



COMUNE DI
MIRADOLO TERME
PROVINCIA DI PAVIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adeguato a:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)
- Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 art. 28 (Legge per il governo del territorio)

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

IL TECNICO ESTENSORE
dott. arch. Mario Mossolani

SINDACO
Carlo Colnaghi

SEGRETARIO
dott. Giuliana Torregrossa

COLLABORATORI
dott. arch. Alessia Ferraresi
dott. arch. Sara Sparpaglione
geom. Manuela Bravi
geom. Mauro Scano

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
geom. Orazio Pacella

MM MARIO
MOSSOLANI

dott. arch. Mario Mossolani

STUDIO DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA

via della pace 14 - 27045 casteggio - telefono: 0383/890096 fax: 0383/82423 - e-mail: mario.mossolani@studiomossolani.it

web: www.studiomossolani.it

COMUNE DI MIRADOLO TERME

PROVINCIA DI PAVIA



REGOLAMENTO EDILIZIO

Adeguato a:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)
- Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 art. 28 (Legge per il governo del territorio)

SOMMARIO

Titolo I	CAMPO D'APPLICAZIONE, RAPPORTO CON IL P.R.G.	6
ARTICOLO 1.	OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	6
ARTICOLO 2.	RAPPORTO CON IL PIANO REGOLATORE GENERALE	6
Titolo II	NORME PROCEDURALI	7
CAPO I.	TIPI DI INTERVENTO	7
ARTICOLO 3.	INTERVENTI URBANISTICI ATTUATIVI ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	7
ARTICOLO 4.	ELENCO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ATTUATIVI	7
	A) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA COMUNALE	7
	B) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	7
ARTICOLO 5.	ELENCO DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE	7
	A. MANUTENZIONE ORDINARIA	7
	B. MANUTENZIONE STRAORDINARIA	8
	C. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	9
	C1. RESTAURO	9
	C2. RISANAMENTO CONSERVATIVO	9
	D. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	10
ARTICOLO 6.	ELENCO DEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	11
ARTICOLO 7.	ELENCO DEGLI INTERVENTI PERTINENZIALI	11
CAPO II.	TIPI DI PROVVEDIMENTO E RELATIVI SOGGETTI	12
ARTICOLO 8.	INTERVENTI NON SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO	12
ARTICOLO 9.	PROVVEDIMENTO ABILITATIVO PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI: PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	12
ARTICOLO 10.	SOGGETTI LEGITTIMATI A RICHIEDERE IL PROVVEDIMENTO ABILITATIVO E I PROCEDIMENTI CONNESSI	13
	A. COMUNICAZIONE SEMPLICE, PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'	13
	B. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	13
	C. AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO	13
	D. PIANI ATTUATIVI	13
	E. AGIBILITA'	13
CAPO III.	DOMANDE E CORREDO	13
ARTICOLO 11.	DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI TITOLI ABILITATIVI	13
ARTICOLO 12.	DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE	14
	A. DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE	14
	B. DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE	14
	B1. INDIVIDUAZIONE	14
	B2. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO	14
	B3. DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO	14
	B4. DOCUMENTAZIONE STATISTICA	15
	B5. DOCUMENTAZIONE DI VERIFICA TECNICA, IGIENICA ED IMPIANTISTICA	15
	C. DOCUMENTAZIONE SULLA REGOLARITA' CONTRIBUTIVA	16
	D. DOCUMENTAZIONE TECNICA FINALE	16
ARTICOLO 13.	RESPONSABILITA', VERIFICHE E ASSEVERAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE E DELLE D.I.A.	16
ARTICOLO 14.	DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DENUNCE DI INIZIO DELL'ATTIVITA'	16
	A. COMUNICAZIONE A FIRMA DELL'AVENTE TITOLO	16

	A. DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE.....	16
	B. ASSEVERAZIONE DA PARTE DEL TECNICO ABILITATO.....	16
	C. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO E DI PROGETTO.....	16
	D. DOCUMENTAZIONE FINALE.....	17
ARTICOLO 15.	DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....	17
	A. INDIVIDUAZIONE.....	17
	B. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO.....	17
	C. ELABORATI DI PROGETTO.....	17
ARTICOLO 16.	DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI MINORI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	17
	A. INDIVIDUAZIONE.....	18
	B. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO.....	18
	C. ELABORATI DI PROGETTO.....	18
ARTICOLO 17.	DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.....	18
	A. PIANI ATTUATIVI IN AREE LIBERE.....	18
	B. PIANI ATTUATIVI IN AREE EDIFICATE.....	18
CAPO IV. SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI..... 19		
ARTICOLO 18.	SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA.....	19
ARTICOLO 19.	CONFERENZA DEI SERVIZI.....	19
ARTICOLO 20.	SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	19
ARTICOLO 21.	COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE: PARERE PREVENTIVO.....	20
CAPO V. PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO..... 20		
ARTICOLO 22.	CONSEGNA AL COMUNE DELLE DOMANDE E DELLE D.I.A.....	20
ARTICOLO 23.	ISTRUTTORIA DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ.....	21
	A. ISTRUTTORIA.....	21
	B. ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....	21
	C. ESECUZIONE.....	21
	D. PUBBLICAZIONE.....	21
	E. ULTIMAZIONE.....	21
ARTICOLO 24.	ISTRUTTORIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	22
	A. ISTRUTTORIA.....	22
	B. CONSEGNA ED ESECUZIONE.....	22
	C. PUBBLICAZIONE.....	22
	D. DURATA E CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	22
	E. INTERVENTO SOSTITUTIVO.....	23
ARTICOLO 25.	ISTRUTTORIA DELLA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....	23
	A. ISTRUTTORIA.....	23
	B. FASE DECISIONALE.....	23
	C. FASE FINALE.....	23
ARTICOLO 26.	ISTRUTTORIA DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	24
	A. ISTRUTTORIA.....	24
	B. ESECUZIONE.....	24
ARTICOLO 27.	ISTRUTTORIA DEGLI INTERVENTI MINORI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	24
	A. ISTRUTTORIA.....	24
	B. ESECUZIONE.....	25
ARTICOLO 28.	PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DI AGIBILITÀ.....	25
ARTICOLO 29.	RECUPERO DEI SOTTOTETTI.....	25
ARTICOLO 30.	AREE DI PERTINENZA ED UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	25
ARTICOLO 31.	INTERVENTI URGENTI.....	25
CAPO VI. ACCESSO AI DOCUMENTI..... 26		
ARTICOLO 32.	DIRITTO DI ACCESSO.....	26
ARTICOLO 33.	PROCEDIMENTO DI ACCESSO.....	26
ARTICOLO 34.	RILASCIO DI COPIE.....	26
CAPO VII. VIGILANZA E SANZIONI..... 27		
ARTICOLO 35.	VIGILANZA.....	27
ARTICOLO 36.	TIPOLOGIE DI ABUSO EDILIZIO E SANZIONI AMMINISTRATIVE.....	27
	A. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI.....	27
	B. OPERE DI RISTRUTTURAZIONE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE O IN DIFFORMITÀ.....	28
	D. ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	28
	E. OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	28
	F. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, TOTALE O PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE SU SUOLO DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI.....	28
	G. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DALLA D.I.A.....	28
	H. LOTTIZZAZIONI ABUSIVE.....	28
	I. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DELL'AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE.....	28
ARTICOLO 37.	RESPONSABILITÀ.....	29
ARTICOLO 38.	FASI DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO.....	29
ARTICOLO 39.	SANZIONI AMMINISTRATIVE.....	29
Titolo III LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO..... 30		
CAPO I. COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO..... 30		
ARTICOLO 40.	COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE.....	30
ARTICOLO 41.	NOMINA E DURATA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....	30
ARTICOLO 42.	CASI DI INCOMPATIBILITÀ NELLA COMMISSIONE.....	30
ARTICOLO 43.	CASI DI DECADENZA DEI COMMISSARI.....	30
CAPO II. ATTRIBUZIONI ALLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO..... 30		
ARTICOLO 44.	INDIVIDUAZIONE DELLE ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....	30
ARTICOLO 45.	CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE.....	31
ARTICOLO 46.	CRITERI DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI.....	31
CAPO III. FUNZIONAMENTO..... 32		

ARTICOLO 47.	MODALITÀ DI CONVOCAZIONE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E DI ESAME DEI PROGETTI.....	32
ARTICOLO 48.	VALIDITÀ DELLE SEDUTE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E DELLE DECISIONI	32
Titolo IV DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA		32
CAPO I. AMBIENTE URBANO		32
ARTICOLO 49.	RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO	32
CAPO II. SPAZI PUBBLICI		33
ARTICOLO 50.	RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	33
ARTICOLO 51.	DISCIPLINA DEL VERDE NEGLI SPAZI PUBBLICI E AD USO PUBBLICO	33
ARTICOLO 52.	STRADE E PIAZZE	33
ARTICOLO 53.	INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI	33
ARTICOLO 54.	CHIOSCHI.....	34
ARTICOLO 55.	MARCIAPIEDI E PASSAGGI PEDONALI	34
ARTICOLO 56.	PISTE CICLABILI	34
ARTICOLO 57.	SPAZI PORTICATI PUBBLICI E AD USO PUBBLICO	35
ARTICOLO 58.	OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI	35
ARTICOLO 59.	USO DEL SOTTOSUOLO DEGLI SPAZI PUBBLICI	35
ARTICOLO 60.	RETI DI SERVIZI PUBBLICI.....	35
ARTICOLO 61.	VOLUMI TECNICI IMPIANTISTICI	35
ARTICOLO 62.	INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	35
CAPO III. SPAZI PRIVATI		35
ARTICOLO 63.	ACCESSI E PASSI CARRABILI	35
ARTICOLO 64.	ACCESSI AI PARCHEGGI	36
ARTICOLO 65.	STRADE PRIVATE	36
ARTICOLO 66.	ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE	36
ARTICOLO 67.	ALLACCIAMENTO ALLE ALTRE RETI IMPIANTISTICHE	37
ARTICOLO 68.	RECINZIONI	37
ARTICOLO 69.	MURI DI CONTENIMENTO.....	37
ARTICOLO 70.	SPAZI INEDIFICATI EDIFICI NON UTILIZZATI E CAVE	38
ARTICOLO 71.	SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI	38
ARTICOLO 72.	TOPONOMASTICA E SEGNALETICA	38
ARTICOLO 73.	NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI	38
CAPO IV. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO		38
ARTICOLO 74.	ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI	38
ARTICOLO 75.	DECORO DELLE COSTRUZIONI	39
ARTICOLO 76.	ALLINEAMENTI	39
ARTICOLO 77.	SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI:	39
ARTICOLO 78.	PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI	39
ARTICOLO 79.	ALTEZZA DEGLI EDIFICI ED OMBRE PORTATE:	39
ARTICOLO 80.	SPORGENZE E AGGETTI:	40
ARTICOLO 81.	PORTICI E GALLERIE	40
ARTICOLO 82.	SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI	40
ARTICOLO 83.	DISCIPLINA DEL COLORE	40
ARTICOLO 84.	DISCIPLINA DEL VERDE	40
	A) REALIZZAZIONE	40
	B) TUTELA	41
	C) CENSIMENTO	41
ARTICOLO 85.	MANUTENZIONE E INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI	41
CAPO V. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: COMFORT AMBIENTALE		41
ARTICOLO 86.	REQUISITI DI CARATTERE IGIENICO	41
ARTICOLO 87.	QUALITÀ DELL'ARIA NEGLI SPAZI CONFINATI:	41
ARTICOLO 88.	VENTILAZIONE NATURALE:	41
ARTICOLO 89.	VENTILAZIONE ATTIVATA:	42
ARTICOLO 90.	AERAZIONE DI TIPO INDIRETTO	42
ARTICOLO 91.	AERAZIONE DELLE STANZE DA BAGNO	42
ARTICOLO 92.	ILLUMINAZIONE NATURALE	42
	A) SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE	42
	B) CORPI DI FABBRICA PROFONDI	43
ARTICOLO 93.	ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE:	43
ARTICOLO 94.	CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO, COMFORT IGROTHERMICO E COMFORT ACUSTICO:	43
	A) CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO	43
	B) COMFORT IGROTHERMICO:	43
	C) COMFORT ACUSTICO:	43
CAPO VI. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: REQUISITI SPAZIALI.....		44
ARTICOLO 95.	REQUISITI RELATIVI ALLE SUPERFICI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI	44
ARTICOLO 96.	REQUISITI RELATIVI ALLE ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI	44
ARTICOLO 97.	SOPPALCHI	44
ARTICOLO 98.	CAVEDI	45
ARTICOLO 99.	PATII	45
ARTICOLO 100.	CORTILI	45
ARTICOLO 101.	LOCALI SOTTOTETTO	45
ARTICOLO 102.	SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO	45
ARTICOLO 103.	BOX E AUTORIMESSE	46
ARTICOLO 104.	LOCALE DEPOSITO RIFIUTI SOLIDI URBANI	46
ARTICOLO 105.	SCALE	46
ARTICOLO 106.	DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO	46
	1. ACCESSO ALLA COPERTURA	46
	2. INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO A LUOGHI ELEVATI	47
	3. ACCESSO SULLE COPERTURE DI EDIFICI INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLI	47

