balconi, terrazzi e relative ringhiere o parapetti; - riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e delle vetrine (o porte d'ingresso) dei negozi (eventualmente anche utilizzando materiali diversi), senza alterarne le caratteristiche quali sagoma, colori, disegno e dimensioni delle parti apribili e trasparenti; - ripristino della tinteggiatura, di intonaci, e di rivestimenti delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti; - riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; - riparazione, ricorso, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, senza alcuna modifica della sagoma, della pendenza e delle caratteristiche della copertura; - rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi - riparazione delle recinzioni.
B – ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	- riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali; - riparazione e rifacimento delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armati - riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originali.
C- MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI e APERTURE ESTERNI	- nessuna
D – TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	- apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare; - costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie e muretti; - inserimento e spostamento di pareti mobili.
E – FINITURE INTERNE (tinteggiature intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni; - riparazione e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature; - riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti, anche con l'inserimento di doppio vetro.
F – IMPIANTI IGIENICO-SANITARI	- riparazione, rinnovamento e adeguamento di impianti e apparecchi igienico-sanitari.
G – IMPIANTI TECNOLOGICI e RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI	- opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti a ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio. - negli edifici industriali, artigianali, commerciali ed agricoli si considerano:

	• riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazioni dei locali, apertura nelle facciate, modificazioni o realizzazione di volumi tecnici; • riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, purchè non comportino modifiche dei locali né aumento della slp; • realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il piano campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti; • realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento di strade interne con tubazioni; • realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.
--	--

Elementi costitutivi degli edifici	Opere ammesse per manutenzione straordinaria
A – FINITURE ESTERNE	- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; - tinteggiatura; - sostituzione di infissi e ringhiere; - coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
B – ELEMENTI STRUTTURALI	- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari
C- MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI e APERTURE ESTERNI	- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.
D – TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	- realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; - realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari
E – FINITURE INTERNE	- riparazione e sostituzione
F – IMPIANTI IGIENICO-SANITARI	- installazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari
G – IMPIANTI TECNOLOGICI e RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI	- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici; - negli edifici industriali, artigianali, commerciali ed agricoli tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano senza incremento della slp

Elementi costitutivi degli edifici	Opere ammesse per risanamento conservativo
A – FINITURE ESTERNE	- ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
B – ELEMENTI STRUTTURALI	- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della slp. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
C- MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI e APERTURE ESTERNI	- ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto di intervento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.
D – TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	- ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purchè non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio con particolare riguardo per le pareti.
E – FINITURE INTERNE	- ripristino di tutte le finiture. Qualora non sia possibile è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
F – IMPIANTI IGIENICO-SANITARI	- realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni per gli elementi strutturali, tramezzi e aperture interne.
G – IMPIANTI TECNOLOGICI e RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI	- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti

TECNICI	tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
---------	---

Elementi costitutivi degli edifici	Opere ammesse per ristrutturazione edilizia
A – FINITURE ESTERNE	- rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.
B – ELEMENTI STRUTTURALI	- consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale; è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.
C- MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI e APERTURE ESTERNI	- sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purchè sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.
D – TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	- sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planivolumetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
E – FINITURE INTERNE	- rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.
F – IMPIANTI IGIENICO-SANITARI	- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
G – IMPIANTI TECNOLOGICI e RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI	- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono esser realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della slp.

Capo II – Procedimenti

Art. 3 Soggetti legittimati a richiedere titoli abilitativi

1. Sono legittimati a presentare istanza di rilascio del permesso di costruire, denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività, tanto per il titolo originario quanto per la relative varianti, i proprietari degli immobili e coloro i quali hanno titolo, legale o negoziale, per eseguire i lavori oggetto dell'istanza, denuncia o segnalazione.
2. In caso di trasferimento del titolo che legittima la realizzazione dell'intervento edilizio, il nuovo titolare può chiedere la voltura del permesso di costruire indicandone i motivi.

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

Art. 4 Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni del P.G.T., e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali (o provvisorie), sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola. Le serre provvisorie sono soggette a semplice comunicazione all'Ufficio Tecnico.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al **c.1**, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti attraverso comunicazione asseverata senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- gli interventi di manutenzione straordinaria ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, quali a titolo indicativo strutture temporanee di cantiere;
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei nuclei di antica formazione e aventi superficie lorda inferiore ai 100 mq. Per quanto riguarda i manufatti funzionali alla produzione di energia da fonti rinnovabili e gli impianti solari e fotovoltaici aventi superficie lorda superiore ai 100 mq vale quanto stabilito dall'art. 66, c. 9 e dall'art. 77, c. 7, lett. o) delle NTA del PGT.
- le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

L'interessato agli interventi di cui al presente comma allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria:

- i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori;
- una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi al P.G.T. e al presente Regolamento Edilizio e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo

Art. 5 Permesso di costruire

1. *Trasformazioni soggette a permesso di costruire* – tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo:

- quanto disposto dal precedente **art. 4** per l'attività edilizia libera;

- le opere pubbliche dei comuni, per le quali la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 554/91 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire;
 - i 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, per i quali l'autorizzazione di cui all'articolo 36, comma 3, della L.R. 14/98 "Nuove norme per la disciplina della coltivazione delle sostanze minerali di cava" è rilasciata anche ai fini dell'esecuzione dei relativi scavi;
 - ai sensi dell'art.41 della L.R. 12/2005, la possibilità alternativa e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Comune denuncia di inizio attività.
2. *Domanda di voltura* – nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il titolo abilitativo sia intestato agli stessi. Il successore o l'avente causa presenta all'Ufficio Tecnico la domanda di nuova intestazione (voltura) allegando l'atto o indicando, in via di autocertificazione, l'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire.
3. *Istanza per il rilascio del Permesso di Costruire* – l'istanza per il rilascio del permesso di costruire, indirizzata all'Ufficio Tecnico del Comune di Offlaga e compilata utilizzando il modello predisposto dal Comune, deve contenere:
- l'indicazione del richiedente;
 - l'indicazione del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare l'istanza (se diversi dal richiedente);
 - l'indicazione del progettista e gli estremi dell'iscrizione all'albo professionale;
 - la descrizione delle opere che si intendono realizzare;
 - il progetto delle opere corredato dagli elaborati prescritti e funzionali all'intervento richiesto.
 - L'istanza e gli elaborati devono essere sottoscritti dal richiedente e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza, se diversi dal richiedente, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.
4. *Documentazione da allegare all'istanza per il rilascio di permesso di costruire:*
- A. Documenti e dichiarazioni inerenti la titolarità del richiedente e la situazione giuridica dell'immobile:
- documentazione attestante la titolarità a presentare l'istanza o la denuncia;
 - nel caso di condominio, ove ne ricorrano le condizioni, estratto del verbale di assemblea che autorizza l'esecuzione delle opere, con nota di trasmissione da parte dell'amministratore, ferme restando le disposizioni specifiche di cui all'art. 2 della L. 9.1.1989 n. 13;

- indicazione dei precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente.

B. Elaborati tecnici generali:

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

C. Elaborati di rilievo:

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

D. Elaborati di progetto:

- Gli elaborati di progetto devono rappresentare le attività di trasformazione degli immobili e dei luoghi:
- planimetria generale di progetto dell'area di intervento e di quella circostante, in scala 1:200 o 1:100, con inserite:
 - le dimensioni dell'area di intervento e dei fabbricati;
 - le distanze dai confini, i distacchi dai fabbricati, anche quelli esterni al lotto di proprietà;
 - le fasce di rispetto cimiteriali, stradali, ferroviarie, da elettrodotto, pozzi, ecc.;
 - le quote altimetriche di progetto;
 - le dimensioni delle aree destinate a verde profondo o a superficie permeabile, con indicazione delle piantumazioni;
- lo schema di calcolo analitico della superficie del lotto, della superficie coperta, della s.l.p. e del volume di progetto e del verde profondo per la verifica dei parametri urbanistici;
- piante di progetto riportanti:
 - le destinazioni d'uso di tutti i locali;
 - le superfici dei locali con il relativo rapporto aeroilluminante;
- l'accesso alle singole unità immobiliari che, se superiori ad una, devono essere numerate;
- le dimensioni dei locali ed esterne del fabbricato;
- la copertura con la posizione e le dimensioni dei comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici ed apparati tecnologici;
- prospetti di progetto della/e facciata/e dell'intervento (con l'indicazione dei materiali di finitura e colori per tutti i fabbricati con particolare riferimento agli edifici antichi o ubicati in un contesto storico);
- sezioni di progetto in numero sufficiente a rappresentare l'intervento comprendenti parte del terreno circostante con indicate le quote esterne all'intradosso in prossimità della linea del colmo e all'intradosso dell'imposta della gronda misurate sotto travetto, le altezze dei locali, gli spessori con l'indicazione dei materiali da usarsi e le quote interne progressive delle solette di ogni piano in relazione alla quota zero di riferimento;
- planimetria di progetto con indicato lo schema fognario presentato al soggetto cui è affidata la conduzione del pubblico servizio di raccolta e convogliamento delle acque reflue urbane, indicante il recapito finale e la rete fognaria interna all'area di intervento;
- planimetria riportante la dimensione di eventuali aree esterne al fabbricato adibite a parcheggi pertinenziali, secondo la L. 22.3.1989 n. 122 e le indicazioni delle Norme Tecniche dello strumento urbanistico vigente, con allegato schema di calcolo analitico;
- dettagli in scala adeguata che evidenzino l'ubicazione, materiali e consistenza degli impianti tecnologici quali: antenne radiotelevisive o telefoniche, macchinari per raffrescamento e/o ricambio d'aria, extracorsa ascensori, ecc.;

- elaborati grafici e testuali a descrizione dei sistemi di protezione anticaduta di cui al D.Lgs. 494/96 e s.m e i. e secondo quanto indicato dall'art. 3.2.11 del Regolamento Locale d'Igiene.

E. Elaborati di sovrapposizione:

- Planimetria (in scala 1:200), piante, prospetti e sezioni di confronto atte a rappresentare l'intervento secondo i seguenti colori:
- giallo per le demolizioni;
- rosso per le costruzioni;
- verde per le mancate demolizioni rispetto all'ultimo progetto approvato;
- azzurro per le mancate costruzioni rispetto all'ultimo progetto approvato.

F. Ulteriori allegati in relazione al tipo di intervento:

- elaborati grafici almeno in scala 1:100 che devono evidenziare i percorsi accessibili, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, che partendo dal suolo pubblico si articolano attraverso l'entrata, gli spazi comuni e le singole unità immobiliari evidenziando tutte le differenze di quota presenti e le modalità per superarle. Le piante delle unità immobiliari devono riportare la disposizione dei sanitari dei servizi igienici;
- relazione tecnica che evidenzi la ragionevole fattibilità dell'adeguamento dell'immobile, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche per l'adattabilità;
- per il recupero dei sottotetti calcolo analitico dell'altezza media ponderale con allegata dimostrazione grafica;
- progetto impianti ai sensi della L. 5.3.1990 n. 46, oppure dichiarazione del progettista sulla non necessità, da presentarsi prima del rilascio del provvedimento;
- documentazione prescritta dalla L. 9.1.1991 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni da presentarsi prima dell'inizio dei lavori oppure eventuale dichiarazione del progettista sulla non necessità di presentazione di tale documentazione;
- prospetto per la definizione della classe dell'edificio con annessa tabella delle superfici utili e non residenziali delle singole unità immobiliari, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione;
- computo metrico estimativo, qualora necessario per il calcolo del contributo di costruzione;
- sezioni longitudinali del terreno estese all'area circostante con indicazioni delle quote altimetriche di rilievo e di progetto;
- attestazione della richiesta del parere di conformità dei Vigili del Fuoco oppure dichiarazione, resa dal progettista, di attività non soggetta;
- per i nuovi edifici, relazione attestante la congruità dell'intervento ai requisiti acustici passivi degli edifici prescritti dalle vigenti disposizioni. E' fatto salvo il piano di impatto acustico per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale, di cui all'art. 8 della L. 26.10.1995 n. 447;

- indagini geologiche e geotecniche;
- esame dell'impatto paesistico dei progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045.

G. Ulteriori precisazioni:

- gli elaborati di rilievo, progetto e sovrapposizione (piante, prospetti e sezioni) devono essere rappresentati secondo le seguenti scale:
- 1:50 per gli edifici e per i fabbricati inseriti nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.);
- 1:100 per gli ambiti residenziali, produttivi, terziari e agricoli, esterni ai N.A.F., individuati dal P.G.T.;
- sono fatte salve ulteriori specifiche prescrizioni contenute nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale;
- nel caso di vincolo idrogeologico deve essere prodotta ulteriore copia di tutta la documentazione del presente articolo;
- nel caso di interventi di edilizia sostenibile deve essere presentata relazione tecnica di sostenibilità a firma di un professionista, completa di allegati grafici che dimostrino l'efficacia delle soluzioni proposte;
- autocertificazione a firma del progettista attestante la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie relativamente a interventi di edilizia residenziale.
- eventuale richiesta di riduzione degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi finalizzati al risparmio energetico ai sensi del successivo **TITOLO IV**, compilata secondo il modello predisposto dall'Ufficio Tecnico la scheda allegata al– Norme.

La documentazione di cui al presente comma deve essere presentata in **2 copie** cartacee e su supporto informatico (cd, dvd); una terza copia è necessaria solo quando l'intervento interessa un ambito stradale (passi carrai, recinzioni su strada, creazione di parcheggi ecc.).

5. *Presupposti per il rilascio del permesso di costruire* – il permesso di costruire, rilasciato in conformità alle previsioni del P.G.T., del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti, è, comunque, subordinato ai seguenti presupposti:

- la esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o la 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 del permesso.
- nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli strumenti di pianificazione comunale, a richiesta del dirigente del competente ufficio comunale, il dirigente della competente struttura regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato,

può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti;

- sino all'adozione degli atti di PGT secondo quanto previsto nella parte prima della presente legge, in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda stessa. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi 3 anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero 5 anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente per l'approvazione entro 1 anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

6. *Presentazione della domanda* – la domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo a richiederlo, deve essere presentata nei giorni e nelle ore di apertura dell'Ufficio Tecnico corredata dei documenti di cui ai precedenti c.3-4. L'ufficio tecnico ricevuta l'istanza ne rilascia ricevuta con indicazione del protocollo di ingresso e indicazione del responsabile del procedimento.

7. *Istruttoria* - l'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso. Il tecnico istruttore della pratica, entro 60 giorni dalla presentazione della pratica, cura l'istruttoria provvedendo a:

- verificare la completezza della documentazione prescritta;
- richiedere ed acquisire eventuali documentazioni integrative;
- acquisire i pareri necessari per predisporre la relazione istruttoria;
- predisporre la relazione istruttoria diretta all'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
- formulare la proposta di provvedimento.

8. *Integrazioni documentali* - il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di 60 giorni di cui al precedente comma, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. Tale richiesta sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di 60 giorni. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a 30 giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.