4.	DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO	47
5.	ULTIMAZIONE DEI LAVORI	47
6.	EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE	47
7.	INFORMAZIONI PER GLI ADDETTI	47
8.	FASCICOLO DELL'OPERA	48
CAPO VII.	REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: REQUISITI FUNZIONALI	48
ARTICOLO 107.	DOTAZIONE DI SERVIZI E APPARECCHIATURE NEGLI ALLOGGI	48
ARTICOLO 108.	DOTAZIONE DI BAGNI E CUCINE, CANNE E IMPIANTI DI COMBUSTIONE	48
	A) CUCINE E SPAZI DI COTTURA	48
	B) SERVIZI IGIENICI	48
	C) DOTAZIONE MINIMA DI CANNE NEGLI ALLOGGI	48
	D) AMBIENTI CON IMPIANTI DI COMBUSTIONE	48
ARTICOLO 109.	FLESSIBILITÀ DEGLI ALLOGGI	49
	A) FLESSIBILITÀ DISTRIBUTIVA	49
	B) FLESSIBILITÀ IMPIANTISTICA	49
ARTICOLO 110.	ALLEVAMENTO DI ANIMALI AD USO DOMESTICO	49
ARTICOLO 111.	ACCESSIBILITÀ	49
ARTICOLO 112.	NORME RELATIVE AGLI IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE	49
	PUNTO 1) GENERALITÀ	49
	PUNTO 2) COMPATIBILITÀ URBANISTICA ED AMBIENTALE E LOCALIZZAZIONE	49
	PUNTO 3) AMBITO DI APPLICAZIONE	50
	PUNTO 4) CONTENIMENTO DELLE ESPOSIZIONI E PROTEZIONE DELLA POPOLAZIONE	50
	PUNTO 5) IMPIANTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE E RELATIVE PROCEDURE	50
	A) TIPOLOGIA DI IMPIANTO E PROCEDURE PER LA COMUNICAZIONE	50
	C) VARIAZIONI DI TITOLARITÀ	50
	C) SUPERAMENTO DEI LIMITI	50
	E) REGIME TRANSITORIO PER GLI IMPIANTI ED APPARECCHIATURE ESISTENTI	50
	F) RISANAMENTI	50
	PUNTO 6) IMPIANTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE E RELATIVE PROCEDURE	51
	A) TIPOLOGIA DI IMPIANTO	51
	B) PROCEDURE PER L'AUTORIZZAZIONE	51
	B) COMUNICAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO	51
	C) MISURE DI CONTROLLO AD IMPIANTO ATTIVO	51
	D) VARIAZIONI DI TITOLARITÀ	52
	E) DISATTIVAZIONE	52
	F) VARIAZIONI	52
	G) DIFFORMITÀ	52
	PUNTO 7) REGIME TRANSITORIO PER GLI IMPIANTI ED APPARECCHIATURE ESISTENTI	52
	PUNTO 8) RISANAMENTI	52
	PUNTO 9) IMPIANTI MOBILI DI TELEFONIA MOBILE	53
	PUNTO 10) CATASTO REGIONALE DEGLI IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE	53
	PUNTO 11) VIGILANZA E CONTROLLO	53
	PUNTO 12) SANZIONI	53
CAPO VIII.	REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI	53
ARTICOLO 113.	REQUISITI DELLE COSTRUZIONI	53
ARTICOLO 114.	RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI	53
	1. COSTRUZIONI A CONFINE DI SPAZI PUBBLICI	53
	2. COSTRUZIONI NON A CONFINE DI SPAZI PUBBLICI	54
ARTICOLO 115.	INIZIO DEI LAVORI	54
ARTICOLO 116.	DISCIPLINA E SICUREZZA DEL CANTIERE	54
ARTICOLO 117.	RECINZIONI PROVVISORIE DI CANTIERE E OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO	54
ARTICOLO 118.	SCAVI E DEMOLIZIONI	55
	A) MODALITÀ DI SCAVO	55
	B) CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA	55
ARTICOLO 119.	RINVENIMENTI	55
ARTICOLO 120.	VERIFICA DELL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI	55
CAPO IX.	DISCIPLINA DELLE VARIANTI	56
ARTICOLO 121.	VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO	56
ARTICOLO 122.	VARIANTI IN TOTALE DIFFORMITÀ E VARIANTI ESSENZIALI	56
	A. DEFINIZIONI	56
	A1. VARIANTI IN TOTALE DIFFORMITÀ	56
	A2. VARIANTI ESSENZIALI	56
	B. PROCEDURE PER LE VARIANTI	56
ARTICOLO 123.	VARIANTI IN PARZIALE DIFFORMITÀ AL PERMESSO DI COSTRUIRE	57
	A. DEFINIZIONI	57
	B. PROCEDURE	57
ARTICOLO 124.	TOLLERANZE NELL'ESECUZIONE DELLE OPERE	57
ARTICOLO 125.	VARIANTI PER LE OPERE SU IMMOBILI VINCOLATI	57
ARTICOLO 126.	INTERVENTI NON ULTIMATI	57
CAPO X.	MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI	57
ARTICOLO 127.	UNIFICAZIONE GRAFICA	57
Titolo V	NORME FINALI E TRANSITORIE	59
ARTICOLO 128.	ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	59
ARTICOLO 129.	POSSIBILITÀ DI DEROGA	59
ARTICOLO 130.	ABROGAZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO E RAPPORTO CON IL P.R.G.	59
ALLEGATO 1.	TABELLA CON I COLORI CONSENTITI NELLE ZONE "A" E "EA" DEL P.R.G.	60
ALLEGATO 2.	ESAME DI IMPATTO PAESISTICO	61
	MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	61
	CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO (TABELLE 1A - 1B)	61
	TABELLA 1A - MODI E CHIAVI DI LETTURA PER LA VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO	
	OGGETTO DI INTERVENTO	61
	TABELLA 1B - MODI E CHIAVI DI LETTURA PER LA VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO	
	OGGETTO DI INTERVENTO	62
	TABELLA 1C - GIUDIZIO COMPLESSIVO	62
	CRITERI E PARAMETRI PER DETERMINARE IL GRADO DI INCIDENZA DI UN PROGETTO (TABELLE 2A - 2B)	62

TABELLA 2A – CRITERI E PARAMETRI PER DETERMINARE IL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO	63
TABELLA 2B – CRITERI E PARAMETRI PER DETERMINARE IL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO	63
TABELLA 2C – GIUDIZIO COMPLESSIVO.....	64
DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI	64
DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO.....	64

TITOLO I CAMPO D'APPLICAZIONE, RAPPORTO CON IL P.R.G.

ARTICOLO 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio del comune di Miradolo Terme disciplina l'attività edilizia di tutto il territorio comunale, intesa come attività di trasformazione nel senso più ampio, di costruzione e di demolizione, di modificazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo, del sottosuolo e dell'ambiente.

Esso è redatto in conformità al comma 1, articolo 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 28 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e disciplina, in conformità alla suddetta legge regionale, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- a) 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; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della presente legge;
- b) 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;
- c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- d) 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;
- e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- g) 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;
- h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
- i) la composizione e le attribuzioni della commissione per il paesaggio, ai sensi dell'articolo 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.
- l) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'articolo 30 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Esso non contiene norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Sono fatte comunque salve le disposizioni prevalenti contenute in leggi, sia nazionali che regionali ed in particolare quanto previsto dal Regolamento di Igiene della Regione Lombardia così come approvato dalla A.S.L. competente e dal Consiglio Comunale.

ARTICOLO 2. RAPPORTO CON IL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il presente Regolamento Edilizio si accosta al Piano Regolatore Generale del comune, che si occupa della disciplina urbanistica di tutto il territorio comunale, secondo zone distinte per carattere ambientale, grado di urbanizzazione, destinazione di uso e modalità di intervento, secondo le disposizioni delle tavole di azionamento e delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio in merito alla disciplina urbanistica del territorio comunale, si fa esplicito riferimento al Piano Regolatore Generale ed alle sue Norme Tecniche di Attuazione

Gli indici e parametri urbanistici sono pertanto quelli definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente. Essi sono:

TITOLO II NORME PROCEDURALI

CAPO I. TIPI DI INTERVENTO

ARTICOLO 3. INTERVENTI URBANISTICI ATTUATIVI ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Gli interventi di trasformazione urbanistica sono suddivisi in due categorie: interventi urbanistici soggetti a piano attuativo ed interventi diretti.

Il Piano Regolatore Generale individua le zone del territorio comunale in cui è obbligatorio la redazione di piani attuativi e quelle in cui è ammesso l'intervento diretto.

Nelle zone in cui è obbligatorio l'intervento urbanistico attuativo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

ARTICOLO 4. ELENCO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Come disciplinato dal Piano Regolatore Generale vigente e dalla legislazione nazionale e regionale in materia, i piani di intervento urbanistico attuativo possono essere di iniziativa comunale o di iniziativa privata:

A) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA COMUNALE

I piani attuativi di iniziativa comunale sono i seguenti:

- a) piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150
- b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18.4. 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni
- c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865
- d) piani di recupero di iniziativa pubblica di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457
- e) piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa comunale, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765
- f) programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica, di cui al Capo I del Titolo VI della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (articoli 87 e succ.)

B) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

I piani attuativi di iniziativa privata sono i seguenti:

- a) piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'articolo 10 della legge 6. 08. 1967 n. 765;
- b) piani di recupero di iniziativa privata, di cui all'articolo 30 della legge 5. 08. 1978 n. 457.
- c) programmi integrati di intervento, di cui al Capo I del Titolo VI della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (articoli 87 e succ.)

ARTICOLO 5. ELENCO DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

A. MANUTENZIONE ORDINARIA

Ai sensi del punto a) dell'articolo 27, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli interventi di manutenzione ordinaria sono così definiti:

«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»

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere

- a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):
 - Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:
 - pulitura delle facciate
 - riparazione di balconi e terrazzi
 - riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere
 - ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti
 - riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli

- riparazione, coibentazione, ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi
- b) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):
 - Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali
 - Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato
 - Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari
- c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:
 - Nessuna
- d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:
 - L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.
- e) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
 - Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture
- f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO—SANITARI:
 - Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.
- g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi):
 - Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.
- h) EDIFICI INDUSTRIALI:

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli si considerano di Manutenzione Ordinaria le seguenti opere:

- Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici
- Riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili
- Realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti, di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni, di basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti, nonché la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che non comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

B. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ai sensi del punto b) dell'articolo 27, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli interventi di manutenzione straordinaria sono così definiti:

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

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico—sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva — industriale, artigianale, commerciale e agricola — la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

- a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):
 - 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 (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, letto):
 - Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari
- c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e 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 (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
 - Riparazione e sostituzione
- f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO—SANITARI:
 - Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico—sanitari.
- g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici
- h) EDIFICI INDUSTRIALI:

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di Manutenzione Straordinaria:

- 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, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento

C. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Ai sensi del punto c) dell'articolo 27, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono così definiti:

«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».

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi di intervento:

1. il restauro finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico—artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici
2. il risanamento conservativo finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici

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

C1. RESTAURO

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

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

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire con i metodi e con le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere la sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino la comprensione storica dell'edificio, intesa quest'ultima nel suo evolversi attraverso le varie epoche e i vari stili.

È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchi in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2.40, qualora essi fossero già utilizzati con la medesima destinazione d'uso.

Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche dell'edificio. È data la possibilità di utilizzare un'altezza minima di locali agibili, pari a m 2.40, se già utilizzati.

C2. RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, purché compatibili con le destinazioni d'uso ammesse nella zona omogenea di appartenenza.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

- 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 comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
- b) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):
- conservazione dei volumi esistenti, con obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storico-ambientale dell'edificio
 - Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, nel caso di parti pregevoli e storicamente valide. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate
 - E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché 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, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio
 - E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile
 - 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 dell'intervento
- E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché 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 e pavimenti, affreschi
 - Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni
- e) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):
- Ripristino di tutte le finiture
 - Qualora ciò 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 ED APPARECCHI IGIENICO—SANITARI:
- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico—sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b e d
- g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile
 - In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli armoniosamente nel contesto dell'edificio

D. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Ai sensi del punto d) dell'articolo 27, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli interventi di ristrutturazione sono così definiti:

«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».

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

In particolare la ristrutturazione è diretta ad effettuare interventi che riguardano il miglioramento dei servizi tecnologici, la modifica del taglio degli alloggi e delle unità immobiliari, la variazione anche totale della destinazione d'uso del fabbricato, nei limiti indicati dalle Norme di Attuazione per ciascuna zona omogenea. È ammesso l'aumento di altezza interna di locali abitabili e abitati al fine del raggiungimento dell'altezza minima prevista dalle norme del Regolamento di Igiene e del Regolamento Edilizio.

Agli effetti della ristrutturazione edilizia, sono considerati volumi esistenti quelli facenti parte dell'impianto originario dell'edificio, compresi i porticati attualmente adibiti a funzione accessoria, purché chiusi su almeno due lati. È escluso ogni volume costruito in precario ed abusivo.

Non sono posti limiti all'intervento nell'interno dell'involucro edilizio, nel rispetto della volumetria esistente e delle norme di Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

b) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate
- Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale
- E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:

- Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

- Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari

e) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO—SANITARI:

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico—sanitari

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi):

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio

ARTICOLO 6. ELENCO DEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite al precedente articolo 5 e dal successivo articolo 7 e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6; si definiscono pertanto: "ampliamento" gli interventi di sopralzo - rivolti alla realizzazione di S.L.P. e/o superficie accessoria aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta - e quelli di "allargamento" - rivolti alla realizzazione di S.L.P. e/o superficie accessoria aggiuntive, con aumento della Superficie Coperta;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, comprese le opere di coltivazione di cave o torbiere e le opere di modifica della morfologia dei terreni (terrazzamenti, livellamenti e simili), anche realizzati nell'ambito di bonifiche agrarie,
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, 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;
- 6) gli interventi pertinenziali che, a mente delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., siano computabili come volume e questo sia superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale (in questo caso si considera la parte eccedente), con esclusione di quelli descritti al successivo articolo 7 e precisamente:
 - le cabine e le centraline per impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, i locali di raccolta e sgombero immondizie, le lavanderie, i depositi e simili, qualora siano in corpo autonomo fuori terra;
 - gli spazi destinati al ricovero delle autovetture qualora siano in corpo autonomo fuori terra, e superino i limiti fissati in ogni zona dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per la SPP;
- 7) 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. Sono pertanto compresi in questa categoria:
 - sistemazione di aree anche esterne per esposizione di merci e di prodotti destinati alla vendita,
 - sistemazione di aree anche esterne per deposito e stoccaggio di materiali naturali, lavorati e non lavorati, terra, ghiaia, ecc.
- 8) interventi di ristrutturazione urbanistica, che sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ARTICOLO 7. ELENCO DEGLI INTERVENTI PERTINENZIALI

Gli interventi di nuova pertinenziali, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e) sub 6) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite al precedente articolo 5, e precisamente:

- 1) le opere di demolizione, rinterro e scavo che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere
- 2) le opere di demolizione e rinterro non preordinati all'esecuzione di opere edilizie senza contestuale ricostruzione;

- 3) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale; sono pertanto compresi in questa categoria:
- recinzioni: recinzioni aperte o cieche, muri di cinta e cancellate aventi altezza non superiore a m 3,00, pensiline di ingresso ai cancelli che non devono superare all'intradosso della copertura l'altezza di m 4,00 e nel punto più alto l'altezza di m 5,00,
 - muri di sostegno di qualunque natura e dimensione,
 - piazzali, cortili, giardini, pavimentazioni esterne, sistemazione di aree libere, compresi i relativi impianti sotterranei,
 - arredo degli ambienti esterni (sia pubblici che privati): attrezzature per l'illuminazione, manufatti per accessi pedonali e carrai, strutture di sostegno, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, serre ornamentali, voliere,
 - insegne commerciali, vetrinette, bacheche e simili,
 - installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili,
 - opere nel sottosuolo per allacciamento alle reti tecnologiche,
 - verande, tettoie, pensiline, tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici, tende solari, balconi,
 - impianti sportivi all'aperto senza creazione di volume, quali piscine, campi da tennis, da basket, per il gioco delle bocce, ecc., compresi i volumi tecnici interrati,
 - locali per impianti tecnologici di servizio, posti al piano terra dell'edificio principale, quali: cabine e centrale per impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, locali di raccolta e sgombero immondizie, lavanderie, i depositi e simili, qualora siano in corpo autonomo fuori terra ed abbiano volume inferiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale (in questo caso si considera la parte eccedente),
 - spazi destinati al ricovero delle autovetture qualora:
 - abbiano qualunque superficie e siano sottostanti al primo piano abitabile ovvero siano in corpo autonomo completamente interrato;
 - abbiano superficie non superiore ai limiti fissati in ogni zona dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per la SPP e siano in corpo autonomo fuori terra (in questo caso si considera la parte non eccedente).

CAPO II. TIPI DI PROVVEDIMENTO E RELATIVI SOGGETTI

ARTICOLO 8. INTERVENTI NON SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, ai sensi dell'articolo 33 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e la loro esecuzione è soggetta a semplice comunicazione al comune:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) 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) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- e) strutture temporanee di cantiere.

Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 (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.

ARTICOLO 9. PROVVEDIMENTO ABILITATIVO PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI: PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, soggetti ad intervento edilizio diretto, sono subordinati a permesso di costruire, fatti salvi gli interventi non soggetti a provvedimento abilitativo, secondo quanto disposto dall'articolo 7 del presente regolamento edilizio.

Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura, disciplinati dagli articoli 59 e 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura sono sempre soggetti unicamente a richiesta di Permesso di Costruire, tranne gli interventi non soggetti a titolo abilitativo, secondo quanto disposto dall'articolo 9 del presente regolamento edilizio, e ferme restando le indicazioni di cui al comma successivo.

Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ARTICOLO 10. SOGGETTI LEGITTIMATI A RICHIEDERE IL PROVVEDIMENTO ABILITATIVO E I PROCEDIMENTI CONNESSI

I soggetti legittimati a presentare istanza di provvedimento abilitativo (permesso di costruire, denuncia di inizio attività) nonché di atti relativi a procedimenti connessi o a successivi (autorizzazione paesaggistica, autorizzazione per interventi in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, agibilità), ovvero di approvazione di piano attuativo di iniziativa privata, in base alla legislazione vigente nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali sono i seguenti:

A. COMUNICAZIONE SEMPLICE, PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ:

Il permesso di costruire può essere richiesto dal proprietario o da chi ne ha titolo. I soggetti aventi titolo sono i seguenti:

- il proprietario
- il condominio per quanto concerne i beni comuni
- il singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino)
- il rappresentante volontario laddove nominato
- il rappresentante legale
- il titolare di diritto di superficie
- l'usufruttuario
- l'enfiteuta
- il titolare di diritto di servitù
- l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (in base alla legge 3 maggio 1982, n. 203)
- il concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione
- il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù
- il concessionario di miniere
- il locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali
- i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub—procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo

B. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:

L'autorizzazione paesaggistica può essere richiesta dal proprietario o da chi ne ha titolo. I soggetti aventi titolo sono i seguenti:

- proprietario, possessore o detentore (art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)

C. AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

L'autorizzazione per interventi in aree sottoposte a vincolo idrogeologico può essere richiesta da:

- proprietario (articolo 12 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267)

D. PIANI ATTUATIVI:

Per la presentazione dei piani attuativi di iniziativa privata è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, ai sensi dell'articolo 12, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

E. AGIBILITÀ:

La richiesta dell'attestazione di agibilità può essere inoltrata dal soggetto titolare del permesso di costruire, dal soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o dai loro successori o aventi causa.

CAPO III. DOMANDE E CORREDO

ARTICOLO 11. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI TITOLI ABILITATIVI

Al fine di conseguire il titolo abilitativo, i soggetti legittimati ai sensi del precedente Articolo 10 devono sottoscrivere e presentare, a seconda dei casi (denuncia di inizio attività, richiesta di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica, o di approvazione di piano attuativo), la seguente documentazione di base su moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale, se predisposti.

Deve inoltre essere allegata la documentazione a corredo individuata dal presente Regolamento Edilizio, con apposito elenco dei documenti e degli elaborati allegati – grafici e non grafici. La domanda ed il relativo corredo dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

La documentazione di tutte le opere edilizie, deve essere sottoscritta anche dal progettista o dai progettisti e dal direttore dei lavori, che devono essere persone iscritte agli Albi Professionali che abilitano all'esercizio di tali attività.