Il termine di cui al comma precedente può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

9. *Provvedimento finale del permesso di costruire* – il provvedimento di rilascio del permesso di costruire adottato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico entro 15 giorni dalla proposta di cui al **c. 7** deve contenere:

- la definizione tecnico-giuridica dell'intervento edilizio indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
- le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
- la valutazione motivata sulla conformità o non conformità del progetto al P.G.T. e alla normativa vigente. Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi dell'art. 10 bis della L. 7.8.1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni;
- la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli estremi della richiesta, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
- l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- la data e la sottoscrizione da parte del responsabile dell'ufficio tecnico, ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e s.m e i.;
- il termine per l'inizio e la fine dei lavori.

10. *Comunicazione del provvedimento* - il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazione. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, è tenuto a provvedere al ritiro

dell'atto, dopo aver provveduto al pagamento dei contributi di costruzione, se dovuti. Nel caso di pagamenti ritardati si applicano i disposti di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

11. *Pubblicazione del provvedimento* - La pubblicazione dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire mediante affissione all'albo pretorio costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.
12. *Termine di inizio e fine dei lavori* - l'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini indicati nel permesso di costruire. La data di inizio e ultimazione dei lavori deve essere immediatamente comunicata al comune mediante i moduli predisposti dall'Ufficio Tecnico. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad 1 anno dal rilascio del titolo, mentre quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i 3 anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato ed entro la scadenza di tali termini, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori devono essere prodotti i seguenti documenti:

- la denuncia delle opere in cemento armato ed a struttura metallica ai sensi della vigente legislazione in materia;
- il documento unico di regolarità contributiva (DURC) dell'impresa incaricata dei lavori;
- una dichiarazione attestante l'ubicazione delle discariche prescelte per il contenimento dei materiali di risulta, la quale deve essere autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. In alternativa, previo parere A.R.P.A., può essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità di riutilizzo;

In caso di interventi su immobili vincolati ex lege, i lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori devono essere depositati i seguenti documenti:

- certificato di collaudo finale a firma del progettista o tecnico abilitato che attesti la conformità dell'opera al progetto;

- presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le opere non hanno comportato modificazioni del classamento;
- attestato di certificazione energetica, se richiesto dalla normativa regionale in materia.

13. *Permesso di costruire in deroga* – ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.e i.:

- il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale;
- la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza dai confini e tra i fabbricati stabiliti dal P.G.T.;
- la deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art.19 della L.R. 6/89 e s.m e i.;
- dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990 e s.m.e i..

14. *Varianti minori al Permesso di costruire* – ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005 nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate al comune sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

15. *Interventi non ultimati* - la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

16. *Decadenza del permesso di Costruire* - decorsi i termini di cui al **c.12** il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Il permesso decade, inoltre, con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio lavori.

Art. 6 Denuncia di inizio attività

1. *Interventi realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)* - chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'**art.5 c.1**, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività ad esclusione:
 - ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005 e s.m e i., dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire;
 - ai sensi dell'art.60 della L.R. 12/2005 e s.m. e i., degli interventi nelle aree destinate all'agricoltura.
2. *Documentazione da allegare alla D.I.A.* – la documentazione da allegare alla D.I.A è la medesima individuata all'**art. 5 c.4**.
3. *Presentazione della D.I.A.* - il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la D.I.A, almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta, la denuncia compilata utilizzando il modello predisposto dal Comune, contenente:
 - i dati di chi effettua la D.I.A.;
 - l'indicazione del progettista e della Direzione Lavori con gli estremi di iscrizione all'ordine;
 - il documento unico di regolarità contributiva (DURC) dell'impresa cui si intende affidare i lavori;
 - l'indicazione delle opere che si intendono realizzare;
 - il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, qualora dovuti. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune entro 30 giorni successivi alla presentazione della D.I.A, fatta salva la possibilità di rateizzare;
 - autorizzazione paesaggistica, qualora di competenza di Ente diverso dal Comune.
 - una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali di cui al precedente comma,
 - l'asseverazione del progettista di conformità delle opere da realizzare al P.G.T. vigente ed adottato ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
 - la documentazione di cui all'**art. 5 c.4**.
 - In caso di presentazione personale, viene rilasciata copia della DIA quale ricevuta dell'avvenuta presentazione con l'indicazione del protocollo d'ingresso.
 - *Istruttoria* - l'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa. Nel termine di 30 giorni dalla

presentazione della D.I.A. il tecnico istruttore, al quale è affidata la pratica dal responsabile del Procedimento, verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della stessa e provvede:

- alla verifica della regolarità formale e della completezza della documentazione presentata;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- alla verifica che l'intervento non ricada nei casi di esclusione di cui al precedente **c.1**;
- alla verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- alla verifica del calcolo dei contributi di costruzione;
- alla presa d'atto della dichiarazione di conformità alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico:

- può richiedere il parere della Commissione del Paesaggio;
- può richiedere integrazioni alla documentazione presentata. La richiesta sospende i termini del procedimento di D.I.A; gli stessi riprendono a decorrere dalla data di ricevimento delle integrazioni;
- qualora riscontri difformità urbanistico-edilizie, con provvedimento motivato da notificare entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione o delle integrazioni documentali, ordina all'interessato di non effettuare gli interventi previsti e in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza;
- archivia la pratica qualora accerti la conformità urbanistico-edilizia dell'intervento.

4. *Termine di inizio e fine dei lavori* - la data di inizio e ultimazione dei lavori deve essere immediatamente comunicate al Comune mediante i moduli predisposti dall'Ufficio Tecnico. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad 1 anno dalla data di efficacia della D.I.A, mentre quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i 3 anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato ed entro la scadenza di tali termini, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

La realizzazione degli interventi, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative:

- l'inizio dei lavori mediante la procedura della D.I.A. è subordinato al preventivo rilascio di nulla osta o di autorizzazione paesaggistica nel caso, rispettivamente, di beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela e comunque decorsi 30 giorni dai sopraccitati nulla osta e autorizzazione paesaggistica.

- ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di 30 giorni decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
- qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela competa allo stesso comune, il termine di 30 giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori devono essere depositati i seguenti documenti:

- certificato di collaudo finale a firma del progettista o tecnico abilitato che attesti la conformità dell'opera al progetto;
- presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le opere non hanno comportato modificazioni del classamento;
- attestato di certificazione energetica, se richiesto dalla normativa regionale in materia.
- una dichiarazione attestante l'ubicazione delle discariche prescelte per il contenimento dei materiali di risulta, la quale deve essere autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. In alternativa, previo parere A.R.P.A., può essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità di riutilizzo;

5. *Interventi non ultimati* - la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

6. *Casi particolari:*

- nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.
- nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.

Art. 7 Segnalazione certificata di inizio attività

1. *Interventi realizzabili mediante Segnalazione Certificata di inizio attività (S.C.I.A.)* – ai sensi della L. 122/2010 sono realizzabili tramite S.C.I.A. tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, più precisamente:

- interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), del D.P.R. n. 380/2001,
- interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001.

L'art. 19 della L.241/90 prevede che:

1. ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, [...] il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli stessi, è sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli imposti dalla normativa comunitaria. La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del DL 112/2008, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli

eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove cio' sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a 30 giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3, all'amministrazione e' consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

2. *Documentazione da allegare alla S.C.I.A.* – la documentazione da allegare alla S.C.I.A. è la medesima individuata all'**art. 5 c.4.**
3. *Presentazione della S.C.I.A .-* la S.C.I.A. redatta su modello predisposto dall'Ufficio Tecnico e sottoscritta dal proprietario o soggetti legittimati nonché progettista, deve contenere:
 - l'indicazione del richiedente;
 - l'indicazione del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare l'istanza (se diversi dal richiedente);
 - l'indicazione del progettista e della Direzione Lavori con gli estremi di iscrizione all'ordine;
 - la descrizione delle opere che si intendono realizzare;
 - la documentazione di cui al **c.2**;
 - data di inizio lavori, che limitatamente alle opere non soggette a normativa antisismica, sono contestuali alla presentazione della pratica edilizia al Comune ovvero successivamente all'attestazione di avvenuto deposito della denuncia delle opere strutturali;
 - asseverazione di conformità dei lavori denunciati;

Art. 8 Autorizzazione paesaggistica ai sensi degli artt.146-159 del D.Lgs

1. *Soggetti legittimati* - sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. 146 del D. lgs. 42/2004, il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare.
2. *Richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria* - per gli interventi che ricadono in zona soggetta a vincolo paesistico e ambientale deve essere presentata l'istanza per il rilascio

dell'autorizzazione paesistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni. Nella richiesta di autorizzazione paesaggistica, secondo il modello predisposto dall'Ufficio Tecnico, devono essere indicati i seguenti elementi:

- dati del richiedente;
- specificazione della natura del vincolo di tutela;
- comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

In conformità a quanto previsto dall'art. 34 della L. R. 12/05, l'ottenimento della suddetta autorizzazione è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

3. Documenti da allegare alla richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria - la documentazione per le istanze di permesso di costruire, D.I.A o S.C.I.A il cui intervento ricade in zone soggette a vincolo paesaggistico deve esser presentata in **4 copie** complete. Oltre alla documentazione richiesta dall'**art.5 c.4**, devono essere presentati in **2 copie**, ai sensi dell'Accordo fra Regione Lombardia e Ministero per i Beni e le attività Culturali del 4 agosto 2006:

A. relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005:

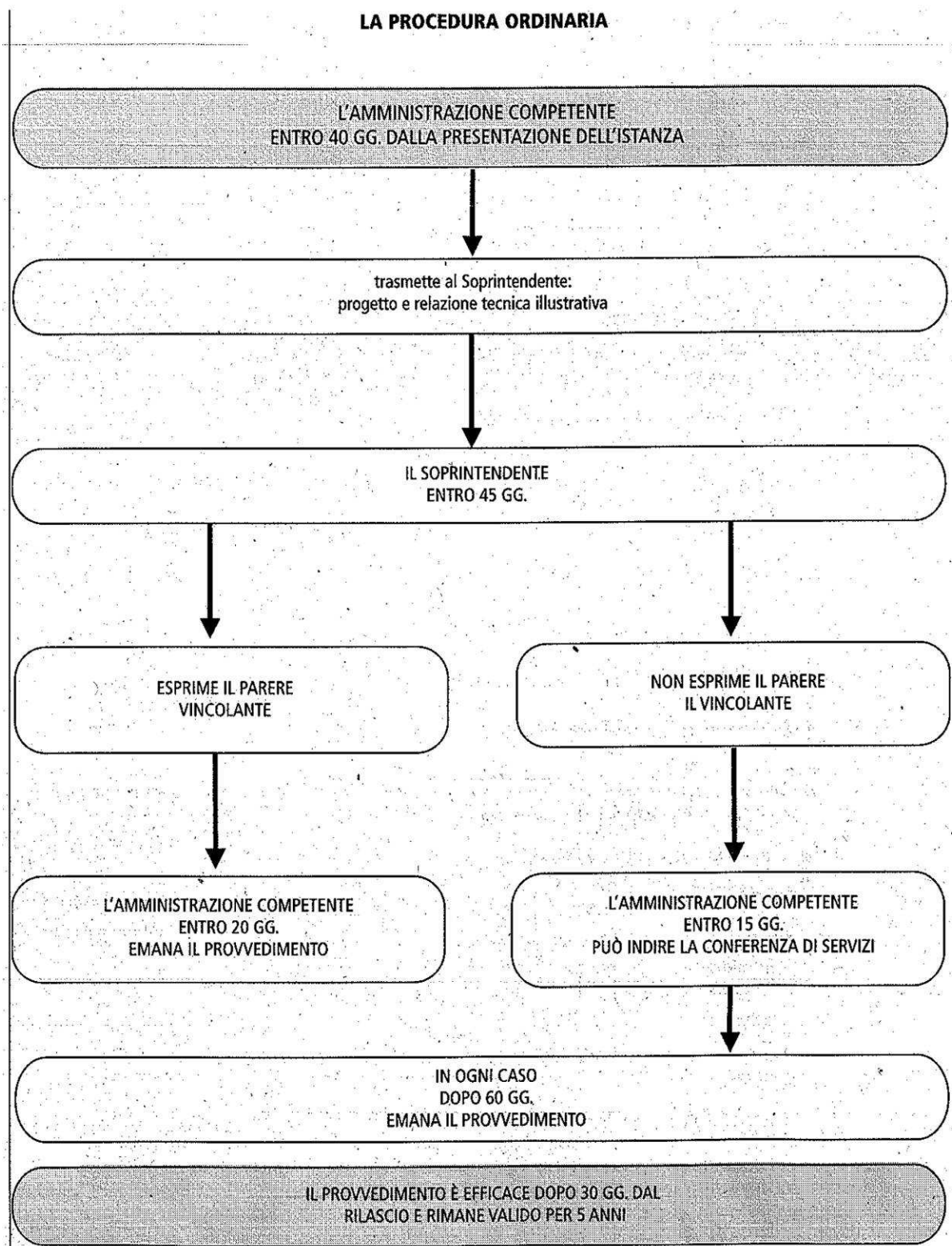
B. elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:

- planimetria quotata in scala 1:2000 o 1:1000 in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare;
- documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico l'edificio e l'area oggetto dell'intervento con allegata planimetria indicante i punti di ripresa fotografica;
- relazione descrittiva delle caratteristiche delle finiture originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di tinteggiatura delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura ecc.);
- piano quotato (planimetria con indicate le quote altimetriche significative) almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto deve essere corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti;
- eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione quali:
- indagini geologiche (per interventi che prevedono costruzioni interrato, movimenti di terreno, opere idrauliche e di regimentazione delle acque);
- indagini sulla vegetazione (per interventi volti a modificare l'assetto arboreo ed erbaceo dell'area).

C. Elaborati di progetto:

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

- sovrapposizione del progetto al piano paesistico comunale, se vigente, o alla componente paesistica del PTCP della Provincia di Brescia;
 - particolari costruttivi significativi in scala 1:20 (ad es. cornicioni, balconate, ringhiere, gronde, ecc.) con l'indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate;
 - fotomontaggio e simulazione fotografica che evidenzii l'inserimento nel contesto dell'opera progettata o simulazione computerizzata;
 - eventuale rappresentazione prospettica o assonometria dell'intervento per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni integrali;
 - relazione tecnica che contenga la descrizione del tipo di progetto, tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto in relazione al paesaggio e al vincolo insistente sull'area, ed i riferimenti storici (per interventi che interessano edifici costruiti anteriormente all'anno 1920);
 - eventuali studi e soluzioni relativi alle trasformazioni geomorfologiche;
 - studi e soluzioni relative alla vegetazione volti a modificare l'assetto arboreo dell'area;
 - dettagli in scala adeguata che evidenzino l'ubicazione, materiali e consistenza degli impianti tecnologici quali: antenne radiotelevisive o telefoniche, macchinari per raffrescamento e/o ricambio d'aria, extracorsa ascensori, ecc.
4. *Iter autorizzativo di autorizzazione ordinaria* – l'iter autorizzativo è disciplinato dall'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m e i.. In relazione alla Commissione Paesaggio:
- successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento promuove la convocazione della Commissione per il Paesaggio, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico - ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico - ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima. Tale relazione deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione o direttamente nella seduta della Commissione Paesaggio;
 - la Commissione per il paesaggio può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo;
 - acquisito il parere della Commissione per il paesaggio, il responsabile dell'Ufficio Tecnico assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica o di diniego della stessa.