Assieme alla documentazione di Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività, o successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere trasmessa comunicazione del nome dell'assuntore dei lavori (impresa individuale o società, iscritte alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura) che dovrà sottoscrivere la comunicazione stessa e dichiarare di conoscere gli elaborati di progetto oggetto di permesso di costruire.

Nella domanda o nella comunicazione vanno, altresì, indicati, laddove possibile, i controinteressati, titolari di diritti reali (ad esempio frontista o confinante) al fine di consentire loro la partecipazione al procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90.

Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, dovranno essere tempestivamente segnalate al Comune e debitamente sottoscritte.

ARTICOLO 12. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla domanda di permesso di costruire devono essere allegati, pena l'inammissibilità, i seguenti documenti ed elaborati:

A. DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE

La domanda di provvedimento abilitativo deve essere corredata, ove ricorra il caso, dai seguenti nulla osta od autorizzazioni da acquisirsi preventivamente:

- a) per i progetti relativi ai beni culturali vincolati ai sensi della Parte seconda Titolo I del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, nonché, se ricorre il caso, della Soprintendenza Archeologica;
- b) per i progetti localizzati in aree soggette a vincolo ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, relativi agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 22: autorizzazione paesistica rilasciata dal Comune;
- c) per i progetti relativi ad interventi che ricadono in aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267: autorizzazione di cui all'articolo 7 della medesima legge, rilasciato dall'ente territorialmente competente (Comunità Montana o Provincia);
- d) per i progetti relativi ad interventi di tipo minore che ricadono in aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267: autorizzazione di cui all'articolo 7 della medesima legge, rilasciato dal comune ai sensi della legge regionale 5 aprile 1976, n. 8 modificata dalla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 80;
- e) per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. 10 agosto 1988, n. 377 ed alle leggi regionali in materia di impatto e compatibilità ambientale, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico: valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della Legge 22 febbraio 1994, n. 146 e della Legge Regionale 3 settembre 1999, n. 20 dell'art. 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349 e successivi decreti attuativi e della legislazione regionale in materia;
- f) per i progetti relativi ad interventi che non siano di manutenzione ordinaria o di rifinitura che ricadono in zone sismiche nelle quali siano intervenuti od intervengano lo Stato o la Regione per opere di consolidamento di abitato ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni: autorizzazione dell'ufficio del genio civile, ai sensi dell'articolo 2 della legge 25 novembre 1962, n. 1684 e dell'articolo 2 della legge 2 febbraio 1974, n. 64 ora articolo 61 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

B. DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

B1. INDIVIDUAZIONE

- a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori
- b) eventuali dati di condono, costituiti da: dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di permesso di costruire a sanatoria, di cui agli articoli 31 e seguenti della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione
- c) dati urbanistici, costituiti da: stralci del P.R.G. e degli eventuali piani attuativi con evidenziata l'area o l'immobile oggetto di intervento ed estratti Norme Tecniche di Attuazione relative alla zona omogenea interessata
- d) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà
- e) dati di proprietà, costituiti da: titolo di proprietà o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva

B2. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO

- f) planimetria generale stato di fatto, costituita da tavola quotata, in scala non inferiore ad 1: 500, contenente: perimetro dell'area e dimostrazione della sua superficie; ampiezza e toponomastica delle strade; perimetro degli edifici esistenti sull'area e di eventuali costruzioni confinanti con relative distanze ed altezze; eventuali presenze vegetali (alberature, cespugli, aiuole, ecc.) con indicazione delle relative essenze; opere di urbanizzazione primaria; allacciamenti ai pubblici servizi
- g) rilievo fotografico, costituito da: documentazione fotografica dell'area e del suo contesto, possibilmente a colori, riportata su cartoncino formato UNI A4
- h) rilievo edifici, costituito da tavola in scala non inferiore all'1:200 (in scala 1:50 per interventi di restauro) contenente: piante di tutti i piani con attuali destinazioni d'uso di ogni locale; sezioni più significative; prospetti

B3. DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

- i) planimetria generale di progetto, costituita da tavola quotata, in scala non inferiore ad 1: 200, contenente la pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante: schema della rete di alimentazione e di smaltimento delle acque con le indicazioni delle posizioni di prelievo e di emissione nelle reti esistenti; progetto di utilizzazione, sistemazione e dimensionamento delle aree a verde e delle aree permeabili; arredo degli spazi scoperti, compresi alberi, aiuole, arredo urbano; sistemazione e dimensionamento degli spazi per parcheggio; identificazione del luogo di raccolta dei rifiuti solidi urbani e sue caratteristiche tecniche; percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita con ingressi veicolari, passi carrabili, rampe carrabili e rapporto con le strade ed i marciapiedi esterni. Se disponibile, detta documentazione grafica deve essere consegnata al comune su supporto informatico
- l) disegni di progetto, costituiti da una o più tavole quotate, in scala 1:100, contenente: piante quotate di ogni piano della costruzione, anche non abitabile con indicazione specifica della destinazione d'uso di tutti i vani, accessori, volumi tecnici e serramenti; coperture, comignoli, antenne; prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori; sezioni trasversali e longitudinali

- m) disegni di inserimento ambientale, costituiti da una o più tavole quotate, in scala 1:100, contenenti almeno un prospetto insistente su strade o altri spazi pubblici esteso ai prospetti degli edifici laterali per una profondità pari alla metà della lunghezza del fronte interessato dal progetto. Per gli interventi in zona A o in altra zona con vincoli ambientali o per edifici con vincolo di tutela, i disegni devono essere riferiti a tutti i prospetti, estesi agli edifici laterali su tutti i lati, per una profondità adeguata
- n) disegni prospettici, assonometrie e altre forme di rendering: possono essere necessari per particolari situazioni di caratterizzazione ambientale.

B4. DOCUMENTAZIONE STATISTICA

- o) eventuale modello ISTAT/I/201

B5. DOCUMENTAZIONE DI VERIFICA TECNICA, IGIENICA ED IMPIANTISTICA

- p) relazione tecnica urbanistica, ai fini della verifica di conformità urbanistica del progetto al P.R.G., ai suoi eventuali piani attuativi ed al presente Regolamento Edilizio, contenente: descrizione del progetto, verifica delle destinazioni d'uso consentite, tabelle di misurazione e di calcolo dei volumi e delle superfici, con il riscontro con indici e parametri di P.R.G. e di piano attuativo relativi alla zona omogenea interessata dall'intervento, con espresso riferimento di ogni dato e di ogni misurazione alla documentazione di stato di fatto e di progetto elencata ai precedenti punti C. 2 e C. 3
- q) documentazione per calcolo del contributo di costruzione di cui all'articolo 43 delle Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, costituita da: calcolo delle S.L.P. e/o dei volumi per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e, quando ricade, del contributo per lo smaltimento dei rifiuti; calcolo delle superfici e compilazione della scheda di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10 per la determinazione del contributo sul costo di costruzione; computo metrico estimativo delle opere in progetto ai fini del calcolo del volume e della S.L.P. virtuali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e, quando ricade, del contributo per lo smaltimento dei rifiuti ovvero del contributo sul costo di costruzione
- r) documentazione igienico-sanitaria, ai fini della verifica di conformità del progetto al Regolamento Locale di Igiene ed alle altre norme di carattere igienico, contenente: alimentazione idrica, smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi, tabella con la dimensione di tutti i locali e dei serramenti ed il calcolo dei rapporti aeroilluminanti
Per gli insediamenti produttivi la relazione deve contenere la seguente documentazione aggiuntiva: genere di attività produttiva da svolgere, numero di addetti, lavorazioni effettuate, materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati, flussi di traffico commerciale, verifica del rispetto della normativa vigente in materia di isolamento e protezione acustica ai sensi del D.P.C.M. 1° marzo 1991, tipo e recapito di ogni scarico, tipo di esalazioni e copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88, tipo di rifiuti prodotti; dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate rispettano tutte le disposizioni di legge vigente in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico; impegnativa del progettista di assunzione di ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate; eventuale altra documentazione prevista dalle norme vigenti in materia
- s) documentazione di fruibilità, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla "PARTE II – Normativa tecnica per l'edilizia, Capo III - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, costituiti da: disegno integrativo contenente piante e sezioni in scala adeguata con percorsi, accessi, ascensori, servizi igienici, e quanto disposto dalle norme vigenti in merito ad accessibilità, fruibilità, visitabilità e adattabilità dei locali, degli edifici e degli spazi esterni; dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle norme vigenti in materia
- t) documentazione sugli impianti, ai fini della verifica di conformità del progetto alla legge 5 marzo 1990, n. 46, costituita da: progetti redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti ai sensi della citata legge 5 marzo 1990, n. 46, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.
- u) documentazione per interventi in zona agricola, ai fini della verifica di conformità del progetto in zona agricola al Titolo III della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, costituita da: planimetria dell'esatta conformazione dell'azienda agricola, con indicazione degli edifici esistenti e di progetto, suddivisi in abitazioni e infrastrutture; relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, con relativi conteggi di superficie dell'azienda, di volume delle residenze e di superficie coperta delle infrastrutture; atto di vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori ed espressamente attestate dal comune debitamente registrato e trascritto; atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, debitamente registrato e trascritto.
Nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale (permesso di costruire gratuito): certificato di iscrizione all'Albo Provinciale degli imprenditori agricoli.
Nel caso di titolare o legale rappresentante di azienda agricola (permesso di costruire oneroso): specifica certificazione disposta dal competente servizio provinciale (ora S.T.A.P.) che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
- v) documentazione sul risparmio energetico, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia di risparmio energetico (legge 9 gennaio 1991, n. 10 e relativo regolamento di attuazione), costituita da: dichiarazione di impegno a depositare in comune, prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere e la relazione tecnica ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 oppure, se esistono i presupposti, dichiarazione del progettista attestante che l'intervento non è soggetto a verifica del risparmio energetico
- w) documentazione sulla stabilità strutture, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia, ed in particolare agli articoli contenuti nella "PARTE II – Normativa tecnica per l'edilizia, Capo I - Disposizioni di carattere generale e Capo II - Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e regolamenti attuativi, costituita da: dichiarazione di impegno a depositare in comune, prima dell'inizio dei lavori, il progetto e il calcolo delle strutture in calcestruzzo armato o acciaio presso il comune corredato di perizia idrogeologica redatta da professionista abilitato (iscritto all'Albo) sulla base di appropriata indagine geotecnica e geognostica, corredati della documentazione prevista dalla legge 5 novembre 1971, n. 1086 oppure, se esistono i presupposti, dichiarazione del progettista attestante che le strutture progettate non sono soggette al suddetto deposito
- x) documentazione sulla prevenzione incendi, ai fini della verifica di conformità del progetto alle norme vigenti in materia di sicurezza antincendi, costituiti da: dichiarazione di impegno a depositare in comune, prima dell'inizio dei lavori,

il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, oppure, se esistono i presupposti, dichiarazione del progettista che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate; per le aziende produttive e gli edifici pubblici o aperti al pubblico, deve comunque essere predisposta planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc..)