5. *Richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata* - sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata gli interventi di lieve entità, così come definiti all'allegato 1 del D.P.R. 139/2010:

1. incremento di volume non superiore al 10 % della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiore a 100 mc. (la presente voce non si applica nelle zone territoriali

omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e ad esse assimilabili e agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice). Ogni successivo incremento sullo stesso immobile e' sottoposto a procedura autorizzatoria ordinaria;

2. interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto di volumetria e sagoma preesistenti. La presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice);

3. interventi di demolizione senza ricostruzione o demolizione di superfetazioni (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice);

4. interventi sui prospetti degli edifici esistenti, quali: aperture di porte e finestre o modifica delle aperture esistenti per dimensione e posizione; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione o modifica di balconi o terrazze; inserimento o modifica di cornicioni, ringhiere, parapetti; chiusura di terrazze o di balconi già chiusi su tre lati mediante installazione di infissi; realizzazione, modifica o sostituzione di scale esterne (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice);

5. interventi sulle coperture degli edifici esistenti, quali:

rifacimento del manto del tetto e delle lattonerie con materiale diverso; modifiche indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici; modifiche alla inclinazione o alla configurazione delle falde; realizzazione di lastrici solari o terrazze a tasca di piccole dimensioni; inserimento di canne fumarie o comignoli; realizzazione o modifica di finestre a tetto e lucernari; realizzazione di abbaini o elementi consimili (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice);

6. modifiche che si rendono necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ovvero per il contenimento dei consumi energetici degli edifici;

7. realizzazione o modifica di autorimesse pertinenziali, collocate fuori terra ovvero parzialmente o totalmente interrate, con volume non superiore a 50 mc, compresi percorsi di accesso ed eventuali rampe. Ogni successivo intervento di realizzazione o modifica di autorimesse pertinenziale allo stesso immobile e' sottoposto a procedura autorizzatoria ordinaria;

8. realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino e manufatti consimili aperti su piu' lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq;

9. realizzazione di manufatti accessori o volumi tecnici di piccole dimensioni (volume non superiore a 10 mc);

10. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, anche comportanti modifica dei prospetti o delle pertinenze esterne degli edifici, ovvero realizzazione o modifica di volumi tecnici. Sono fatte salve le procedure semplificate ai sensi delle leggi speciali di settore (la

presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice);

11. realizzazione o modifica di cancelli, recinzioni, o muri di contenimento del terreno (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice);

12. interventi di modifica di muri di cinta esistenti senza incrementi di altezza;

13. interventi sistematici nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, quali: pavimentazioni, accessi pedonali e carrabili di larghezza non superiore a 4 m, modellazioni del suolo, rampe o arredi fissi (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice);

14. realizzazione di monumenti ed edicole funerarie all'interno delle zone cimiteriali;

15. posa in opera di cartelli e altri mezzi pubblicitari non temporanei di cui all'art. 153, comma 1 del Codice, di dimensioni inferiori a 18 mq, ivi comprese le insegne per le attività commerciali o pubblici esercizi (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) del Codice);

16. collocazione di tende da sole sulle facciate degli edifici per locali destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi;

17. interventi puntuali di adeguamento della viabilità esistente, quali: adeguamento di rotatorie, riconfigurazione di incroci stradali, realizzazione di banchine e marciapiedi, manufatti necessari per la sicurezza della circolazione, nonché quelli relativi alla realizzazione di parcheggi a raso a condizione che assicurino la permeabilità del suolo, sistemazione e arredo di aree verdi;

18. interventi di allaccio alle infrastrutture a rete, ove comportanti la realizzazione di opere in soprasuolo;

19. linee elettriche e telefoniche su palo a servizio di singole utenze di altezza non superiore, rispettivamente, a metri 10 e a metri 6,30;

20. adeguamento di cabine elettriche o del gas, ovvero sostituzione delle medesime con altre di tipologia e dimensioni analoghe;

21. interventi sistematici di arredo urbano comportanti l'installazione di manufatti e componenti, compresi gli impianti di pubblica illuminazione;

22. installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice);

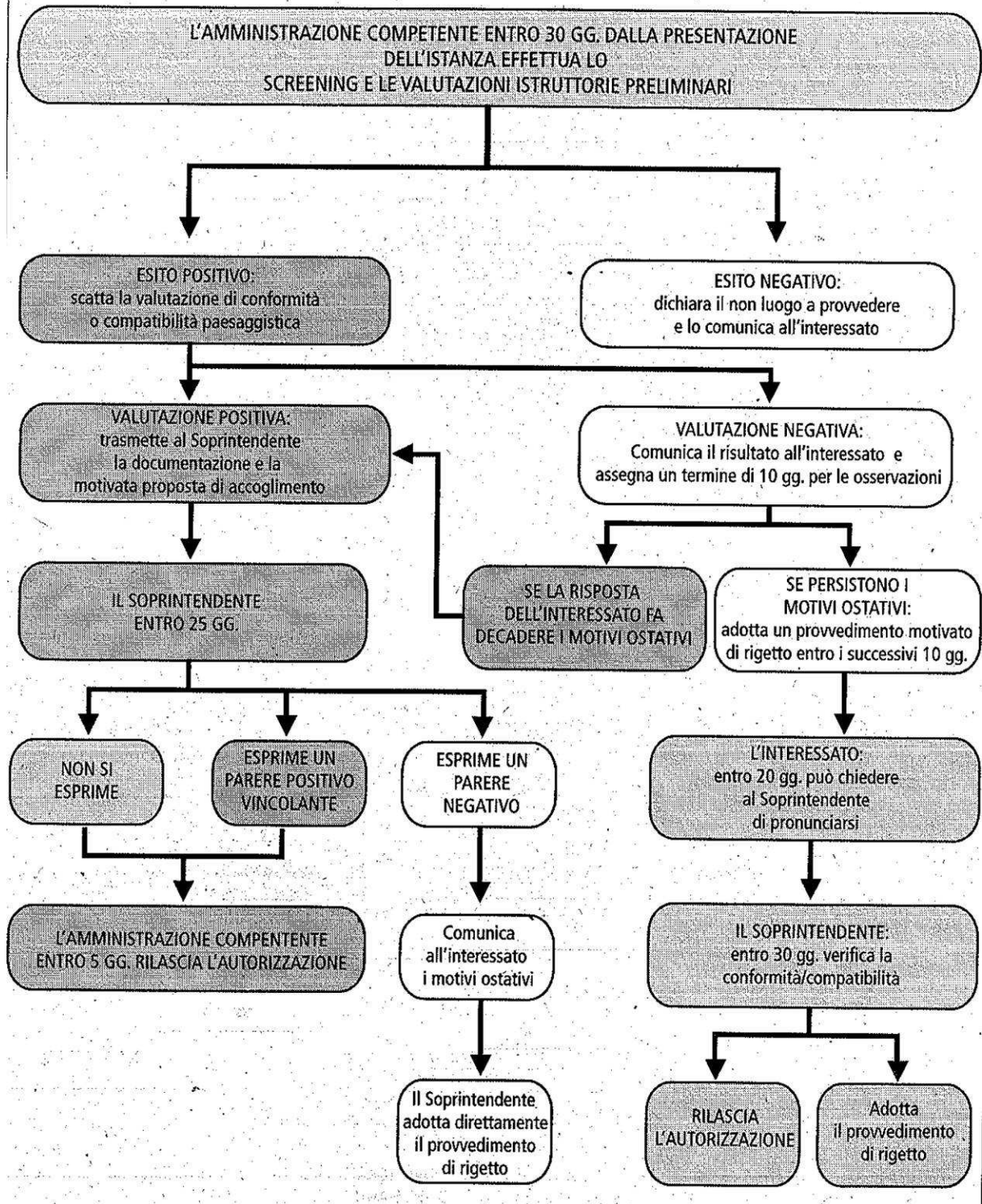
23. parabole satellitari condominiali e impianti di condizionamento esterni centralizzati, nonché impianti per l'accesso alle reti di comunicazione elettronica di piccole dimensioni con superficie non superiore ad 1 mq o volume non superiore ad 1 mc (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice);

24. Installazione di impianti di radiocomunicazioni elettroniche mobili, di cui all'articolo 87 del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, che comportino la realizzazione di supporti di antenne non superiori a 6 metri se collocati su edifici esistenti, e/o la realizzazione di sopralzi di infrastrutture esistenti come pali o tralicci, non superiori a 6 metri, e/o la realizzazione di apparati di telecomunicazioni a servizio delle antenne, costituenti volumi tecnici, tali comunque da non superare l'altezza di metri 3 se collocati su edifici esistenti e di metri 4 se posati direttamente a terra;
25. installazione in soprasuolo di serbatoi di GPL di dimensione non superiore a 13 mc, e opere di recinzione e sistemazione correlate;
26. impianti tecnici esterni al servizio di edifici esistenti a destinazione produttiva, quali sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni esterne, lo stoccaggio dei prodotti e canne fumarie;
27. posa in opera di manufatti completamente interrati (serbatoi, cisterne etc.), che comportino la modifica della morfologia del terreno, comprese opere di recinzione o sistemazione correlate;
28. pannelli solari, termici e fotovoltaici fino ad una superficie di 25 mq (la presente voce non si applica nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, e ad esse assimilabili, e nelle aree vincolate ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del Codice), ferme restando le diverse e piu' favorevoli previsioni del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, recante "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE", e dell'articolo 1, comma 289, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)";
29. nuovi pozzi, opere di presa e prelievo da falda per uso domestico, preventivamente assentiti dalle Amministrazioni competenti, comportanti la realizzazione di manufatti in soprasuolo;
30. tombinamento parziale di corsi d'acqua per tratti fino a 4 m ed esclusivamente per dare accesso ad abitazioni esistenti e/o a fondi agricoli interclusi, nonche' la riapertura di tratti tombinati di corsi d'acqua;
31. interventi di ripascimento localizzato di tratti di arenile in erosione, manutenzione di dune artificiali in funzione antiersiva, ripristino di opere di difesa esistenti sulla costa;
32. ripristino e adeguamento funzionale di manufatti di difesa dalle acque delle sponde dei corsi d'acqua e dei laghi;
33. taglio selettivo di vegetazione ripariale presente sulle sponde o sulle isole fluviali;
34. riduzione di superfici boscate in aree di pertinenza di immobili esistenti, per superfici non superiori a 100 mq, preventivamente assentita dalle amministrazioni competenti;

- 35. ripristino di prati stabili, prati pascolo, coltivazioni agrarie tipiche, mediante riduzione di aree boscate di recente formazione per superfici non superiori a 5000 mq, preventivamente assentiti dalle amministrazioni competenti;
- 36. taglio di alberi isolati o in gruppi, ove ricompresi nelle aree di cui all'articolo 136, comma 1, lettere c) e d), del Codice, preventivamente assentito dalle amministrazioni competenti;
- 37. manufatti realizzati in legno per ricovero attrezzi agricoli, con superficie non superiore a 10 mq;
- 38. occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, per un periodo superiore a 120 giorni;
- 39. strutture stagionali non permanenti collegate ad attività turistiche, sportive o del tempo libero, da considerare come attrezzature amovibili.

- 6. *Documenti da allegare alla richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata* – la documentazione da allegare è definita dall'art. 2 del D.P.R. 139/2010;
- 7. *Iter autorizzativo di autorizzazione semplificata* – l'iter autorizzativo è definito dagli artt. 3-4 del D.P.R. 139/2010;
- 8. *Durata dell'autorizzazione paesaggistica* - ai sensi dell'art. 82 c. 3 della L.R. 12/2005 l'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa.

LA PROCEDURA SEMPLIFICATA



Art. 9 Piani attuativi

1. *Soggetti legittimati* - sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata:
 - i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano. La proposta di piano attuativo può essere presentata, ai sensi dell'art. 12 c. 4 della L.R. 12/2005 e s.m e i., dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte del piano attuativo, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati al piano. In tal caso l'adozione del Piano Attuativo da parte dell'organo deliberante diviene vincolante anche per la rimanente proprietà.
 - dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
2. *Proposte di piani attuativi di iniziativa privata* - la proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere indirizzata all'Amministrazione comunale e deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modulo ed in particolare deve indicare:
 - generalità del proponente: nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - codice fiscale del richiedente;
 - generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza e relativa iscrizione ;
 - ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - eventuali vincoli paesaggistici e/o culturali, o di altra natura (idrogeologico, sismico...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di piano attuativo di iniziativa privata;
 - luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - documenti e degli elaborati allegati;
 - l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. *Documenti ed elaborati da allegare alle istanze* - a corredo delle proposte di piani attuativi di iniziativa privata, devono essere allegati i seguenti elaborati:
 - A. Piani attuativi in aree libere:
 - stralcio dello strumento urbanistico generale vigente con individuazione delle aree interessate, nonché stralcio di eventuale strumento urbanistico generale in salvaguardia;

- relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500 della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto deve individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune oltre che le opere di sistemazione delle aree libere;
- progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnologici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
- esemplificazioni tipologiche in scala adeguata (piante, prospetti, sezioni) degli edifici di progetto;
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire;
- schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità ed i tempi di attuazione;
- documentazione fotografica dello stato di fatto.

B. Piani attuativi in aree edificate:

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

- relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione necessarie per l'attuazione del piano;
- convenzione con i contenuti di cui al precedente punto A);
- documentazione fotografica dello stato di fatto.

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

- nel caso di presentazione di P.I.I. di cui all'art. 87 L. R. 12/2005, oltre alla documentazione tecnica prevista ai commi precedenti, vanno individuate le finalità e gli obiettivi del progetto ai sensi dell'art. 87 c.2 della L.R. 12/2005;
- nel caso di interventi in area agricola deve essere dimostrata la dismissione o il ritiro dall'attività agricola da almeno un triennio ai sensi dell'art. 89 c. 3bis della L.R. 12/2005;
- nel caso di P.I.I. in variante allo strumento vigente, il progetto dovrà essere corredato dagli elaborati richiesti dalla Provincia ai fini della compatibilità del P.I.I. stesso al P.T.C.P. e dalla procedura di V.A.S ai sensi della D.G.R. 761 del 10.11.2010.

4. *Fase di avvio:*

- l'istruttoria della proposta di piano attuativo di iniziativa privata è condotta nel termine di 90 giorni decorrenti dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione Comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione.
- il sopracitato termine di 90 giorni può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il sopracitato termine di 90 giorni decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
- della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
- la conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al provvedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.
- contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta Comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio Comunale.
- non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento

globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

- effettuata l'istruttoria, il responsabile del procedimento invia il progetto di Piano Attuativo alla commissione del Paesaggio.