- y) documentazione relativa all'“Esame di impatto paesistico”, ai sensi dell'Articolo 25 N.T.A. del P.T.P.R., (valido anche per i piani attuativi), come prevista dall'Articolo 74 delle presenti norme.
- z) documentazione, per gli interventi edilizi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti con rifacimento sostanziale del tetto, di cui all'articolo 3.2.11 del Regolamento Locale di Igiene, attestante la previsione di installazione di idonei dispositivi di aggancio atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere da effettuarsi sulle coperture secondo la norma UNI EN 795 (Protezione contro le cadute dall'alto. Dispositivi di ancoraggio. Requisiti e prove). Detta documentazione dovrà essere di tipo grafico e di tipo analitico, corredata da apposita relazione.

C. DOCUMENTAZIONE SULLA REGOLARITA' CONTRIBUTIVA

- aa) prima dell'inizio dei lavori, ai sensi del comma 10, art. 86 del D.Lgs. 276/2003 i committenti o i responsabili dei lavori sono tenuti a chiedere una certificazione di regolarità contributiva rilasciata dall'I.N.P.S., dall'I.N.A.I.L. e dalle Casse Edili. Questa certificazione deve essere trasmessa all'Amministrazione Comunale, insieme al nominativo dell'impresa esecutrice, prima dell'inizio dei lavori. In assenza di quanto sopra, l'efficacia del titolo abilitativo verrà sospesa.

D. DOCUMENTAZIONE TECNICA FINALE

Il verbale di ultimazione dei lavori deve essere corredato dai seguenti documenti:

- a) progetto esecutivo della fognatura così come eseguite
- b) dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente
- c) dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi

ARTICOLO 13. RESPONSABILITÀ, VERIFICHE E ASSEVERAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE E DELLE D.I.A.

È attribuita al progettista la responsabilità civile e penale in merito alla veridicità di quanto riportato nei documenti e negli elaborati allegati alle domande di permesso di costruire, di autorizzazione paesaggistica, di approvazione di piano attuativo ed alle denunce di inizio dell'attività.

La verifica della documentazione presentata è attribuita all'ufficio tecnico comunale e, limitatamente agli aspetti igienico-sanitari, all'A.S.L. competente per territorio.

È ammessa l'autocertificazione relativa alle verifiche di conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché alle indicazioni dei dati di fatto (superficie dell'area da edificare, volumetria di fabbricati esistenti, distanze di edifici esistenti dal confine, ecc.) da parte dell'interessato e/o del progettista.

In tal caso i documenti di verifica riportati in elenco saranno preceduti da una attestazione chiara ed esplicita da parte dell'interessato e/o del progettista della sussistenza dei dati di fatto dedotti o della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto.

ARTICOLO 14. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DENUNCE DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ

Alla denuncia devono essere allegati, pena l'inammissibilità, i seguenti documenti ed elaborati:

A. COMUNICAZIONE A FIRMA DELL'AVENTE TITOLO

- a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori
- b) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà
- c) dati di proprietà, costituiti da: titolo di proprietà o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva
- d) dati dell'impresa: costituiti da anagrafici, sede legale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione alla Camera di Commercio dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.
- e) certificazione di regolarità contributiva rilasciata dall'I.N.P.S., dall'I.N.A.I.L. e dalle Casse Edili, ai sensi del comma 10, art. 86 del D.Lgs. 276/2003

A. DOCUMENTAZIONE PRELIMINARE

È costituita, ove ricorra il caso, dai nulla osta od autorizzazioni da acquisirsi preventivamente ed indicati per opere analoghe soggette ad permesso di costruire di cui all'Articolo 12 delle presenti norme.

B. ASSEVERAZIONE DA PARTE DEL TECNICO ABILITATO

È costituita da una relazione asseverata a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.

C. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO E DI PROGETTO

- a) documentazione richiesta per opere analoghe soggette a permesso di costruire (vedi Articolo 12), da graduare a seconda della complessità dell'opera.

- b) per le opere soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, in base all'articolo 42 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, documentazione per calcolo del contributo di costruzione di cui all'articolo 43 della medesima legge, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, costituita da: calcolo delle S.L.P. e/o dei volumi per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e, quando ricade, del contributo per lo smaltimento dei rifiuti; calcolo delle superfici e compilazione della scheda di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10 per la determinazione del contributo sul costo di costruzione; computo metrico estimativo delle opere in progetto ai fini del calcolo del volume e della S.L.P. virtuali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e, quando ricade, del contributo per lo smaltimento dei rifiuti ovvero del contributo sul costo di costruzione

D. DOCUMENTAZIONE FINALE

Il progettista abilitato dovrà emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

ARTICOLO 15. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Alla domanda devono essere allegati, pena la sua inammissibilità, i seguenti documenti ed elaborati:

A. INDIVIDUAZIONE

- a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori
- b) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà
- c) dati di proprietà, costituiti da: titolo di proprietà o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva

B. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO

1. Planimetria quotata nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000 in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare.
2. Fotopiano se esistente.
3. Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.
4. Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1: 100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.).
5. Piano quotato almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio o oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre.
6. Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione:
 - 6.1 indagini geologiche
 - 6.2 ricerche storiche,
 - 6.3 indagine sulla vegetazione
 - 6.4 ecc.

C. ELABORATI DI PROGETTO

1. Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000).
2. Piante e prospetti e sezioni significative in scala 1: 100 per gli edifici, o superiore per interventi di maggiore estensione territoriale.
3. Particolari costruttivi significativi in scala 1:20.
4. Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate.
5. Ripresa fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzii l'inserimento nel contesto paesistico.
6. Rappresentazione prospettica o assonometrica dell'intervento.
7. Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto territoriale assoggettato al vincolo
8. Relazione tecnica contenente tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto sul paesaggio.

ARTICOLO 16. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI MINORI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

La domanda al comune di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 può essere riferita solo alle opere delegate ai comuni ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 5 aprile 1976, n. 8 così come modificato ed integrato dall'articolo 19 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 80, ossia nei seguenti casi:

- a) intervento su edifici già esistenti per ampliamenti non superiori ai 200 mq
- b) posa in opera di cartelli e recinzioni
- c) posa in opera di fognature e condotte idriche totalmente interrato, linee elettriche di tensione non superiore a 15 Kw, linee di telecomunicazione e reti locali di distribuzione di gas
- d) intervento di sistemazione idraulico—forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro—silvo—pastorale comportante scavo e movimento di terra non superiore a 50 mc

Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità, i seguenti documenti ed elaborati:

A. INDIVIDUAZIONE

- a) dati personali, costituiti da: dati anagrafici e di residenza, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente; dati anagrafici e di ubicazione dello studio professionale, codice fiscale, recapito telefonico, iscrizione all'Albo Professionale del progettista o dei progettisti abilitati e del direttore dei lavori
- b) dati catastali, costituiti da: estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale certificato catastale (o loro fotocopia), con gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà
- c) dati di proprietà, costituiti da: titolo di proprietà o altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente o autocertificazione con indicazione degli estremi degli atti pubblici dai quali deriva

B. DOCUMENTAZIONE DI STATO DI FATTO

- a) planimetria quotata in scala non inferiore a 1: 2000 con individuazione dell'area oggetto di intervento
- b) eventuali piante, prospetti e sezioni in scala 1: 100 per gli edifici che si intendono ampliare o modificare

C. ELABORATI DI PROGETTO

- c) progetto descritto con piante, prospetti e sezioni in scala 1: 100
- d) relazione tecnica descrittiva delle opere che si intendono effettuare, con i calcoli necessari e loro dimostrazioni, relativi sia alle costruzioni ammesse che dei movimenti di terra previsti, la destinazione dei materiali di risulta

ARTICOLO 17. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità, i seguenti documenti ed elaborati indicati dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25 luglio 1997:

A. PIANI ATTUATIVI IN AREE LIBERE

1. Stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento nel caso in cui questo sia redatto;
2. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
3. Stralcio dell'Azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
4. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
5. 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;
6. Progetto planovolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
7. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
8. Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione;
9. documentazione relativa all'"Esame di impatto paesistico", ai sensi dell'Articolo 25 N.T.A. del P.T.P.R., (valido anche per i piani attuativi), come prevista dall'Articolo 74 delle presenti norme.

B. PIANI ATTUATIVI IN AREE EDIFICATE

1. Stralcio del vigente programma pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento nel caso in cui il comune sia dotato di P.P.A.;
2. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
3. Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
4. Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
5. Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
6. Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
7. 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 o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
8. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
9. Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
10. Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche.
11. documentazione relativa all'"Esame di impatto paesistico", ai sensi dell'Articolo 25 N.T.A. del P.T.P.R., (valido anche per i piani attuativi), come prevista dall'Articolo 74 delle presenti norme.

CAPO IV. SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.

ARTICOLO 18. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Il comune può affidare la responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio ad un'unica struttura, lo sportello unico per l'edilizia, da costituire anche in forma associata. Il comune, attraverso lo sportello unico per l'edilizia, fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti di pianificazione ed edilizi.

Il comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, può svolgere attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al d.P.R. 447/1998, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.

Lo sportello unico per l'edilizia, quando sarà costituito, provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle domande di permesso di costruire, delle denunce di inizio attività, della dichiarazione di inizio e fine lavori, dei progetti approvati dal soprintendente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 33, comma 4, del d.lgs. 42/2004, nonché al rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
- b) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 241/1990;
- c) al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- d) alla cura dei rapporti tra il comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.

Lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'azienda sanitaria locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- c) i pareri della commissione tecnica unica del paesaggio e dell'edilizia, che sono obbligatori nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale ai sensi dell'articolo 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari per l'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, ad eccezione dell'autorizzazione paesaggistica, qualora non di competenza comunale ai sensi dell'articolo 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

ARTICOLO 19. CONFERENZA DEI SERVIZI

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte Amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano i disposti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, L. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni: la Conferenza è indetta dal responsabile del servizio o dal Sindaco o dall'Assessore.

Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e possono assumere il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo

ARTICOLO 20. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Il presente Regolamento Edilizio recepisce queste indicazioni del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 (che attribuisce ai comuni le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie) e istituisce pertanto lo sportello unico per le attività produttive, che sarà organizzato in funzione delle citate disposizioni di legge nazionali, oltre che da quelle regionali emanate e da emanarsi.

Il comune provvede pertanto, con le regioni e le province, al coordinamento e al miglioramento dei servizi e dell'assistenza alle imprese, con particolare riferimento alla localizzazione ed alla autorizzazione degli impianti produttivi e alla creazione di aree industriali. Il comune esercita le proprie funzioni di assistenza attraverso l'istituzione, presso l'ufficio tecnico comunale, di uno sportello unico per le attività produttive, singolarmente o in forma associata, anche con altri enti locali, assicurando che un'unica struttura sia responsabile dell'intero procedimento.

Lo sportello unico ha il fine di garantire a tutti gli interessati l'accesso, anche in via telematica, al proprio archivio informatico contenente i dati concernenti le domande di permesso di costruire e il relativo iter procedurale, gli adempimenti necessari per le procedure autorizzatorie, nonché tutte le informazioni disponibili a livello regionale, ivi comprese quelle concernenti le attività promozionali, che dovranno essere fornite in modo coordinato. Il comune potrà stipulare convenzioni con le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la realizzazione dello sportello unico.

Il procedimento, disciplinato con uno o più regolamenti ai sensi dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59, si ispira ai seguenti principi:

- a) istituzione di uno sportello unico presso la struttura organizzativa e individuazione del responsabile del procedimento;
- b) trasparenza delle procedure e apertura del procedimento alle osservazioni dei soggetti portatori di interessi diffusi;
- c) facoltà per l'interessato di ricorrere all'autocertificazione per l'attestazione, sotto la propria responsabilità, della conformità del progetto alle singole prescrizioni delle norme vigenti;
- d) facoltà per l'interessato, inutilmente decorsi i termini per il rilascio degli atti di assenso previsti, di realizzare l'impianto in conformità alle autocertificazioni prodotte, previa valutazione favorevole di impatto ambientale, ove prevista dalle norme vigenti e purché abbia ottenuto il permesso di costruire;

- e) previsione dell'obbligo della riduzione in pristino nel caso di falsità di alcuna delle autocertificazioni, fatti salvi i casi di errori od omissioni materiali suscettibili di correzioni o integrazioni;
- f) possibilità del ricorso da parte del comune, nella qualità di amministrazione procedente, ove non sia esercitata la facoltà di cui alla lettera c), alla conferenza di servizi, le cui determinazioni sostituiscono il provvedimento ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dalla legge 15 maggio 1997, n. 127
- g) possibilità del ricorso alla conferenza di servizi quando il progetto contrasti con le previsioni di uno strumento urbanistico; in tal caso, ove la conferenza di servizi registri un accordo sulla variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale si pronuncia definitivamente il consiglio comunale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni avanzate in conferenza di servizi nonché delle osservazioni e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
- h) effettuazione del collaudo, da parte di soggetti abilitati non collegati professionalmente né economicamente in modo diretto o indiretto all'impresa, con la presenza dei tecnici dell'unità organizzativa, entro i termini stabiliti; il permesso di costruire e il collaudo non esonerano le amministrazioni competenti dalle proprie funzioni di vigilanza e controllo e dalle connesse responsabilità previste dalla legge.

Il comune si attiverà per applicare nel più breve tempo possibile le indicazioni del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e successivi regolamenti, atti applicativi sia nazionali che regionali.

Si richiamano i disposti dell'articolo 97 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e precisamente:

1. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 5 del d.P.R. 447/1998, integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo.
2. Alla conferenza di servizi è sempre invitata la provincia ai fini della valutazione della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale.
3. Non sono approvati i progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.
4. In caso di esito favorevole della conferenza, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, il termine per il deposito degli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, è di quindici giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni è di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione.
5. La procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento, qualora necessaria, precede la convocazione della conferenza.

ARTICOLO 21. COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE: PARERE PREVENTIVO

L'interessato ha facoltà di richiedere un esame preventivo delle opere che intende effettuare. La domanda deve essere accompagnata da un preliminare di progetto contenente tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie ovvero per le verifiche estetiche e funzionali, costituito da:

- a) planimetria generale di progetto, costituita da tavola quotata, in scala non inferiore ad 1: 200, contenente la pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante: sistemazione e dimensionamento delle aree a verde e delle aree permeabili; sistemazione e dimensionamento degli spazi per parcheggio; percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita con ingressi veicolari, passi carrabili, rampe carrabili e rapporto con le strade ed i marciapiedi esterni
- b) disegni di progetto, in scala 1:100, contenenti: piante quotate di ogni piano della costruzione con destinazione d'uso di tutti i vani; prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori; sezioni trasversali e longitudinali
- c) disegni di inserimento ambientale, costituiti da una o più tavole quotate, in scala 1:100, contenenti almeno un prospetto insistente su strade o altri spazi pubblici esteso ai prospetti degli edifici laterali per una profondità adeguata

Il parere preventivo può essere richiesto relativamente a:

- 1) parere al comune sulla legittimità urbanistica, in rapporto alle destinazioni d'uso ed alle possibilità edificatorie ammesse dal P.R.G. In tal caso il parere preventivo viene espresso dal responsabile del servizio o da un suo incaricato e ne viene data notizia al richiedente, con indicazione di eventuali prescrizioni ai fini di un corretto adeguamento alle norme urbanistiche ed edilizie
- 2) parere alla Commissione per il Paesaggio sulla qualità estetico—funzionale delle opere stesse, anche in merito a futura richiesta di autorizzazione paesistica. In tal caso La Commissione per il paesaggio, senza preliminare istruttorio da parte dell'Amministrazione comunale, esprime il proprio parere preventivo sulla qualità architettonica del progetto e sugli eventuali profili di tutela paesistico—ambientale con eventuali indicazioni o prescrizioni e ne viene data notizia al richiedente

Nei suddetti pareri è esplicitamente richiamata la precisazione che gli stessi non autorizzano l'interessato ad iniziare alcun intervento, per il quale è necessario uno specifico provvedimento abilitativo, a seconda del tipo di opere che si intendono effettuare.

Il cittadino può chiedere altresì all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico—edilizia comunale, sulla base dell'esperienza maturata.

CAPO V. PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

ARTICOLO 22. CONSEGNA AL COMUNE DELLE DOMANDE E DELLE D.I.A.

Le domande di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica, le denunce di inizio dell'attività e le altre eventuali comunicazioni, devono essere consegnate all'Ufficio Protocollo del comune.

Della presentazione della domanda viene rilasciata ricevuta con l'indicazione del protocollo d'ingresso.

Viene altresì comunicato all'interessato il nome del responsabile del procedimento e del responsabile del servizio che emanerà il provvedimento finale, cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia, nonché presentare eventuali memorie.

La domanda viene successivamente trasmessa all'ufficio tecnico comunale che provvede alla sua classificazione in protocolli distinti per le istanze relative ad atti abilitativi di natura edilizia, per quelle dirette all'approvazione di piani attuativi e per quelle relative alla richiesta di autorizzazione paesaggistica o di svincolo idrogeologico delegato al comune.

Il responsabile del procedimento viene a ciò incaricato dal responsabile del servizio. Esso deve far parte dell'ufficio tecnico comunale, ed essere dipendente o incaricato. Sono fatte salve le disposizioni in materia espresse dalle norme regolamentari organizzative del comune.

L'esame successivo delle domande avverrà secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.

ARTICOLO 23. ISTRUTTORIA DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ

La materia è disciplinata dall'articolo 42 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 che qui si considera richiamata integralmente.

A. ISTRUTTORIA

L'istruttoria è affidata al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia. Il tecnico istruttore, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:

- a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata. In via preliminare verifica la corrispondenza tra l'elenco indicato sulla domanda e gli elaborati stessi prodotti. Nel caso in cui siano riscontrate irregolarità o incompletezze documentali, indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.
- b) accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'articolo 41 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, nonché dall'articolo 7 del presente regolamento;
- c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.

Qualora, entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.

Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.

La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.

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 dallo strumento urbanistico, 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 o assicurativa. 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.

La realizzazione degli interventi che riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

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 trenta giorni di cui al comma 1 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 compete allo stesso comune, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

B. ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Qualora non debba provvedere ai sensi del secondo comma del punto precedente, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.

C. ESECUZIONE

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori al comune.

D. PUBBLICAZIONE

Dopo la sua efficacia, la D.I.A. viene pubblicata all'Albo del comune per 15 giorni consecutivi perché chiunque ne possa prendere visione e possa effettuare eventuale ricorso giurisdizionale. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

E. ULTIMAZIONE

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione, si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

ARTICOLO 24. ISTRUTTORIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La materia è disciplinata dagli articoli 36, 37, 38, 39 e 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 che qui si considerano richiamati integralmente.

A. ISTRUTTORIA

L'istruttoria per il procedimento di rilascio di permesso di costruire è affidata al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, che comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 241/1990.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali, nonché i pareri dell'azienda sanitaria locale (nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione), dei vigili del fuoco, ove necessario, e della commissione tecnica unica del paesaggio e dell'edilizia, obbligatori nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

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 sessanta giorni di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di sessanta giorni sopra indicato. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a trenta 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 sessanta giorni di cui sopra può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici 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.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle dell'azienda sanitaria locale (nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione), dei vigili del fuoco, ove necessario, e della commissione tecnica unica del paesaggio e dell'edilizia, obbligatori nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale, il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine dei sessanta giorni sopra indicato, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 241/1990. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del d.lgs. 42/2004.

B. CONSEGNA ED ESECUZIONE

Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al secondo comma del precedente paragrafo, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al paragrafo precedente.

Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, mediante notifica agli interessati. Il « permesso di costruire » contiene:

- la data del provvedimento di permesso di costruire,
- le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata
- l'ammontare degli oneri eventualmente dovuti (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione e contributo per lo smaltimento dei rifiuti) e relative modalità di versamento

L'efficacia del permesso di costruire sono subordinati al versamento del contributo nella misura prevista.

C. PUBBLICAZIONE

Il permesso di costruire viene pubblicato, dopo la sua emanazione, all'Albo del comune per 15 giorni consecutivi perché chiunque ne prenda visione e possa ricorrere contro il suo rilascio. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

D. DURATA E CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il termine per l'inizio dei lavori decorre dalla data di notifica del « permesso di costruire » e non può essere superiore ad un anno ed il termine per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori.

Il mancato inizio delle opere nei termini prescritti comporta decadenza del permesso di costruire.

È possibile il rilascio di "proroga" al permesso di costruire per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, solo nei seguenti casi:

- Impedimento grave (malattia, morte, fallimento, gravi problemi economici) del titolare o dell'impresa esecutrice;
- Gravi problematiche legate a fatti tecnici imprevisti e imprevedibili sorti durante l'esecuzione dei lavori (fatti di natura del luogo: idrogeologici, presenza di servizi sotterranei non prevedibili, impossibilità di rimozione o spostamento di condotte, tralici, ecc.)
- Necessità di adeguamento del progetto per comprovate nuove esigenze del titolare o del subentrante (nuove esigenze funzionali del nuovo nucleo familiare o della nuova azienda, ecc.)

È possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, solo nei seguenti casi:

- volume interessato superiore a mc 5.000
- necessità di esecuzione di opere di consolidamento del terreno per una superficie superiore a mq 2.500
- necessità di demolizione di preesistenze di volume superiore a mc 5.000
- necessità di sbancamenti di volume superiore a mc 10.000

Il permesso di costruire conterrà i seguenti elementi essenziali:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda o, in caso di soggetto collettivo, della persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione, ossia via e numero civico e mappali. Per le nuove costruzioni si indicheranno i mappali dei terreni vincolati al nuovo fabbricato. Nell'ipotesi di "Cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo
- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento, secondo la classificazione utilizzata dal responsabile del procedimento nella sua relazione finale.
- data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata
- estremi e contenuto di permesso di costruire, nulla—osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico—sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale)
- data del parere della commissione tecnica unica del paesaggio e dell'edilizia
- ammontare degli oneri concessori, se dovuti
- la motivazione (anche succinta in caso di assenso) da inserirsi necessariamente ai sensi dell'articolo 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241
- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati
- indicazione dei termini per l'inizio dei lavori che non può essere superiore a un anno dalla data di notifica del provvedimento
- indicazione dei termini per l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, che non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.
- data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale

D. INTERVENTO SOSTITUTIVO

- Ai sensi dell'articolo 39 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo P.T.C.P.

ARTICOLO 25. ISTRUTTORIA DELLA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

A. ISTRUTTORIA

L'istruttoria per il procedimento di rilascio di autorizzazione paesistica è affidata all'ufficio tecnico comunale tramite il responsabile del servizio che può incaricare, fra i tecnici dell'ufficio, un responsabile del procedimento.