5. *Fase decisionale* - si fa riferimento a quanto prescritto dall'art. 14 della L. R. 12/05 e s. m e i.:

1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del P.G.T.; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro 90 giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di 90 giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro 15 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. Entro 60 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 .

6. L'infruttuosa decorrenza del termine posto dal comma 1 per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

7. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo piano territoriale di coordinamento provinciale.

8. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 7, chi ha presentato il piano attuativo, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con

avviso di ricevimento, intimare al comune di provvedere nel termine di 15 giorni dal ricevimento della richiesta.

9. *Decorso infruttuosamente il termine previsto dal comma 8, chi ha presentato il piano attuativo può inoltrare al dirigente della competente struttura regionale o provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta ; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) .*

10. *Il Presidente della Giunta regionale o provinciale o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 9, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta.*

11. *Entro il termine di 30 giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.*

12. *Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.*

Art. 10 Modalità di rappresentazione dei progetti

- 1. Documentazione tecnica da allegare ai progetti** - Gli elaborati grafici non devono riportare correzioni manuali successivamente alla stampa, devono essere adeguatamente piegati in formato "A4". Qualora gli elaborati abbiano grandezza maggiore del formato "A4", devono essere adeguatamente piegati e non graffiati tra loro in modo da essere facilmente consultabili. Nel caso di più elaborati, devono essere numerati progressivamente. E' fatta salva la facoltà del Comune, coerentemente con quanto disposto dal Capo IV del D.P.R. 445/2000 finalizzato a migliorare la gestione amministrativa, di disporre l'attività della gestione informatica dei documenti relativi all'attività edilizia. Pertanto, a decorrere dalla data di approvazione del presente Regolamento, per i nuovi edifici deve essere prodotta copia degli elaborati grafici in formato elettronico (.dwg e .pdf) da depositare al momento del rilascio del permesso di costruire, D.I.A., S.C.I.A.
- 2. Modalità di rappresentazione grafica**
 - Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono

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

- Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
- le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
- qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
- Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

3. *Rappresentazione del contesto ambientale*

- Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
- La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
- La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto e alla proposta progettuale deve essere predisposta secondo le indicazioni contenute nei precedenti articoli.

4. *Documentazione tecnica da allegare ai progetti*

- Le richieste di titoli abilitativi e le DIA devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte dell'ufficio competente.
- Gli elaborati grafici allegati alle istanze devono essere redatti su supporto cartaceo con tecniche (colori, retini, ecc.) tali che gli stessi non siano alterabili o modificabili. Gli elaborati grafici devono avere dimensione standard (multipli del formato A4), così da poter essere opportunamente ripiegati e allegati alla modulistica predisposta e conservati presso gli archivi comunali. Le relazioni scritte e gli allegati vari (copie di documenti, certificazioni, attestati e quant' altro serve a corredo delle istanze) devono essere redatti su fogli A4, o multipli, e fascicolate. E' facoltà del responsabile del procedimento, in rapporto all'entità e caratteristiche

degli interventi, chiedere la produzione di ulteriori atti od elaborati o, viceversa, di esonerare dalla presentazione di taluni documenti.

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

5. *Relazione illustrativa*

- Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico-illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
- I paragrafi della relazione devono illustrare la descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo
- tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- caratteri dell'intervento edilizio:
 - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
 - opere di urbanizzazione esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e igrotermici,

nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza per ciò che riguarda la manutenzione dell'immobile;

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

Art. 11 Convenzioni urbanistiche

1. Ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 le convenzioni urbanistiche, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio ei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio

attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.
- d) la durata della convenzione urbanistica, comunque non superiori a dieci anni.

Art. 12 Controllo dell'attività edilizia

1. *Vigilanza sulle costruzioni* – il responsabile dell'Ufficio Tecnico è responsabile della vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune di Offlaga per assicurare la rispondenza alle leggi del settore e alle modalità esecutive del progetto presentato. Per il controllo durante l'esecuzione dei lavori si avvarrà di personale appositamente incaricato che avrà facoltà di effettuare sopralluoghi per constatare il regolare andamento dei lavori e la loro corrispondenza con il progetto approvato. Il predetto personale avrà libero accesso nel cantiere e dovrà ottenere dal Direttore Lavori tutti i chiarimenti necessari che verranno richiesti.

Art. 13 Certificato di agibilità

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

2. *Richiesta di certificato di agibilità* - la domanda di certificato di agibilità deve essere presentata all'Ufficio Tecnico entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, utilizzando il modello predisposto dal Comune, e deve indicare:
 - generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - codice fiscale del richiedente;
 - estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
 - estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente;
 - l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

3. *Documenti ed elaborati da allegare all'istanza* - a corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
 - attestazione di versamento dei diritti di segreteria;
 - certificato di collaudo statico delle opere realizzate, ovvero dichiarazione asseverata del D.L. di non sussistenza di opere in c.a., c.a.p. e carpenteria metallica;
 - copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
 - dichiarazione del richiedente e del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01, certifichi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti e l'agibilità dell'immobile. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;

- copia certificato di Prevenzione Incendi ovvero autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività con timbro di attestazione di avvenuto deposito;
- copia del collaudo delle opere di urbanizzazione munito di attestazione dell'avvenuto deposito;
- copia della richiesta di assegnazione numero civico o dichiarazione di civico esistente;
- planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi (As built),
- copia dell'attestazione di ammissione allo scarico in pubblica fognatura ovvero copia di autorizzazione rilasciata dalla Provincia;
- dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idro-termo-sanitario, gas e sollevamento) resi dalle ditte installatrici e copia del certificato di iscrizione al Registro Imprese della C.C.I.A.A.;
- dichiarazione congiunta (progettista, DL, installatore dell'impianto di riscaldamento e impresa) ai sensi della L. 10/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- dichiarazione della Direzione Lavori attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236);
- dichiarazione di corretta installazione delle linee vita con allegati (certificazioni, planimetria, ...);
- dichiarazione della Direzione Lavori del rispetto delle norme obbligatorie in materia di contenimento dei consumi energetici e delle eventuali misure adottate al fine dell'ottenimento degli incentivi stabiliti dal successivo **Titolo IV**.
- copia della documentazione rilasciata dalla Provincia nel caso l'intervento sia interessato da impianto di tipo geotermico o da terebrazione di pozzi a vario uso.

4. Rilascio del certificato di agibilità:

- entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo precedente ed in caso di completezza della documentazione, il soggetto competente rilascia il certificato richiesto. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
- ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, in caso di silenzio del Comune, trascorsi 30 giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL competente; in caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio-assenso è di 60 giorni. In questo caso il soggetto competente può disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, l'inagibilità del fabbricato.
- il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune, per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il sopracitato termine di 30 giorni ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

5. *Dichiarazione di inagibilità* – il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di una parte di esso.
6. *Dichiarazione di agibilità per attività economiche ai sensi dell'art. 5 della L.R. 1/2007* – la richiesta di agibilità per attività economiche può essere sostituita da una dichiarazione resa, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dal proprietario dell'immobile o avente titolo, ovvero dal legale rappresentante dell'impresa che attesti la conformità o la regolarità degli interventi o delle attività. Restano fermi il controllo e la verifica successivi, nonché la vigilanza da parte delle autorità competenti.

Art. 14 Certificato di destinazione urbanistica

1. Richiesta di C.D.U.:

- chiunque ne abbia interesse può richiedere il certificato di destinazione urbanistica di un'area, compilando la modulistica prevista. La relativa richiesta deve essere completa, con i dati necessari alla corretta e inequivocabile individuazione catastale del bene e con il recapito del richiedente.
- il certificato di destinazione urbanistica riporta, anche in forma sintetica, le norme di edificazione pertinenti, sia vigenti che in regime di salvaguardia, nonché l'eventuale assoggettamento a piano urbanistico attuativo.
- lo stesso certificato non costituisce in alcun caso presunzione di edificabilità dell'area la quale può essere inibita, totalmente o parzialmente, da edificazioni precedenti, da atti o convenzioni intervenute tra privati ovvero tra il privato e l'ente pubblico o da vincoli imposti da autorità diverse dal Comune.
- il certificato non può essere richiesto o rilasciato per le aree che costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, quando tali aree abbiano una superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati.

2. Procedimento per il rilascio:

- le richieste di certificazione sono presentate al protocollo e, a cura del responsabile di questo, trasmesse immediatamente al responsabile dell'Ufficio Tecnico. Le stesse richieste possono essere presentate direttamente all'ufficio tecnico, in questo caso il responsabile del servizio ne cura la registrazione a protocollo.
- salvo esigenze connesse al corretto funzionamento dell'ufficio o alla complessità degli adempimenti o delle ricerche necessarie, le certificazioni sono rilasciate entro 10 giorni dell'acquisizione al protocollo della richiesta; in ogni caso sono rilasciate entro i 30 giorni successivi.

- qualora le certificazioni non possano essere rilasciate a causa dell'insufficienza degli elementi forniti, tale circostanza è comunicata al richiedente nei dieci giorni successivi alla richiesta. Qualora tali elementi non siano forniti nei trenta giorni successivi alla predetta comunicazione il procedimento è concluso con l'archiviazione della richiesta.
- il procedimento disciplinato dal presente articolo si applica anche alle altre certificazioni previste dall'ordinamento in materia edilizia e urbanistica, se non diversamente disposto da questo.

Art. 15 Autocertificazione e asseverazione

1. *Autocertificazione* - al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.
2. *Asseverazione* – nelle ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
 - la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
 - la superficie delle aree da edificare;
 - la volumetria di fabbricati esistenti;
 - le distanze di edifici esistenti dal confine;
 - i distacchi dagli edifici;
 - l'altezza dei fabbricati.

Art. 16 Semplificazione dei procedimenti amministrativi

1. *Conferenza dei servizi*:
 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune
 - qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 14 della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

- la convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
- nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
- le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione Comunale e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria ai sensi della legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.
- il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.
- Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse:
- qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
- la Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
- le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal soggetto competente.

2. *Sportello unico per le attività produttive:*

- l'esercizio delle funzioni amministrative relative all'istruttoria e rilascio degli atti abilitativi relativi alle attività produttive, riguardanti la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi, di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa è svolto dallo Sportello Unico per le attività produttive ai sensi del D.P.R. 447/1998, D.P.R. 160/2010, D.G.R. 6/41318 del 5/02/1999, D.G.R. 7/7569 del 21/12/2001 e relativi provvedimenti attuativi, cui si fa rinvio;
- per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio dei permessi di costruire.

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

3. Collaborazione tra privati e Comune:

- per interventi complessi o con problemi particolari, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente una richiesta di parere preventivo, corredata da documentazione idonea a rappresentare i luoghi, gli edifici, i vincoli, le previsioni progettuali e quant' altro necessario per la valutazione dell'istanza.
- la struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione del paesaggio se ritenuto opportuno dal soggetto competente per un esame preliminare.
- la struttura competente, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
- nel caso in cui il parere preventivo sia favorevole, lo stesso non costituisce titolo abilitativo alla realizzazione dell'opera, dovendo lo stesso essere acquisito previo inoltre di apposita istanza.
- la struttura competente deve inviare al richiedente comunicazione scritta nella quale esprime parere motivato entro 60gg. dalla data di richiesta di parere preventivo.
- i soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione Comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico - edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
- tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione Comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

Art. 17 Accesso agli atti

1. *Rinvio al regolamento:* in via generale l'accesso agli atti conservati presso il servizio edilizia privata e urbanistica è disciplinato dallo specifico regolamento adottato ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, ferme restando le specifiche disposizioni che seguono.

2. *Presa visione degli atti:*

- chiunque ne abbia interesse può prendere visione, durante gli orari di ricevimento del pubblico e a seguito di compilazione del modulo predisposto dall'Ufficio Tecnico, del Piano Attuativo, Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A., della comunicazione di opere interne e di ogni altro atto teso ad ottenere provvedimenti dell'autorità comunale. Tale diritto si estende a tutti gli allegati, agli atti del procedimento ed istruttori anche qualora siano stati predisposti per il solo uso dell'ufficio, ai verbali della commissione paesaggio, ove questa si sia espressa in merito alla pratica, e ad ogni altro atto già formatosi, con la sola esclusione di quelli esplicitamente sottratti all'accesso ai sensi del regolamento di cui all'articolo 22 della legge n. 241 del 1990;
- il Comune cura l'accessibilità degli atti, anche con modalità informatizzate, in modo da agevolarne la consultazione senza necessità di impegnare le risorse umane.

3. *Rilascio di copie:*

- chiunque ne abbia interesse può ottenere, previa richiesta scritta, copia della concessione edilizia, dell'autorizzazione edilizia, della denuncia di inizio attività, della comunicazione di opere interne e di ogni altro atto teso ad ottenere provvedimenti dell'autorità comunale, previa pagamento dei soli costi di riproduzione. Tale diritto si estende a tutti gli allegati, agli atti del procedimento ed istruttori anche qualora siano stati predisposti per il solo uso dell'ufficio, ai verbali della commissione paesaggio e ad ogni altro atto già formatosi, con la sola esclusione di quelli esplicitamente sottratti all'accesso ai sensi del regolamento di cui all'articolo 22 della legge n. 241 del 1990.
- il rilascio della copia deve avvenire entro cinque giorni lavorativi; qualora la richiesta riguardi elaborati di formato superiore a quello UNI A3, il termine è raddoppiato.
- qualora l'interessato richieda che una o più copie siano autenticate, o dichiarate conformi all'originale, deve corrispondere i diritti, le spese e l'imposta di bollo ai sensi delle disposizioni vigenti.

4. *Disciplina generale dell'accesso:*

- in ogni caso il soggetto che effettua l'accesso o riceve la copia deve sottoscrivere una ricevuta o un registro delle ricevute, che attesti l'avvenuto accesso agli atti richiesti;
- non è ammesso l'accesso generalizzato alle pratiche edilizie per serie consecutive casuali o per tecnici progettisti o comunque configurante un controllo sistematico dell'attività edilizia;

5. *Segretezza e riservatezza*

- gli atti di indagine compiuti dalla polizia giudiziaria, in materia di reati edilizi, redatti da quest'ultima o dai suoi ausiliari, sono sottratti all'accesso e non ne può essere rilasciata copia nei soli casi previsti dall'articolo 329 del codice di procedura penale. Anche quando tale atti non

siano più coperti dal segreto, essi sono sottratti all'accesso e non ne può essere rilasciata copia, se non al soggetto direttamente interessato, fino a quando il procedimento penale sia concluso con sentenza passata in giudicato o altro provvedimento definitivo e inoppugnabile.

- la visione o il rilascio di copie dei verbali della commissione paesaggio, relativi ad argomenti all'ordine del giorno per i quali vi sia stato dissenso da parte di uno o più componenti rispetto al parere della commissione stessa, sono effettuati solo previa l'omissione dalla copia del verbale posta in visione o rilasciata, del nominativo dei commissari.
- la visione o il rilascio di copie di esposti, denunce, dichiarazioni e altri scritti prodotti da privati, con i quali siano segnalati comportamenti o omissioni suscettibili di sanzioni penali o amministrative, sono effettuati solo previa l'omissione degli elementi che individuano gli esponenti, i denunciatori o i dichiaranti nonché di ogni altra indicazione che ne possa comportare l'individuazione. Qualora tali atti siano scritti a mano, il responsabile del servizio cura tempestivamente la trascrizione meccanica o elettronica del testo e l'accesso o il rilascio di copia sono limitati alla predetta trascrizione. Tali limitazioni non operano qualora l'accesso o il rilascio di copie sia richiesto da un organo giurisdizionale.

TITOLO II – COMMISSIONE PAESAGGIO

Capo I – Struttura e funzionamento della commissione paesaggio

Art. 18 Competenze della Commissione Paesaggio

6. La Commissione per il Paesaggio ha competenza in merito alla espressione dei pareri obbligatori previsti dalle leggi nazionali e regionali afferenti i procedimenti di autorizzazioni paesistiche. Esprimerà, altresì, i pareri per:
- a) progetti di recupero dei sottotetti ai sensi dell'articolo 64 della L.R. n. 12 del 2005, quando gli interventi incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi, da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico;
 - b) adozione dei Piani attuativi e loro varianti;
 - c) interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno dei Nuclei di Antica Formazione del PGT ed all'interno degli ambiti perimetrati come "Norme particolari" dalle tavole operative del PGT, quando gli interventi modificano l'aspetto esteriore degli edifici, compreso la posa di insegne o scritte pubblicitarie;
 - d) interventi di arredo urbano;
 - e) interventi e pratiche edilizie per i quali il Sindaco o l'Assessore delegato, altri organi comunali, tramite il Sindaco o l'Assessore delegato e il Responsabile del Procedimento chiedano il parere della Commissione.

Art. 19 Composizione e nomina della Commissione Paesaggio

1. *Composizione*: la Commissione Paesaggio, organo tecnico consultivo collegiale istituito ai sensi dell'art. 81 della L. R. 11/3/05 n. 112/2005 è così composta;
- a) la Commissione per il Paesaggio è composta da tre componenti, compreso il Presidente.
 - b) il Presidente della Commissione per il Paesaggio deve 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;
 - c) i componenti devono essere 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. Devono, inoltre, aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati o quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle suddette

materie e con riferimento alla tipologia di funzioni paesaggistiche attribuite al Comune di Offlaga dalle Leggi.

d) i requisiti debbono risultare da specifico curriculum.

Art. 20 Nomina e durata della Commissione Paesaggio

1. Nomina e designazione

- Il Sindaco, con proprio decreto, provvede alla nomina, previa acquisizione di curricula e nomina anche i membri sostitutivi che subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza o in caso di morte o di dimissioni di un membro effettivo. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere profilo professionale equivalente e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione per il Paesaggio.
- Il Presidente e i componenti della Commissione per il Paesaggio sono rinominabili.

2. Scadenza

- la Commissione per il Paesaggio ha la durata del mandato amministrativo e scade con la fine del mandato del Sindaco che l'ha nominata.

3. Incompatibilità

- la carica di Presidente o di Componente della Commissione per il Paesaggio è incompatibile con quella di componente della Commissione Igienico – Edilizia e/o Urbanistica.

4. Conflitto di interessi

- i componenti della Commissione per il Paesaggio devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quinto grado. Di tale astensione dovrà essere dato atto nel verbale della seduta.
- l'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti fino al quarto grado od affini o al coniuge di un membro della commissione.

5. Incompatibilità sopravvenuta

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

Art. 21 Funzionamento della Commissione Paesaggio

1. *Accesso agli atti:* la Commissione per il Paesaggio può accedere a tutti gli atti inerenti la pratica per la quale è richiesto il suo parere.

2. *Assenze ingiustificate*

- i membri della Commissione che risultano assenti per più di tre riunioni consecutive della stessa commissione sono dichiarati decaduti e sostituiti a meno che non vengano comunicati impedimenti di causa maggiore.

3. *Convocazione*

- la Commissione per il Paesaggio è convocata, con formale avviso contenente l'ordine del giorno dei lavori, dal Presidente o dal Responsabile del Procedimento a mezzo posta, telegramma, telefax o posta elettronica.
- la Commissione é convocata dal presidente almeno cinque giorni prima della seduta. Tale termine può essere ridotto in casi di eccezionale urgenza e comunque non può essere inferiore a 24 ore.

4. *Ordine del giorno*

- l'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare nella seduta convocata.
- l'ordine del giorno deve pervenire ai componenti, anche mediante comunicazione telematica o telefax, entro il quinto giorno antecedente alla data di seduta.

5. *Validità delle sedute e delle decisioni*

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

6. *Criteri per l'esercizio della subdelega*

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

7. *Verbalizzazione*

- Funge da segretario della commissione un dipendente del Comune di Offlaga assegnato all'Ufficio Tecnico, appositamente individuato dal Responsabile del Servizio.
- Il segretario per ogni seduta della Commissione redige apposito verbale che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'elenco delle questioni trattate, una sintesi dei pareri espressi con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza. In tale caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.
- Il verbale é sottoscritto dal presidente, dal segretario e dai componenti la Commissione.

8. *Indennità*

- Ai componenti elettivi della Commissione spetta, per ogni seduta, un'indennità di presenza stabilita con apposita delibera di Giunta Comunale.

TITOLO III – Disposizioni sull'attività edilizia

Capo I – Ambiente Urbano

Art. 22 Definizioni

1. *Locali accessori o pertinenziale* - per locali accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale delle aree di pertinenza che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali: box auto, box camper, lavanderie, ripostigli, serre, ricoveri attrezzi, barbecue, ripostigli, depositi attrezzi da giardino.

Condizione fondamentale della costruzione accessoria di nuova realizzazione è che l'altezza utile interna non sia superiore a m 2,10, fatta eccezione per per i box auto che potranno avere altezze non superiori a ml. 2,40 e box camper che potranno avere altezze non superiori a ml 3,50.

Le costruzioni accessorie, aventi altezza uguale o inferiore a 2.40 ml., quali box auto, lavanderie, piccoli ripostigli, serre, ricoveri attrezzi, barbecue o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni di altra proprietà e di 3 ml. dal confine; possono essere posizionate sul confine solo in aderenza a fabbricati esistenti o a recinzioni cieche di altezza uguale o superiore o, in assenza di fabbricati o recinzioni cieche, possono essere posizionate ad una distanza inferiore a quelle sopra previste o sul confine di proprietà previo accordo o nulla osta del confinante.

Deve essere rispettata la quantità minima richiesta di superficie filtrante sul lotto prevista dalle NTA del P.G.T. in vigore per la zona.

2. *Volumi e manufatti tecnici* - si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza) quali a titolo esemplificativo:
 - i locali caldaia;
 - le cabine elettriche;
 - gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
 - gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo;
 - i locali macchina ascensore, i vani corsa ed i relativi volumi extracorsa;
 - gli apparati per lo smaltimento dei fumi quali filtri di depurazione dei fumi;
 - le barriere per l'abbattimento dei rumori;
 - le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;

- lo spazio coperto con strutture precarie e leggere necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti in conformità alle norme igienico - sanitarie vigenti;
- i serbatoi idrici;
- i silos destinati allo stoccaggio di materie prime o prodotti;
- le scale di sicurezza che per funzione rispondano a prescrizioni di legge;
- le intercapedini tecnologiche e/o strutturali al servizio dell'edificio;
- i condotti tecnologici verticali al servizio dell'edificio;

L'installazione di apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e del rispetto dell'impatto visivo e ambientale. Nei Nuclei di Antica Formazione è vietato collocare impianti tecnologici (condizionatori, antenne paraboliche o altri accessori tecnologici) su facciate prospicienti strade pubbliche o ad uso pubblico

Sono inoltre da considerarsi volumi tecnici quelli necessari per realizzare edifici sostenibili che adottino sistematicamente tecniche di bioarchitettura. Si considerano volumi tecnici eventuali strutture realizzate con l'intento di ottenere il miglioramento delle condizioni igrotermiche interne all'edificio. Tra queste strutture rientrano:

- serre solari vetrate non riscaldate aventi profondità massima di m 2,50. Per essere riconosciute come tali devono essere dimostrati i seguenti requisiti:
 - nella stagione invernale captazione passiva dell'energia solare e modalità di trasmissione di quest' ultima all'interno della zona riscaldata dell'edificio;
 - nella stagione estiva protezione dal surriscaldamento; deve essere dimostrato che la struttura della serra solare sia dotata degli accorgimenti necessari affinché essa non determini la trasmissione di un maggiore carico termico all'edificio; deve essere garantito il ricambio dell'aria minimo imposto dalla normativa vigente, anche mediante sistemi di ventilazione meccanica controllata.
- La dimostrazione tecnica dei suddetti requisiti deve essere certificata e sottoscritta da tecnico abilitato.
- verande o tamponature con superficie vetrata delle rientranze chiuse almeno su tre lati con profondità massima di m 2,50 volte a nord e ovest e con effetto tampone sui locali interni; ai locali confinanti con le verande o la tamponatura deve essere garantito il ricambio d'aria minimo imposto dalla normativa vigente, anche mediante sistemi di ventilazione meccanica controllata;
- canali di ventilazione dotati di aperture nella parte superiore ed aventi la funzione di innescare un moto d'aria verticale che favorisca il raffrescamento naturale dell'edificio nelle ore notturne e diurne estive; perchè tali strutture possano essere classificate come volumi tecnici deve essere dimostrata la modalità di funzionamento, indicando:

- il collocamento, la dimensione, la tipologia e la modalità delle aperture che consentono la fuoriuscita dell'aria calda dalla parte superiore del canale di ventilazione e l'ingresso di aria fresca nella parte inferiore dell'edificio;
 - gli accorgimenti adottati per il blocco della funzione del canale di ventilazione nella stagione invernale;
 - intercapedini d'aria aventi spessore compreso tra i 5 ed i 10 cm nella struttura dai tetti a falde con pendenza minima del 15%, laddove sia dimostrato con elaborati grafici la modalità di funzionamento, con riferimento alle aperture per l'afflusso e la fuoriuscita dell'aria. Lo spessore conseguente deve intendersi ininfluente ai fini del calcolo dell'altezza massima del fabbricato e del volume;
 - lo spessore di materiale coibente eccedente a quanto richiesto dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico, nel caso di interventi di ristrutturazione (con esclusione di quelli ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione del P.G.T.) o ampliamento di edifici esistenti che prevedano l'applicazione di materiali coibenti sul lato esterno delle partizioni verticali, ed orizzontali che delimitano la zona riscaldata dell'edificio (isolamento a "cappotto"). Tale spessore non viene comunque considerato ai fini del computo volumetrico. Sono fatte salve le disposizioni previste dall'art. 2.1 della L. R. n. 26 del 20.04.1995;
 - serbatoi idrici, inclusi quelli necessari all'accumulo delle acque bianche per il successivo riutilizzo in situ.
3. *Costruzioni vietate e ammesse in cavedi e cortili* - è vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengano a mancare o a peggiorare, se già deficitarie, le condizioni regolamentari dei cortili anche se appartenenti a diversi proprietari. Possono essere ammessi nuovi ascensori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche nei cavedi esistenti negli edifici antichi. In presenza di disabili, gli ascensori possono essere ammessi anche nei cortili, qualora non vi sia la dimostrata ragionevole possibilità di ubicarli all'interno dei fabbricati. Tale possibilità è ammessa anche negli spazi destinati a giardino. Le canne fumarie e di ventilazione possono essere collocate anche nei cavedi.

Art. 23 Spazi pubblici o ad uso pubblico

1. *Disciplina del verde* - 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. Anche gli spazi a prato sono assoggettati alle disposizioni del presente comma. Si devono valutare e rispettare i seguenti aspetti:

- l'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - sviluppo più o meno rapido;
 - caratteristiche dell'apparato radicale;
 - resistenza all'inquinamento;
 - rilevanza estetica,
- al fine di rispettare le esigenze di irrigazione naturale dell'apparato radicale specifiche di ogni essenza;
- la realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
 - in assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile e del Codice della Strada.
 - sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
 - la distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione e soleggiamento degli ambienti confinanti prospicienti.
 - le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non possono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
 - alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
 - sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
 - la realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario, per ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento. Il progetto del verde dovrà essere realizzato in modo da produrre effetti positivi sul microclima delle aree.
 - le superfici a verde previste saranno orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque superficiali, evitandone il ristagno.

- per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o allo stanziamento dei veicoli è opportuno che la densità delle alberature non sia inferiore ad una pianta ogni 3 posti auto.
- nella realizzazione di tutte le aree a verde pubblico o d'uso pubblico è necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione.
- nel caso di scavi relativi alla realizzazione di servizi in rete sotterranea e scavi in genere, dovranno essere prese precauzioni al fine di non danneggiare gli apparati radicali. Ove possibile, in caso di ristrutturazione della rete dei sottoservizi, va previsto lo spostamento della tubazione, qualora questa interferisca con la posizione della pianta. Gli alberi nelle aree di cantiere dovranno essere adeguatamente protetti da recinzioni per le aree vegetate e corsetti per le piante isolate.

2. *Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico* - 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;

- le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni;
- con riferimento a specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, dovranno essere individuate tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, dell'usura e della manutenibilità;
- è 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;
- 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;
- i progetti di sistemazione degli spazi terranno conto dei materiali e delle modalità costruttive che caratterizzano l'immagine storicamente consolidata del contesto urbano.

3. *Insegne e mezzi pubblicitari*

- manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante dell'aspetto della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento. Tali apparati sono comunque sottoposti ad autorizzazione dell'ufficio competente.

- l'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
- il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo o dell'Ente proprietario della strada per la fattispecie richiesta.
- non sono soggetti al rilascio di autorizzazione i cartelli temporanei che pubblicizzano iniziative edificatorie (cartello di cantiere) purché siano installati successivamente alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività ovvero quando sia stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo.

4. *Chioschi, cabine telefoniche, edicole*

- chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso da parte dell'ufficio competente.

5. *Passaggi pedonali*

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

6. *Percorsi ciclabili*

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

7. *Spazi porticati*

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

8. *Occupazione degli spazi pubblici*

- 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.
- ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo, quantificato dall'Ufficio comunale competente in proporzione dell'importo presunto delle opere. Sono escluse dall'obbligo cauzionale previsto dal presente comma, le Ditte che eseguono opere su mandato della Amministrazione Comunale e della Società concessionaria del Servizio ciclo Acqua, Gas e Teleriscaldamento.
- 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.
- la concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima. Scaduto tale termine, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

- in caso di inadempienza, L'amministrazione Comunale provvede all'esecuzione delle opere a spese del titolare inadempiente, avvalendosi della cauzione

9. *Disciplina d'uso del sottosuolo*

- l'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
- per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
- gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
 - ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche, qualora usufruibili dal pubblico, e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
- ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
- il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
- il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte e secondo le prescrizioni dettate dall'ufficio competente.
- 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.
- ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere seguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio tra le parti, con la redazione di apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico deve essere eseguita a cura e spese del titolare dell'autorizzazione. E'obbligatorio depositare adeguata fideiussione bancaria o assicurativa, quantificata dall'Ufficio comunale competente in proporzione dell'importo presunto delle opere, a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere e degli interventi di ripristino.