Tale istruttoria comporta:

- a) la verifica del titolo del soggetto che presenta l'istanza (proprietà, possesso o detenzione) e della completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
- b) l'individuazione del tipo di vincolo, in cui ricade l'intervento e dell'eventuale motivazione esplicitata,
- c) parere della Commissione per il paesaggio. Almeno cinque giorni prima della sua convocazione, deve essere messa a disposizione dei membri della Commissione e degli esperti tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico—ambientale da esprimere nella seduta di Commissione stessa.
- d) Infine viene assunto, da parte del responsabile del servizio, il provvedimento finale di autorizzazione paesistica (o di diniego della stessa)

Il termine per il rilascio del provvedimento autorizzatorio (o di diniego di autorizzazione paesistica) è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione, indicata dal presente Regolamento Edilizio, qualora mancante, ovvero per accertare (anche mediante autocertificazione) l'esistenza del titolo, previsto dalla legge, per richiedere l'autorizzazione paesistica (proprietà, possesso o detenzione), qualora non indicato in sede di istanza.

In caso di sospensione, per le predette richieste istruttorie, il termine riprende a decorrere dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

B. FASE DECISIONALE

Il responsabile del servizio deve provvedere al rilascio (o al diniego) dell'autorizzazione paesistica entro il termine dei 60 giorni prima indicati. In caso di inerzia l'interessato (ossia colui che ha presentato l'istanza di autorizzazione, può, entro il termine perentorio dei successivi 30 giorni, presentare istanza di autorizzazione paesaggistica direttamente al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali tramite la Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici di Milano.

Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica o di diniego della stessa deve essere sempre adeguatamente motivato, in relazione agli elementi di compatibilità ambientale dell'intervento proposto. Il provvedimento potrà essere motivato anche solo richiamando per esteso il parere della Commissione per il paesaggio. Nel caso, poi, di provvedimento non conforme al parere espresso dalla Commissione per il paesaggio, dovrà essere motivata in modo specifico e circostanziato tale difformità.

C. FASE FINALE

In proposito si ricorda, comunque, che le autorizzazioni paesaggistiche sono pienamente efficaci dal momento del loro rilascio e, pertanto, già da tale data, indipendentemente dalla scadenza del termine di 60 giorni per il controllo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, può essere dato avvio al conseguente procedimento edilizio o di altra natura previsto dalla legislazione settoriale (es.: edilizia, forestale, cave, rifiuti ...) in relazione al tipo di intervento proposto.

Il responsabile del servizio trasmette il provvedimento di autorizzazione paesaggistica e relativi allegati progettuali o il diniego della stessa ai soggetti che hanno proposto l'istanza.

In caso di rilascio di autorizzazione paesaggistica, il responsabile del servizio provvede quindi a:

- a) pubblicazione per 15 giorni all'albo pretorio
- b) trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per consentire l'esercizio del relativo controllo, da esercitarsi nel termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento degli atti di:
 - autorizzazione paesaggistica e relativi allegati

- parere della Commissione per il paesaggio e la relativa relazione

Durante il predetto termine di 60 giorni, dalla trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per l'esercizio del controllo statale, le autorizzazioni paesaggistiche sono, comunque, pienamente efficaci e producono, quindi, tutti i loro effetti.

Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 86 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli interventi sostitutivi in caso di inerzia o di ritardi sono attribuiti, entro i trenta giorni successivi al termine per il rilascio dell'autorizzazione, alla competente soprintendenza, dandone comunicazione all'amministrazione competente, ai sensi del comma 4 dell'articolo 159 del d.lgs. 42/2004.

ARTICOLO 26. ISTRUTTORIA DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

A. ISTRUTTORIA

L'istruttoria per il procedimento di adozione e di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata è affidata all'ufficio tecnico comunale tramite il responsabile del servizio che può incaricare, fra i tecnici dell'ufficio, un responsabile del procedimento.

Ricordando che le competenze di adozione e di successiva approvazione del piano attuativo sono in carico al Consiglio Comunale con l'approvazione del P.G.T la competenza passerà alla Giunta Comunale L.R. 11 marzo 2005, n. 12, l'istruttoria affidata al responsabile del servizio si conclude con l'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Tale istruttoria comporta:

- la verifica del titolo dei soggetti che presentano la domanda e della compresenza dei proprietari di tutte le particelle catastali per una quota di proprietà pari alla maggioranza assoluta, secondo quanto indicato all' art. 12 comma 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
- la verifica della completezza della documentazione e degli elaborati presentati e le autorizzazioni, i nulla—osta, i permessi acquisiti degli enti competenti su eventuali aspetti del piano (ANAS, Amministrazione Provinciale, ecc.)
- la verifica di conformità del piano al P.R.G.
- relazione tecnica, contenente indicazioni sulle caratteristiche del piano, sul suo dimensionamento e sulla conformità urbanistica, nonché una accurata valutazione della convenzione allegata al piano stesso
- trasmissione alla commissione tecnica unica del paesaggio e dell'edilizia ed acquisizione del relativo parere.
- formulazione di motivato parere sul piano attuativo (sia in senso favorevole che in senso contrario)
- trasmissione della documentazione del piano, della relazione e del parere alla Segreteria comunale per l'esame da parte dell'organo che approva il piano e contestuale comunicazione al soggetto proponente dell'esito dell'istruttoria.

L'istruttoria deve essere conclusa entro novanta giorni dalla presentazione della domanda. Il termine è applicabile solo nei confronti dei piani attuativi redatti in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici generali.

Il termine può essere sospeso una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione del piano, e solo per le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti.

B. ESECUZIONE

Il piano attuativo viene approvato con le procedure ed i casi previsti dall'articolo 14 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. E' pertanto ammessa, senza approvazione di preventiva variante, la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, 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 o di uso pubblico. Nel caso di richieste di permessi di costruire che operino tali modificazioni, è necessario e sufficiente che l'istruttoria dei permessi stessi prenda atto in modo esplicito del verificarsi delle condizioni prima elencate, da riportare nel permesso di costruire stesso, senza obbligo di altro provvedimento amministrativo.

Nel caso di varianti al piano attuativo non comprese nei casi di cui al comma precedente, le procedure e l'istruttoria sono analoghe a quelle per l'adozione e l'approvazione.

ARTICOLO 27. ISTRUTTORIA DEGLI INTERVENTI MINORI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

A. ISTRUTTORIA

L'istruttoria per il procedimento di rilascio di autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 per le opere minori delegate ai comuni ai sensi della legge regionale 5 aprile 1976, n. 8 e successive modificazioni ed integrazioni è affidata al responsabile del servizio che può incaricare, fra i tecnici dell'ufficio, un responsabile del procedimento.

Tale istruttoria comporta:

- la verifica dei documenti presentati e dell'ammissibilità dell'intervento fra le opere sub delegate
- pubblicazione all'albo pretorio per giorni 15, allo scopo di consentire la presentazione di eventuali opposizioni
- predisposizione di relazione
- compilazione della scheda compilazione del modello 1 allegato alla Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 80

L'autorizzazione può contenere annotazioni o prescrizioni e dovrà essere trasmessa, con i suoi allegati:

- al richiedente
- all'ente locale competente per territorio (Amministrazione Provinciale o Comunità Montana)
- al coordinamento provinciale del C.F.S. competente per territorio
- al Servizio Tecnico Amministrativo Provinciale competente per territorio

Il termine di per il rilascio del provvedimento autorizzatorio (o di diniego) è giorni 30, oltre ai 15 giorni previsti per la pubblicazione all'albo pretorio, dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione, indicata dal presente Regolamento Edilizio, qualora mancante, ovvero per accertare (anche mediante autocertificazione) l'esistenza del titolo, previsto dalla legge, per richiedere l'autorizzazione, qualora non indicato in sede di istanza.

In caso di sospensione, per le predette richieste istruttorie, il termine riprende a decorrere dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

B. ESECUZIONE

I lavori oggetto di autorizzazione idrogeologica non potranno essere eseguiti se non dopo i successivi e necessari provvedimenti abilitativi, a seconda della loro tipologia.

ARTICOLO 28. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DI AGIBILITÀ.

Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'articolo 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, (ossia nuove case, urbane o rurali, la ricostruzione o la sopraelevazione o le modificazioni, che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti), possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di agibilità al comune.

Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è quello delineato dall'articolo 25 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità devono essere allegati:

- a) certificato di collaudo statico (se le opere ne sono soggette)
- b) dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione
- c) dichiarazione di conformità del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti
- d) certificazione energetica;
- e) collaudo energetico;
- f) certificato di prevenzione incendi;
- g) schema degli impianti tecnologici;
- h) dichiarazione di conformità degli impianti;
- i) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il responsabile del servizio rilascia il certificato di agibilità, dopo avere eventualmente disposto una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero trenta giorni nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L., l'agibilità si intende attestata. In tal caso, il comune, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente e, eventualmente, dichiarare la non agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.

Il termine fissato al comma 4 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

ARTICOLO 29. RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Valgono i disposti del TITOLO IV, CAPO I (RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI) di cui agli articoli 63, 64, 65 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, alle condizioni ivi previste. In particolare il comune potrà disporre, ai sensi dell'articolo 65 della suddetta legge, l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione del citato Capo I.

ARTICOLO 30. AREE DI PERTINENZA ED UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Le superfici fondiari Sf, individuate dagli elaborati del Piano Regolatore Generale, necessarie per lo sfruttamento degli indici urbanistici, costituiscono le aree di pertinenza degli edifici realizzati. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il valore massimo consentito dai rispettivi indici. Agli edifici esistenti viene attribuita, all'atto di richiesta del permesso di costruire o di D.I.A., un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal Piano Regolatore, estesa alle aree contigue (edificate e non) appartenenti alla stessa proprietà catastale alla data di adozione delle presenti norme.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del Piano Regolatore non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

Negli elaborati richiesti per il rilascio di provvedimenti abilitativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di sfruttamento volumetrico che verrà riportato su apposito registro a cura dell'ufficio tecnico comunale.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di zona, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

ARTICOLO 31. INTERVENTI URGENTI

L'esecuzione di opere necessarie al fine di evitare pericolo per l'incolumità delle persone può essere effettuata anche senza provvedimento abilitativo, sotto diretta responsabilità del committente e del professionista incaricato.

Essa deve essere preceduta da una segnalazione al comune della consistenza e della effettiva imminenza del pericolo.

Essa deve essere seguita, entro il termine di venti giorni dall'inizio, dalla regolare richiesta del provvedimento abilitativo corrispondente alle caratteristiche delle opere stesse.

CAPO VI. ACCESSO AI DOCUMENTI

ARTICOLO 32. DIRITTO DI ACCESSO

In pieno adempimento della legge 7 agosto 1990, n. 241, il comune di Miradolo Terme assicura la trasparenza dell'attività amministrativa e ne favorisce lo svolgimento imparziale. È riconosciuto pertanto il diritto di accesso ai documenti amministrativi di natura urbanistico—edilizia oggetto del presente Regolamento Edilizio a chiunque ne faccia richiesta motivata, senza dover dimostrare il proprio interesse nei casi di informazioni relative all'ambiente di cui all'articolo 2 del D.lgs. 24 febbraio 1997, n. 39, ed in conformità con quanto disposto dalla legge n. 675/96 in materia di tutela della riservatezza dei dati personali, per quanto applicabile.