10. Reti di servizi pubblici

- 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.
- le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

11. Volumi tecnici ed impianti tecnologici

- i volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
- la realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
- le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente.
- 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.
- l'installazione di apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e del rispetto dell'impatto visivo e ambientale..

12. Intercapedini e griglie di aerazione:

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

Art. 24 Spazi privati

1. Accessi e passi carrabili

- l'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- l'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili, può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
- nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m 3,00 e non superiore a m 5,00, salvo motivate esigenze per attività commerciali e produttive.
- 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 inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m 5,00. In presenza di particolari situazioni edilizie, quali le cortine lungo il fronte strada ovvero ambiti caratterizzati da insufficienza di spazi di manovra, è consentito l'inserimento di aperture carrabili da posizionare a distanza inferiore a 5,00 m dalla carreggiata, purchè dotate di sistemi automatizzati di apertura a distanza tenendo in considerazione la distinazione tra strade a traffico intenso e strade secondarie.
- l'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m 12,00 dagli incroci tra strade.
- nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrabili la distanza minima da rispettarci non deve essere inferiore a m. 2,00.
- le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque.
- gli accessi carrabili 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.
- in caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori od inferiori a quelle del presente articolo, previa autorizzazione rilasciata dall'ufficio competente.

2. Strade

- la costruzione di strade è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
- gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - alla pavimentazione;
 - alla manutenzione e pulizia;
 - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;

- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
- 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.
- 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.
- 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.
- le prescrizioni di cui al presente comma 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.
- le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.
- l'Amministrazione Comunale può, per motivate ragioni di ordine tecnico, autorizzare calibri stradali di dimensioni diverse.
- le strade consorziali o vicinali devono conservare le dimensioni e il tracciato storico come risulta dalle mappe catastali e qualsiasi intervento di modifica è soggetto a titolo abilitativo rilasciato dall'Ufficio Tecnico previo parere della Commissione del Paesaggio. Gli interventi privi di titolo o difformi dal titolo rilasciato determinano l'obbligo di ripristino entro un congruo termine assegnato dall'ufficio tecnico, decorso il quale, l'amministrazione provvederà d'ufficio a spese dell'autore dell'intervento.

3. Allacciamento alle reti fognarie

- tutti gli immobili ubicati in zone servite dalla rete fognaria devono convogliare le acque di scarico nella stessa, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
- è fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.
- nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

- in caso di nuova edificazione o di nuovi allacciamenti alla rete fognaria per edifici esistenti è fatto divieto di convogliare nella rete stessa le acque piovane. Tale divieto non si applica nelle fasce di rispetto nei pozzi di emungimento di acqua potabile ove è obbligatorio provvedere al recapito di tutte le acque meteoriche in fognatura. In casi eccezionali, tecnicamente motivati, l'Ente gestore del servizio può concedere l'adozione di tecnologie che prevedano il ritorno nella rete fognaria, in tempi differiti, di acque meteoriche da invasi preposti alla raccolta e/o alla dispersione delle stesse. E' fatto salvo quanto stabilito dalle norme statali e regionali vigenti in materia di smaltimento di acque meteoriche provenienti da particolari e specifiche attività o insediamenti.

4. *Reti ed impianti tecnologici degli edifici*

- nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas - metano, energia termica, teleriscaldamento) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
- deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
- l'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi di salvaguardia del decoro delle facciate e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
- al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici dell'ambiente sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazze che non siano di copertura, su comignoli di particolare rilevanza stilistica, in giardini e cortili. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto alla pubblica via ed essere previste e progettate in modo centralizzato a livello condominiale.
- l'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
 - tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive; sono vietate le installazioni individuali;
 - le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (85 cm di diametro per impianti collettivi e 60 cm di diametro per impianti singoli);
 - devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
 - le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;

- il progetto dell'impianto per trasmissioni radiotelevisive, con indicata la collocazione delle antenne paraboliche, deve essere allegato all'istanza di permesso di costruire o DIA, come descritto all'art. 8, lett. D) del presente Regolamento;
- le antenne paraboliche devono essere installate in modo da non ostacolare il corretto deflusso dalle canne fumarie.
- l'installazione degli apparecchi di ricezione delle trasmissioni radio-televisive, di telefonia mobile ed informatiche satellitari successiva all'entrata in vigore del presente Regolamento deve avvenire previa comunicazione scritta da inoltrare all'Ufficio Tecnico comunale.
- nel caso di installazione di antenne, parabole ed apparecchi di ricezione in violazione alle presenti norme regolamentari, l'Ufficio Tecnico applica al proprietario una sanzione amministrativa di 200 euro e intima l'adeguamento da realizzarsi entro 60 giorni, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse a spese del responsabile dell'abuso. La sanzione pecuniaria e la procedura di rimozione sono reiterabili. In caso di recidiva la sanzione amministrativa viene raddoppiata.
- gli apparecchi per il condizionamento degli ambienti sono vietati sulle facciate prospicienti le pubbliche vie salvo che all'interno dei parapetti ciechi di balconi e logge. Non possono essere installati all'estradosso delle falde di copertura. Possono essere ammessi sulle coperture piane previa dimostrazione dimensionale dell'impianto e alla messa in opera di adeguate schermature ed accorgimenti di mitigazione. Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni edilizie devono essere, se previsti, progettati a livello condominiale e le relative unità esterne collocate in appositi locali tecnici opportunamente dimensionati e aerati. L'installazione di tali impianti, successiva all'entrata in vigore del presente Regolamento, deve avvenire previa comunicazione scritta da inoltrare all'Ufficio Tecnico comunale.
- per i soli edifici ubicati in Nucleo di Antica Formazione, gli impianti fotovoltaici e solari termici dovranno essere collocati in parti dell'edificio non visibili dalle pubbliche vie. Nei casi di dimostrato impedimento a collocare tali impianti in parti dell'edificio non visibili dalle pubbliche vie, l'installazione sarà valutata dall'ufficio competente al fine di garantire la tutela del patrimonio storico-architettonico e autorizzata dall'ufficio competente sentito il parere della Commissione del Paesaggio.
- al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 152/2006.

5. Recinzioni e muri divisorii

- in tutte le zone del territorio comunale, ad eccezione dei N.A.F., gli spazi verso strada, quando le costruzioni siano edificate con distacco dai fili stradali devono essere decorosamente sistemati a

giardino o a cortile e possono essere recintati con muretto di H_{max} pari a 0,60 ml. e sovrastante cancellata o rete metallica per un totale di ml. 1,80;

- nei Nuclei di Antica Formazione in ambito urbano ed extraurbano:
 - eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate con le medesime caratteristiche di quelle esistenti nei nuclei di antica formazione. I nuovi muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli dovranno essere rispettose delle emergenze storiche, monumentali, artistiche, ambientali e paesaggistiche e dovranno uniformarsi con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva. I cancelli aperti in muri di recinzione ciechi dovranno essere ciechi;
 - le recinzioni fisse devono avere un'altezza compresa fra ml. 1,70 e ml 2,20 o altezza pari a muri esistenti in continuità, anche se su altra proprietà. Altezze superiori sono consentite se storicamente documentate con cartografia o materiale fotografico. Esse possono essere realizzate con muro pieno con sovrastante copertina in coppi o materiale simile. Non è consentita la sostituzione di muri ciechi con cancellate. È ammessa la ricostruzione di muri di recinzione storicamente documentati. Nei casi di ristrutturazione di fabbricati è obbligatoria la ricostruzione delle cortine continue storicamente documentate con muri di recinzione ciechi.
- negli ambiti residenziali è ammessa la realizzazione di muri ciechi, con esclusione dei fronti strada, fino ad un'altezza massima di 1,5 ml e comunque non superiore alle recinzioni esistenti sul fronte strada. I muri dovranno essere intonacati e mitigati con essenze arboree;
- negli ambiti individuati dal P.G.T. a verde privato è vietata la recinzione delle aree, salvo la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro o in legno.
- negli ambiti produttivi e terziari sono ammessi anche muri in elementi prefabbricati fino ad un'altezza massima di ml. 2,50.
- negli ambiti agricoli sono vietate le recinzioni permanenti quando non rivestano caratteri di interesse pubblico e igienico-sanitario, salvo quelle realizzate con vegetazione autoctona, quelle in rete metallica plastificata nelle tinte del verde con piantini in legno e quelle di tipo provvisorio o stagionale: ove le recinzioni fossero indispensabili per l'attività agricola e zootecnica, dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo. Sono realizzabili muri di cinta a recinzione delle aree di stretta pertinenza (aie, cortili) di strutture e impianti funzionali all'attività agricola e zootecnica fino ad un'altezza massima di 2,00 m. I muri dovranno essere completamente mitigati esternamente da filari alberati e realizzati previo parere della Commissione Paesaggio. Sono inoltre ammesse recinzioni di aree di pertinenza di fabbricati esistenti destinati all'abitazione, realizzate con tipologia coerente con l'ambiente circostante e, comunque, con altezza massima di mt. 1,50.
- i muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli debbono presentare un aspetto decoroso, essere rispettose delle emergenze storiche, monumentali, artistiche, ambientali e

paesaggistiche; per quanto possibile, esse devono uniformarsi e mantenere l'unità compositiva con quelle limitrofe.

- le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capi III e IV del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
- le nuove recinzioni devono essere realizzate con le stesse caratteristiche di quelle esistenti in zona. Sono esclusi i cancelli scorrevoli.
- le recinzioni esistenti con i tradizionali muri in pietra devono essere conservate e salvaguardate mediante apposite opere manutentive di consolidamento con tecniche tradizionali.
- per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
- i cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
- eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente inserite nel contesto della struttura.
- i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti ed installati nel rispetto delle norme UNI specifiche e del Regolamento locale di igiene vigente.
- 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.
- ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.
- è facoltà dell'Amministrazione comunale prevedere, nel Piano delle Regole, prescrizioni puntuali, le quali saranno immediatamente prevalenti rispetto alle indicazioni del presente articolo.
- gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

6. Spazi ineditati ed edifici in disuso

- le aree inedificate e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere soggetti a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano e di sicurezza da parte di enti o dei soggetti proprietari.
- per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee delle aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico – sanitaria o pericoli di ordine statico che possano compromettere la pubblica incolumità, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di

disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

- in caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
- la recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
- tutte le aree non edificate, siano esse edificabili o non edificabili, non possono essere utilizzate quale deposito di materiali, carcasse di veicoli, attrezzature e macchinari vari, terra di riporto, ecc...

7. Sistemazioni esterne ai fabbricati

- le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
- nella progettazione degli spazi non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde o drenante, che non potrà essere inferiore a quanto prescritto dalle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente.
- gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, tale però da non costituire fonte di inquinamento luminoso. A tale proposito il flusso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.
- nelle zone contigue agli spazi pubblici, le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
- dovranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

8. Toponomastica e segnaletica

- l'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso ai proprietari, applicare o far applicare sul fronte degli edifici, sulle recinzioni delle aree prospicienti le strade:
 - le targhe della toponomastica urbana;
 - la segnaletica stradale;
 - le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, tracciamenti, idranti e simili;
 - le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
 - la segnaletica di pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie.
 - la segnaletica dei servizi statali o di interesse generale, quali ad esempio le poste, i telefoni e simili.
- gli oggetti o manufatti precedenti non devono:
 - essere sottratti alla pubblica vista;
 - arrecare disturbo agli utenti della costruzione;
 - costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosi per i pedoni.

- i proprietari, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato o area ove sia collocato uno degli oggetti o manufatti sopra elencati, deve darne comunicazione all'Amministrazione Comunale o all'ente interessato, che prescriveranno le cautele del caso.
- la manutenzione degli oggetti o manufatti sopra elencati è a carico degli enti installatori.
- agli edifici e agli ambiti soggetti a vincolo culturale, ambientale e paesaggistico, si applicano le prescrizioni e procedure del D. Lgs. 42/2004 e s.m. e i.

9. Numeri civici

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

10. Pergolati e gazebo su suolo privato, non coperti, fino ad un massimo di 25 mq di sedime lordo sono strutture che, non essendo considerate come costruzioni edilizia, non vengono conteggiate ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento e sono definite come segue:

- pergolato: impalcatura, a soli fini di arredo ornamentale, perennemente scoperta a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora costituita da file di montanti verticali in legno o ferro riuniti superiormente da elementi orizzontali e priva di copertura. Il pergolato non deve essere coperto con teli anche amovibili. La distanza minima dai confini deve essere di 3,00 ml salvo il caso in cui sia in aderenza a fabbricati confinanti o a recinzioni di confine cieche di altezza uguale o superiore o salvo nulla osta scritto o convenzione del confinante. E' ammessa la collocazione su terrazze esistenti. Può essere pavimentato nella parte sottostante, purché nel rispetto del parametro del verde permeabile.
- gazebo: struttura di norma in metallo o legno a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc...). La copertura può essere realizzata con materiali rigidi (es. in lamiera di metallo preferibilmente in rame, ecc...) oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti. In particolare il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile e non può essere addossato ad altre costruzioni. La distanza minima del gazebo dai confini deve essere di almeno 3,00 ml salvo nulla osta scritto o convenzione del confinante. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo

prescritto dalle norme tecniche degli strumenti di pianificazione vigenti. I gazebo con strutture coperte non con teli rimovibili ma con materiali rigidi vengono computati come superficie coperta (SC) e pertanto soggette al rispetto dei parametri ed indici di zona.

Pergolati e gazebi sono soggetti a denuncia di inizio attività.

11. Costruzioni precarie – le costruzioni precarie si caratterizzano per elementi costruttivi smontabili e/o deperibili nel tempo oltre che per funzione legata a necessità transitorie.

Le costruzioni precarie, realizzate su suolo privato, devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- il manufatto deve risultare smontabile senza particolari accorgimenti cantieristici e senza compromettere la situazione dei luoghi antecedente alla sua installazione;
- il manufatto non deve coinvolgere edifici e manufatti circostanti e deve quindi garantire la reversibilità ed il ripristino dello stato dei luoghi dopo lo smontaggio;
- il manufatto deve rispettare le distanze dai confini con altre proprietà previste dal P.G.T ed i distacchi previsti per i fabbricati (di altra proprietà);
- la dimensione del manufatto deve essere strettamente correlata alle effettive esigenze precarie che devono essere dimostrate con apposita relazione;
- il manufatto deve essere accessibile nel rispetto delle norme finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

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

E' ammessa la proroga dell'autorizzazione per un periodo non superiore ad anni uno dalla scadenza originaria.

L'autorizzazione deve essere preceduta da un atto d'impegno unilaterale con cui il soggetto autorizzato s'impegna a smantellare il manufatto ed a ripristinare i luoghi a propria cura e spese al termine della durata del "precario".

Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga opportuno l'atto d'impegno deve essere accompagnato da una garanzia fidejussoria almeno equivalente all'onere dello smantellamento e ripristino.

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

Capo II – Requisiti degli edifici

Art. 25 Requisiti degli edifici in rapporto all'ambiente e paesaggio urbano

1. Decoro delle costruzioni

- le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
- le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico-ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
- le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
- è necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
- con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere che sono in contrasto con i criteri sopra enunciati.
- il progetto edilizio va corredato dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
- il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali che si intendono impiegare.
- qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione con apposito provvedimento che indichi l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
- il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

2. Allineamenti

- ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dallo strumento urbanistico vigente, dal Codice Civile, dal D.L. 1444/68 nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
- 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.

- l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
- tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico, quali piazze, parchi, percorsi ecc.

3. *Spazi conseguenti ad arretramenti*

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

4. *Prospetti su spazi pubblici*

- lo strumento urbanistico vigente disciplina i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici o d'uso pubblico antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
- i piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
- deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole; in particolare, per gli esercizi commerciali si dovranno evitare contrasti con il contesto urbano in cui si inseriscono.
- particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.

- le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
- i parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
- i balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti o ringhiere di altezza non inferiore a m. 1,00.
- le finestre, poste ai piani superiori, devono avere parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00.
- la distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm 10 e le sbarre devono essere verticali.
- tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a normative sulla sicurezza e sull'evacuazione dei locali.
- ai fini della sicurezza pedonale e veicolare, le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
- per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
- le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2% e superiori al 30%.
- i muri dei fabbricati costruiti a filo stradale devono essere rivestiti con materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a m 0,50 se non esiste il marciapiede.

5. *Sporgenze e aggetti*

- al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso pedonale di uso pubblico (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
- 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, salvo quanto previsto al successivo art. 94.
- balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
- elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nello strumento urbanistico vigente.

- balconi, pensiline e bow-window non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m 2,00 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

6. *Tende su suolo pubblico* – la tenda è un manufatto costituito in qualsiasi materiale (tessuto naturale o sintetico), non rigido, e supportato da una struttura vincolata alla facciata di un edificio, al di sopra di vetrine o porte di accesso, aggettante sul suolo e con la funzione di riparare dal sole. Le tende aggettanti su suolo pubblico possono essere installate, previa autorizzazione del responsabile dell'ufficio competente, secondo i seguenti criteri:

- possono essere fisse o retrattili e devono essere prive di sostegni verticali fissati al suolo;
- possono essere verticali tra le colonne dei portici o nei vani delle arcate, purché vi sia omogeneità di materiale, forma e colore e vi siano meccanismi per l'innalzamento;
- le tende aggettanti al piano terreno di fabbricati sono ammesse solo sulle strade provviste di marciapiedi; in tal caso l'aggetto deve essere arretrato rispetto al ciglio stradale di almeno cm 50;
- nelle strade prive di marciapiedi, purché all'interno di zone dichiarate pedonali, sono ammesse tende che siano in condizione di essere ritratte nel caso di passaggio di mezzi autorizzati o di soccorso;
- il margine inferiore della struttura e della tenda (comprese le frange o le appendici) non può avere altezza inferiore a m. 2,50;
- nei Nuclei di Antica Formazione e sugli edifici vincolati, la posizione, il colore ed i materiali devono essere concordati con il responsabile dell'ufficio competente e in caso di edifici vincolati, con la Soprintendenza;
- nei Nuclei di Antica Formazione non sono ammesse tende sopra le finestre dei piani superiori al piano terra qualora sporgenti dalla facciata.

7. *Portici e gallerie*

- la realizzazione di spazi porticati o gallerie ad uso pubblico sarà disciplinata da apposite convenzioni o atti d'obbligo unilaterali connesse a piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.
- le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
- nei Nuclei di Antica Formazione e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

- la costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante.
- il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
- i porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali con gli stessi orari della pubblica illuminazione. E' obbligatorio l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.
- 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.

8. *Salubrità dei terreni edificabili e degli edifici*

- è vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
- l'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico - sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
- il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
- trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
- se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
- qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
- è comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
- i locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio o idoneo vespaio.

- i pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
- qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
- le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
- il solaio dei locali, abitabili o in cui è prevista la permanenza di persone, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature risultante dalla relazione geologica.
- tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
- a protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

9. *Disciplina del colore*

- 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.
- le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
- le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente o, comunque, essere oggetto di un intervento organico.
- le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
- 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. Deve essere comunque predisposta adeguata campionatura sul posto. L'Ufficio competente può sottoporre l'approvazione della campionatura alla Commissione del Paesaggio. L'Amministrazione Comunale richiederà la rimozione di tinteggiature che non siano state preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico, il ripristino della situazione originaria o la realizzazione di una tinteggiatura approvata dallo stesso ufficio, fissando un congruo termine di esecuzione, e potrà applicare una sanzione pecuniaria da un minimo di € 500,00 fino ad un massimo di € 2.000,00.

- per gli edifici soggetti a vincolo monumentale, i colori ed i materiali devono essere concordati con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
- per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nelle zone "A" deve essere predisposta campionatura sul posto. 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 circostanti. L'Ufficio competente può sottoporre l'approvazione della campionatura alla Commissione del Paesaggio; identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci, a pulitura di materiali lapidei, ecc.

10. *Disciplina dell'uso dei materiali di finitura.*

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

11. *Disciplina del verde su aree private*

- nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere in quanto fattori della qualificazione ambientale.
- le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere; sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti, con obbligo di ripiantumazione, a fronte di documentate esigenze e, in particolare, in presenza di situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, o quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti interessi pubblici.
- il ricorso al verde non ha solo valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
- dove possibile é consigliabile la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali.
- gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono essere conservativi e tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
- in presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

- con provvedimento motivato, per motivi igienici e di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
- la vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4 rispetto al medesimo.
- è fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti, foglie o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli nel più breve tempo possibile.
- le aree a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
- alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento ed al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - i criteri delle scelte delle specie vegetali in base alle caratteristiche pedologiche del terreno, con preferenza per le essenze autoctone;
 - i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alla pendenza ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
- in assenza di indicazioni, si applicano le distanze previste dal Codice Civile.
- la realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere preferita, ove necessario, al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ed ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
- è fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente articolo, purché opportunamente motivati, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.

Art. 26 Requisiti spaziali degli edilizi in relazione al Regolamento Locale di Igiene

1. Caratteristiche dimensionali e altezze dei locali

- le dimensioni e le altezze interne dei locali sono definite dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- in base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono i seguenti spazi:
 - spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
 - spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
 - spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
- nei locali con solai e travetti l'altezza è misurata dal pavimento finito all'intradosso del travetto.

2. Cortili, cavedi, patii

- la presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento.
- nel risanamento di vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine o cavedi allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi e locali accessori con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
- nei cavedi, pozzi di luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
- i fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico delle acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
- per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.
- in tutti i nuovi fabbricati possono essere realizzati cortili anche chiusi su tutti i lati preordinati alla creazione di spazi verdi e per la ventilazione ed illuminazione di ambienti abitabili.
- detti cortili devono avere dimensioni minime di m. 5 per m. 5 nel qual caso le pareti che li delimitano rivolte a sud, est e ovest devono avere un'altezza massima di m. 3,30 in modo da consentire il normale soleggiamento dei locali.
- sui cortili con dimensioni comprese tra i m. 5 per m. 5 e i m. 10 per m. 10 possono affacciarsi edifici purché l'altezza dei fabbricati posti sui lati sud, est e ovest sia al massimo pari al distacco della parete fronteggiante.

3. Locali sottotetto

- i vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
- per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L. R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

4. *Soppalchi*

- soppalco è lo spazio ricavato a parziale suddivisione orizzontale di ambienti che abbiano altezza superiore a quella minima prescritta.
- la superficie dei soppalchi, da computarsi escludendo la scala di accesso, è relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.
- l'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante (altezza media), non può essere inferiore a 2,10 m; in tal caso la superficie del soppalco non deve superare un terzo della superficie del locale.
- qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere la metà della superficie del locale.
- qualora l'altezza raggiunga m 2,40, la superficie del locale sottostante può essere delimitata parzialmente per ricavare locali accessori come bagni, locali cottura, guardaroba, ecc..
- il soppalco deve essere totalmente aperto sul locale sottostante ed essere munito di balaustra.
- le superfici dei soppalchi nei monolocali non possono essere computate ai fini del raggiungimento della superficie minima prescritta.

5. *Spazi di scantinato e sotterraneo*

- i piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - seminterrato è quel locale che si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato, o del piano di campagna in caso di assenza di marciapiede, per non meno della metà della sua altezza e del suo perimetro;
 - sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede, o del piano di campagna in caso di assenza di marciapiede, del fabbricato;
 - parzialmente interrato è quel locale che, prendendo a riferimento il piano del marciapiede del fabbricato o del piano di campagna in caso di assenza del marciapiede, si trova al di sotto dello stesso piano per meno della metà della sua altezza e del suo perimetro.
- i locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
- i locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

6. *Boxes ed autorimesse*

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

7. *Scale*

- le scale sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e caratteristiche, dalla normativa del vigente regolamento di igiene regionale e dalle specifiche disposizioni legislative in materia di barriere architettoniche, sicurezza e prevenzione incendi.
- le scale principali sono quelle che servono abitualmente per raggiungere i vari piani di un edificio. Le scale principali possono assumere anche il ruolo di scale di sicurezza qualora abbiano caratteristiche costruttive tali da poter essere utilizzate in casi di emergenza per l'evacuazione.
- le scale di sicurezza sono quelle che per caratteristiche costruttive e ubicazione nell'ambito di un edificio servono per l'evacuazione degli utenti in caso di emergenza. Le scale di sicurezza devono essere previste nei casi prescritti dalle norme per la sicurezza degli edifici secondo tecniche, materiali ed ubicazione dettate da specifici regolamenti. Le scale di sicurezza possono assumere anche il ruolo di scale principali qualora abbiano caratteristiche costruttive tali da poter essere utilizzate in via normale e l'edificio sia dotato di adeguati ascensori.
- al fine dell'abbattimento delle barriere architettoniche ed in relazione all'adattabilità delle scale per l'accessibilità, è ammessa la previsione del "servoscala" solo su scale aventi la rampa con larghezza minima di m 1,20. Potrà essere consentita una larghezza inferiore per edifici esistenti in caso di dimostrata e ragionevole impossibilità a soddisfare tale requisito.

Art. 27 Requisiti degli edifici in tema di superamento delle barriere architettoniche

1. *Superamento delle barriere architettoniche negli edifici* - in materia di superamento delle barriere architettoniche si fa riferimento al Decreto 14/6/1989 n. 236 ed alla L. R. 6 del 20/02/1989 e successive modifiche ed integrazioni.
2. *Dichiarazione del progettista* – è fatto obbligo allegare al progetto edilizio la dichiarazione di un professionista abilitato che attesti la conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni di cui alle leggi vigenti in tema di accessibilità, visitabilità e adattabilità da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali alle opere da realizzare.
3. *Deroghe per i provvedimenti autorizzativi* - le opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche (ascensori, piattaforme elevatrici, rampe, ecc.) sono autorizzate in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile ed i diritti di terzi e con

l'obbligo di ricercare la miglior ambientazione ed inserimento nel contesto e nel maggior rispetto dei caratteri stilistico - architettonici dell'edificio. La possibilità di deroga in materia deve essere richiesta mediante apposita relazione tecnica redatta dal progettista che documenti e giustifichi la reale impossibilità di osservanza delle distanze dai confini. Eventuali deroghe ad altre norme urbanistico edilizie (volume, superficie coperta, altezza, distanza dalla strada, ecc.) sono concesse mediante la procedura prevista dall'art. 40 della L. R. 11/03/2005, n. 12.

4. *Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici:*

- la progettazione ed esecuzione di trasformazioni edilizie ed urbanistiche deve conformarsi alle disposizioni di legge e della presente integrativa regolazione al fine di garantire una migliore qualità della vita e una piena fruibilità dell'ambiente, sia costruito che non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare di quelle con limitate capacità motorie e sensoriali.
- le disposizioni di cui al comma che precede si applicano, a seguito di rilascio di permesso di costruire o di dichiarazione di inizio di attività, agli interventi definiti dall'art. 27, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio), ed altresì ai manufatti di arredo urbano ed alle costruzioni precarie anche stagionali.

5. *Edifici pubblici*

- Tutti gli interventi edilizi, come richiamati al comma 1 dell'articolo che precede, devono garantire la piena accessibilità di ogni loro parte, anche quando l'edificio lo spazio aperto al pubblico siano di carattere temporaneo o stagionale.

6. *Edifici residenziali privati* - gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo devono assicurare la visitabilità, come definita dall'art. 14 c. 2 della L.R. 6/89:

- l'accessibilità deve essere garantita, all'interno delle singole unità abitative, alla zona di relazione, ad un servizio igienico ed ai relativi percorsi orizzontali. Nelle unità abitative disposte su due o più livelli, il servizio igienico e la zona di relazione devono essere contemporaneamente presenti al livello della soglia di accesso all'unità stessa.
- il requisito dell'adattabilità deve essere dimostrato per tutte le parti e componenti di ogni unità immobiliare, per le quali non sia già prescritta l'accessibilità o la visitabilità come definito dall'art. 14 comma 3 della citata Legge Regionale 6/89.

7. *Edifici e spazi privati aperti al pubblico*

- gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, nonché i cambi di destinazione d'uso, sia funzionali che strutturali, devono garantire la visitabilità.

- in ragione della destinazione d'uso, devono essere accessibili gli ambienti destinati ad attività sociali, come quelle, in via esemplificativa e non tassativa, scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali e sportive.
- nelle unità immobiliari che siano sedi anche private di riunioni e di spettacoli, sia all'aperto che al chiuso, temporanei o permanenti, ed inoltre in quelle di ristorazione e di ospitalità, devono essere accessibili almeno una zona riservata al pubblico, oltre a un servizio igienico. L'accessibilità degli spazi di relazione e dei servizi, quali la biglietteria e il guardaroba, deve essere garantita mediante percorso continuo accessibile.
- nelle unità immobiliari sedi di culto deve essere accessibile almeno una zona riservata ai fedeli per assistere alle funzioni religiose.
- nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, devono essere accessibili gli spazi di relazione nei quali gli utenti entrano in rapporto con la funzione ivi svolta; incluso almeno un servizio igienico se la superficie netta dell'unità immobiliare è pari o superiore a 150 mq.
- le sedi di aziende soggette al collocamento obbligatorio di cui alla legge 12 marzo 1999 n. 68 devono essere accessibili. Sono peraltro soggetti alle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche i soli settori produttivi nei quali viene svolta un'attività compatibile con il collocamento obbligatorio.
- agli effetti della normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche i luoghi di lavoro soggiacciono alle seguenti disposizioni:
 - collocamento non obbligatorio in locali aperti al pubblico: devono essere accessibili;
 - collocamento obbligatorio in locali aperti al pubblico: devono essere accessibili;
 - collocamento non obbligatorio in luoghi di lavoro non aperti al pubblico: devono essere adattabili;
 - collocamento obbligatorio in luoghi di lavoro non aperti al pubblico:devono essere accessibili.

8. Spazi esterni

- i progetti di arredo urbano e di sistemazione delle aree verdi, come di ogni spazio pubblico o privato aperto ad una utenza indifferenziata, dovranno essere corredati da relazioni ed elaborati grafici che illustrino le scelte progettuali idonee a garantire l'accessibilità.
- l'organizzazione dei cantieri che richiedono l'occupazione di suolo pubblico devono garantire l'accessibilità o almeno una percorribilità alternativa accessibile con opere temporanee.

Art. 28 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

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

2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti all'eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. Qualora lo stato dei fabbricati pregiudichi l'incolumità, la sicurezza e la salute pubblica, a seguito di sopralluogo e parere dell'Ufficio Tecnico, viene emanata Ordinanza del Sindaco notificata alla proprietà dell'immobile affinché intervenga nell'immediatezza e con tutti i mezzi necessari. In caso di inadempienze il Comune provvederà direttamente, con rivalsa di spese sulla proprietà, e trasmetterà rapporto all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 650 del C.P.. Eventuali danni a persone e cose, derivanti dal mancato rispetto del presente provvedimento, saranno a carico della proprietà che ne risponderà in via civile, penale ed amministrativa.

Capo III - Requisiti dei cantieri

Art. 29 Requisiti delle costruzioni

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

Art. 30 Inizio dei lavori

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

Art. 31 Disciplina del cantiere

1. I cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n. 494 e successive modifiche e integrazioni; ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo abilitativo, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori, del committente e/o del responsabile della sicurezza, del coordinatore in fase di progettazione e del coordinatore in fase di esecuzione dei lavori;
 - nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
 - i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
 - i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

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

Art. 32 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Il titolare del provvedimento abilitativo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente chiedere all'Amministrazione comunale la relativa e formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito, in più, pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi; quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, la domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
9. Le fronti dei ponti verso strade, chiuse con stuoie o similari, devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali e di ancoraggi atti a resistere al vento.

10. Chi esegue i lavori deve mantenere la via pubblica pulita su tutto il fronte dei lavori, ricorrendo, ove occorra, anche a replicati innaffiamenti. Deve inoltre, immediatamente dopo il compimento dei lavori, far lavare i ponti, gli assiti, ecc..., e restituire alla circolazione il suolo pubblico perfettamente sgombro e pulito a sue cure e spese.
11. Chi altera o danneggia le opere stradali o in generale spazi pubblici, patrimonio arboreo, ecc...è obbligato a ripristinarli a sue spese. Il Comune può, come garanzia, chiedere il versamento di una somma a titolo di cauzione quantificata dall'Ufficio comunale.

Art. 33 Sicurezza del cantiere

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

Art. 34 Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
4. Il rilascio del titolo abilitativo volto alla demolizione è subordinato:
 - alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
5. Ad evitare la formazione di polveri, per quanto possibile con lavorazioni ad umido e/o con idonee opere provvisorie.

6. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant' altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
7. La richiesta di demolizione o di escavazione, deve conseguire preventivamente i pareri e autorizzazioni previsti dalle vigenti disposizioni e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
8. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela ambientale o monumentale ai sensi del D. Lgs. 42/2004, è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
9. Gli scavi devono essere eseguiti in modo da garantire la resistenza alle spinte dei terreni circostanti e non compromettere la sicurezza di edifici o impianti preesistenti; devono inoltre consentire la continuità del traffico negli spazi pubblici, salvo diversa specifica concessione.

Art. 35 Conferimento dei materiali di risulta

1. Per la gestione e l'allontanamento del materiale di risulta derivante da operazioni di demolizione, scavo o altri interventi, valgono le prescrizioni contenute nella parte IV, Titolo I, Capo I del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.; nel caso specifico delle terre e rocce da scavo, si rimanda agli artt. 185 e 186 del medesimo disposto normativo.
2. Nel caso di campionamenti di terreno, l'esecutore dell'opera dovrà inoltre comunicare, con un preavviso di almeno una settimana, all'Ufficio Tecnico Comunale, la data prevista per l'effettuazione di tali campionamenti sui terreni; sarà facoltà dell'UTC presenziare (direttamente o demandando tale compito a ARPA) alle operazioni di prelievo al fine di acquisire un'aliquota dei campioni da conservare per eventuali verifiche di contraddittorio.

Art. 36 Bonifica dei terreni

1. Nell'ambito dell'attività edificatoria deve essere assicurato il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dal D. Lgs n. 152 del 3.4.2006 e dal D. Lgs. n. 22 del 5.2.1997 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 37 Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione

alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

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

Art. 38 Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma del Titolo III del D.P.R. 380/2001. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 46 della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.
3. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere inoltrata comunicazione alla struttura competente entro 10 giorni, da parte del titolare del provvedimento abilitativo, sottoscritta anche dal direttore dei lavori degli stessi.

TITOLO IV – Norme per il contenimento dei consumi energetici

Art. 39 Principi generali delle norme per il risparmio energetico

1. *Finalità* - le presenti disposizioni sono finalizzate ad attuare il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e la produzione energetica da fonti energetiche rinnovabili in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE, dal D.Lgs 192/2005, così come modificato dal D. Lgs. 311/2006, dalla L.R. 24/2006, dalla L.R. 39/2004, dalle D.G.R. 5018/2007, D.G.R. 5773/2007, D.G.R. 15883/2007, D.G.R. 8745/2008, Decreto Direzione Regionale Reti e Servizi di Pubblica Utilità 5796/2009, D.G.R. 10622/2009.
2. *Ambito di applicazione* – ai sensi della DGR 5773 del 31/10/07 e s.m e i., le seguenti indicazioni si applicano a tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'art. 3 del D.P.R. 412/93 ai fini del contenimento dei consumi energetici e della riduzione delle emissioni inquinanti, nel caso di:
 - progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
 - opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, ampliamenti volumetrici e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti;
 - certificazione energetica degli edifici.Sono escluse dall'applicazione le seguenti categorie di edifici e di impianti:
 - a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs 42/2004, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
 - d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.
3. *Rinvio dinamico* - le presenti indicazioni sono valide fatte salve le norme regionali e nazionali; in caso di contrasto valgono le norme più restrittive.
4. *Indirizzi progettuali* – il progettista dovrà porre particolare attenzione alla riduzione dei consumi di energia, fatto salvo l'ottenimento e il mantenimento di opportuni livelli di benessere termo

igrometrico e visivo e la tutela della salute tenendo conto dei seguenti fattori tipologici e tecnico costruttivi:

- l'orientamento e la relativa distribuzione delle unità immobiliari e dei singoli locali costituenti l'edificio con riferimento alla loro destinazione d'uso prevalente;
- la corretta distribuzione e l'orientamento delle superfici trasparenti, in rapporto alla superficie opaca, considerando opportuni sistemi schermanti in relazione alla necessità di ottimizzare gli apporti solari diretti nel periodo invernale e il controllo dell'irraggiamento nel periodo estivo e di ottenere un adeguato livello di illuminazione naturale;
- l'utilizzo di materiali, componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli di prestazioni energetiche dell'involucro dell'edificio;
- l'utilizzo di sistemi di ventilazione naturale e/o meccanica mista, con eventuale recupero termico sull'aria di rinnovo/espulsione;
- lo sfruttamento dell'illuminazione naturale e la sua integrazione con l'illuminazione artificiale;
- l'utilizzo di sistemi di illuminazione artificiale ad alta efficienza energetica;
- l'utilizzo di sistemi automatici per il controllo e la gestione dell'illuminazione artificiale e naturale;
- l'utilizzo di tecnologie solari attive, passive e ibride e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
- l'utilizzo di sistemi di controllo e gestione degli impianti di riscaldamento, ventilazione e raffrescamento, in grado di adattarsi alle diverse esigenze dell'utenza e di valorizzare gli apporti gratuiti assicurando nelle diverse condizioni di carico le esigenze di comfort degli occupanti con il minimo dispendio energetico.

Art. 40 Certificazione energetica degli edifici

1. *Attestato di certificazione energetica* – l'ACE è il documento redatto nel rispetto delle normative vigenti in materia attestante la prestazione energetica ed alcuni parametri energetici caratteristici del sistema edificio-impianto. L'ACE ha validità 10 anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.
2. *Decorrenze* – ai sensi della D.G.R. 8745/2008 gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° settembre 2007, verrà presentata la denuncia di inizio attività o la domanda finalizzata ad ottenere il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'attestato di certificazione energetica. Con la stessa decorrenza, con onere a carico del proprietario o di chi ne ha titolo, gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione

dell' edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica:

- a) limitatamente alla nuova porzione di edificio, se questa è servita da uno o più impianti ad essa dedicati;
- b) all'intero edificio (esistente più ampliamento), se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente.

Tali disposizioni valgono per le stesse tipologie di interventi anche se non subordinati a titolo abilitante a costruire.

Gli edifici esistenti che non rientrano nel campo di applicazione richiamato al precedente periodo sono soggetti all'obbligo della certificazione energetica, secondo la seguente gradualità temporale:

- a) a decorrere dal 1° settembre 2007, per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile.
- b) a decorrere dal 1° settembre 2007, nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1000 mq;
- c) a decorrere dal 1° settembre 2007, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti acquisiti ed il legittimo affidamento in relazione ad iniziative già formalmente avviate a realizzazione o notificate all'Amministrazione competente, per le quali non necessita il preventivo assenso o concessione da parte medesima;
- d) a decorrere dal 1° gennaio 2008, nel caso di contratti "servizio energia", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati;
- e) a decorrere dal 1° luglio 2009, nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari;
- f) a decorrere dal 1° luglio 2010, nel caso di locazione dell'intero edificio o della singola unità immobiliare.

Art. 41 Requisiti relativi all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

1. *Impianti solari termici* - per gli edifici di nuova costruzione deve essere prevista, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, l'installazione di impianti in grado di soddisfare almeno il 50% del fabbisogno termico per l'acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di sistemi solari termici. 2. I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per i

Nuclei di Antica Formazione e gli immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli e i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.
- Qualora venga utilizzato un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria alimentato da altre fonti rinnovabili o assimilate, e quindi siano resi comunque disponibili dei vettori termici a temperature idonee (cogenerazione), il presente comma può non essere applicato, fatte salve eventuali disposizioni legislative sia statali che regionali più restrittive.

2. *Impianti fotovoltaici* – è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica, secondo i seguenti criteri:

- per gli edifici di nuova costruzione, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, deve essere prevista l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa;
- per i fabbricati industriali aventi s.l.p. complessiva superiore a 100 mq, si deve prevedere l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica non inferiore a 5 KW;
- nei nuovi edifici e nella ristrutturazione completa di quelli esistenti, allo scopo di assicurare l'integrazione degli impianti fotovoltaici, deve essere resa disponibile una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio, con le seguenti caratteristiche:
 - - orizzontale o esposta verso il quadrante Sud-Est Sud-Ovest per le pareti inclinate;
 - - dimensioni pari al 25% della superficie in pianta dell'edificio.
- è necessario inoltre prevedere un vano tecnico dove possano essere ospitati i componenti impiantistici (dispositivi di condizionamento della potenza, quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con la rete).
- per la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico dovranno essere predisposte due canaline (corrugati) per i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento a terra.

3. *Serre bioclimatiche* - sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva

ad esclusione dei nuclei di antica formazione. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o interrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e, non computabili ai fini volumetrici nel limite del 10% della SIp, purché soddisfino i requisiti di seguito elencati. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- rispettino le distanze dai confini previste dal P.G.T.;
- siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio (nuovo o esistente) valorizzandolo;
- dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore > di 5 mm;
- siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
- abbiano una profondità non superiore a 2,00 m e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
- i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
- il fattore medio di luce diurna, nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque $\eta_m > 2\%$;
- sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- il progetto architettonico redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dal Responsabile del Procedimento. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Per guadagno s'intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

Art. 42 Misure di incentivazione

1. *N.A.F.* - nei Nuclei di Antica Formazione in ambito urbano ed extraurbano si applicano i seguenti criteri di incentivazione:

- per tutti gli interventi di recupero a destinazione residenziale si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 100% qualora il 100% della capacità insediativa sia certificata in classe energetica A;
- per tutti gli interventi di recupero a destinazione residenziale si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 50% qualora il 100% della capacità insediativa sia certificata in classe energetica B;
- per tutti gli interventi di recupero a destinazione residenziale si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 20% qualora il 100% della capacità insediativa sia certificata in classe energetica C.

2. *Ambiti residenziali consolidati* – negli ambiti residenziali consolidati si applicano i seguenti criteri di incentivazione:

- per tutti gli interventi a destinazione residenziale si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 80% per gli immobili certificati in classe energetica A;
- per tutti gli interventi di recupero a destinazione residenziale si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 40% per gli immobili certificati in classe energetica B.

TITOLO V - Norme finali e transitorie

Art. 43 Modifiche e durata del Regolamento Edilizio

1. Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

- il Regolamento Edilizio è adottato e approvato dal Consiglio Comunale con la procedura prevista dai commi 2,3 ,4 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e previa acquisizione del parere ASL reso entro 60 giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende reso favorevolmente.
- i procedimenti in essere, alla data suddetta, proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente Regolamento; per il rilascio dei provvedimenti e per la valutazione delle denunce di inizio attività, anche se riguardanti varianti ad atti precedenti, si applicano le norme del presente Regolamento.
- sono fatti salvi gli interventi in fase di realizzazione, regolarmente autorizzati in base alle norme previgenti, i quali dovranno essere completati nei termini stabiliti.
- le norme di legge regionali o statali prevalgono sulla disciplina del presente Regolamento, ove vi sia contrasto tra le stesse.

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

3. Modifiche al regolamento edilizio - l'Amministrazione Comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno:

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

4. Testi coordinati - nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.

Art. 44 Rapporti fra Regolamento Edilizio, Regolamento d'igiene e P.G.T.

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

2. Prevalenza tra Regolamento Edilizio e strumento urbanistico generale - nel caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e le Norme tecniche dello strumento urbanistico generale vigente, sono prevalenti queste ultime.

Art. 45 Sanzioni

1. *Sanzioni* - a chiunque contravvenga alle disposizioni del presente regolamento o alle ordinanze attuative dello stesso, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra euro 500,00 ed euro 2.000,00. La stessa sanzione è applicata, salvo che vi sia una diversa specifica sanzione prevista da altra norma, a chiunque contravvenga ad ordinanze comunque adottate per motivi di sicurezza, igiene, decoro cittadino o tutela dell'ambiente.