I casi di esclusione del diritto di accesso sono pertanto limitati dal fatto che dalla loro divulgazione possano derivare danni all'ambiente o quando sussiste l'esigenza di salvaguardare:

- a) la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali e le attività necessarie alla difesa nazionale;
- b) la politica monetaria e valutaria;
- c) l'ordine pubblico e la prevenzione e repressione della criminalità;
- d) la riservatezza di terzi, persone, gruppi ed imprese, garantendo peraltro agli interessati la visione degli atti relativi ai procedimenti amministrativi, la cui conoscenza sia necessaria per curare o per difendere i loro interessi giuridici.
- e) questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state;
- f) la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà intellettuale;
- g) la riservatezza dei dati o schedari personali;
- h) il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.

Le informazioni non possono essere sottratte all'accesso se non quando sono suscettibili di produrre un pregiudizio concreto e attuale agli interessi indicati al comma 2. I materiali e i documenti contenenti informazioni connesse a tali interessi sono sottratti all'accesso solo nei limiti di tale specifica connessione.

Il differimento dell'accesso è disposto esclusivamente quando è necessario assicurare una temporanea tutela agli interessi prima richiamati. L'atto che dispone il differimento ne indica le specifiche motivazioni e la durata.

Il rifiuto e la limitazione dell'accesso sono motivati a cura del responsabile del procedimento di accesso, con riferimento puntuale ai casi di esclusione di cui al comma 2.

ARTICOLO 33. PROCEDIMENTO DI ACCESSO

Per accedere ai documenti di cui all'articolo precedente, l'interessato deve presentare richiesta scritta in carta semplice indirizzata all'ufficio presso cui sono depositati i documenti stessi, ovvero, in caso di incertezza, al Segretario comunale, che provvede successivamente all'assegnazione all'ufficio interessato.

Il responsabile del servizio interessato provvede ad esaminare la richiesta ed a comunicare con tempestività al richiedente, luogo, data, ora e nome del funzionario incaricato alle operazioni ed elenco dei documenti ammessi all'accesso.

Il procedimento di accesso deve concludersi nel termine di trenta giorni decorrenti dalla presentazione della richiesta; trascorso inutilmente detto termine la richiesta si intende rifiutata (silenzio—rifiuto).

Contro le determinazioni amministrative concernenti il diritto di accesso e nei di casi di silenzio—rifiuto è ammesso ricorso, nel termine di trenta giorni, al tribunale amministrativo regionale, il quale decide in camera di consiglio entro trenta giorni dalla scadenza del termine per il deposito del ricorso, uditi i difensori delle parti che ne abbiano fatto richiesta. La decisione del tribunale è appellabile, entro trenta giorni dalla notifica della stessa, al Consiglio di Stato, il quale decide con le medesime modalità e negli stessi termini.

In caso di totale o parziale accoglimento del ricorso il giudice amministrativo, sussistendone i presupposti, ordina l'esibizione dei documenti richiesti.

L'accesso è consentito per tutte le pratiche edilizie ed urbanistiche, tranne che nei casi di cui all'elencazione del comma 2 e quando la richiesta comporta la trasmissione di documenti o dati incompleti o di atti interni, ovvero quando la generica formulazione della stessa non consente l'individuazione dei dati da mettere a disposizione. Si precisa in particolare che non possono essere ammessi all'accesso:

le pratiche edilizie soggette a provvedimento abilitativo (permesso di costruire) prima del rilascio del provvedimento stesso;

le pratiche urbanistiche (piani attuativi di ogni tipo) prima della adozione da parte del Consiglio Comunale

Il diritto di accesso si esercita mediante esame od estrazione di copia dei documenti amministrativi.

L'esame dei documenti è gratuito.

ARTICOLO 34. RILASCIO DI COPIE

Il rilascio di copia è subordinato soltanto al rimborso del costo di riproduzione, salve le disposizioni vigenti in materia di bollo, nonché i diritti di ricerca e di visura, stabiliti dal comune con specifico provvedimento.

Considerata la peculiarità della documentazione urbanistico—edilizia e della relativa riproduzione, si precisa quanto segue:

i documenti cartacei in formato A4 ed A3 in bianco e nero saranno riprodotti direttamente ed immediatamente (ovvero in data successiva da comunicare all'interessato qualora la loro quantità richieda un tempo di riproduzione considerevole) dal personale comune dietro rimborso delle spese vive di riproduzione;

i documenti cartacei in formato superiore ad A3, ovvero i documenti a colori in qualsiasi formato o i documenti di altra natura (fotografie, videotape, ecc.) saranno mandati dal comune alla riproduzione presso laboratorio specializzato, dietro rimborso delle spese vive di riproduzione e consegnati successivamente;

i documenti urbanistici predisposti direttamente dal comune (Piani Regolatori Generali e loro varianti, Norme Tecniche di Attuazione, piani attuativi di iniziativa pubblica, regolamenti, modulistica, ecc.) saranno messi a disposizione in copia nei loro formati originali dietro rimborso delle spese vive di riproduzione.

CAPO VII. VIGILANZA E SANZIONI

ARTICOLO 35. VIGILANZA

Il comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere assentite e sulla esecuzione di opere in assenza di provvedimento abilitativo, attraverso i propri uffici (ufficio tecnico ed ufficio di vigilanza urbana).

Il comune ha pertanto, in qualsiasi momento, la facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere al provvedimento. La possibilità di accesso agli immobili, ai fini della vigilanza, è estesa all'A.S.L.

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

L'ufficio tecnico comunale ha l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, quando venga a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati. Le segnalazioni e le denunce dei soggetti terzi e degli organi preposti devono in ogni caso prospettare in maniera circostanziata tutti gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

Il responsabile del servizio dell'ufficio tecnico comunale, una volta constatata l'esecuzione di opere abusive, provvede alla sospensione immediata dei lavori abusivi in corso e alla demolizione di quelli ultimati nei casi previsti dalle leggi vigenti e richiamati nei successivi articoli.

Per i fabbricati vincolati (d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) occorre sempre dare preventiva comunicazione alle Amministrazioni interessate, che possono intervenire direttamente con la demolizione.

La sospensione dei lavori ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo, che deve avvenire entro quarantacinque giorni dalla notifica dell'ordinanza di sospensione dei lavori.

L'ordinanza di sospensione dei lavori deve essere adottata entro quindici giorni dall'abuso accertato dall'Ufficio Tecnico ed entro trenta giorni da quello pervenuto dalla Vigilanza Urbana o da altro organo di Polizia Giudiziaria.

ARTICOLO 36. TIPOLOGIE DI ABUSO EDILIZIO E SANZIONI AMMINISTRATIVE

La tipologia di abusi edilizi e le sanzioni relative sono disciplinate dalle leggi vigenti in materia, ed in particolare dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Tutte le tipologie di abuso edilizio, ad eccezione delle opere eseguite in assenza o in difformità del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività o di comunicazione di opere interne, sono soggette all'azione penale.

A. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI.

Sono disciplinate dall'articolo 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Rientrano in questo caso le nuove costruzioni senza il prescritto permesso di costruire e le opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire, cioè quando gli interventi hanno determinato un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. Il caso riguarda anche l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto (per esempio, un vano in più) e non invece volumi tecnici, serre, locali senza permanenza di persone.

Dopo l'accertamento effettuato dall'ufficio tecnico comunale con apposito verbale, il responsabile del servizio ordina la demolizione entro novanta giorni.

In caso di inottemperanza, la costruzione è acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune, unitamente all'area di sedime, nonché a quella necessaria secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. o dei suoi eventuali piani attuativi alla realizzazione di opere analoghe, comunque non superiori a 10 volte la complessiva superficie.

Le opere acquisite dovranno essere demolite a spese dei responsabili dell'abuso, se il Consiglio Comunale non dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e l'opera non contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. L'area liberatasi in seguito alla demolizione rimarrà di proprietà comunale.

Nel caso di abusi su terreni sottoposti a vincoli in base a leggi statali o regionali, l'acquisizione da effettuare se non viene eseguita la demolizione a carico dell'interessato, è fatta a favore delle Amministrazioni statali o regionali (che poi provvedono a demolire) e in caso di concorso dei vincoli, a favore del comune.

Il Segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione all'albo, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali e agenti di Polizia Giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta regionale e al Ministero dei lavori pubblici, tramite la Prefettura.

In caso di inerzia protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione delle inosservanze delle disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 4, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito del comma 3 del medesimo articolo, il Presidente della Giunta regionale, nei successivi 30 giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alle competenti Autorità, Giudiziarie per l'esercizio dell'azione penale.

B. OPERE DI RISTRUTTURAZIONE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE O IN DIFFORMITÀ

Sono disciplinate dall'articolo 33 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Le opere di ristrutturazione eseguite senza permesso di costruire o in totale difformità da esso, sono demolite o rimosse nel termine stabilito dal responsabile del servizio con propria ordinanza, decorso il quale l'operazione viene eseguita dal Comune a spese dei responsabili dell'abuso.

Se il ripristino non è possibile per gli edifici ad uso abitazione, il responsabile del servizio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, determinato con riferimento alla data di ultimazione dei lavori in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (legge sull'equo canone).

Per gli edifici ad uso diverso dell'abitazione, la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato dall'Ufficio tecnico erariale.

Per gli edifici in parte ad uso residenziale e in parte ad altre funzioni, ciascuna parte è soggetta alle sanzioni in relazione alla sua specifica destinazione.

Per gli stabili vincolati, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, l'ordine di restituzione in pristino è di competenza della Sovrintendenza o Servizio Beni Ambientali della Regione, che devono anche indicare i criteri e irrogare le relative sanzioni.

Per i fabbricati in zona omogenea A del P.R.G., il responsabile del servizio chiede alla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria. Se il parere non viene espresso entro centoventi giorni, il responsabile del servizio provvede autonomamente.

D. ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

È disciplinato dall'articolo 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Qualora non sia possibile la rimozione dei vizi della procedura amministrativa o la restituzione in pristino si applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'ufficio tecnico erariale.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire di cui all'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

E. OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono disciplinate dall'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Trattasi di difformità che eccedono l'articolo 15 della medesima legge e che non sono di natura tale da configurare variazioni essenziali quali definite dall'articolo 8 della medesima legge e descritte all'Articolo 123 del presente Regolamento Edilizio. Le difformità dovranno essere demolite non oltre centoventi giorni fissati con ordinanza del responsabile del servizio.

Qualora la demolizione non sia possibile senza pregiudizio delle parti conformi, il responsabile del servizio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, se ha destinazione residenziale. Per i fabbricati, ad uso diverso dal residenziale, le valutazioni vengono fatte dall'Ufficio tecnico erariale.

F. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, TOTALE O PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE SU SUOLO DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI

Sono disciplinate dall'articolo 35 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per le opere eseguite senza permesso di costruire o in difformità dei medesimi su suoli del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici, il responsabile del servizio deve dare comunicazione all'Ente proprietario e diffidare il privato committente alla demolizione.

In caso di inottemperanza, la demolizione è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

G. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DALLA D.I.A.

Sono disciplinate dall'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio dell'attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima.

H. LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

Sono disciplinate dall'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Nel caso in cui si accertata l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza il prescritto permesso di costruire, il responsabile del servizio, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui responsabile del servizio deve provvedere alla demolizione delle opere.

In caso di inerzia del responsabile del servizio si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi validi per le opere eseguite in assenza di permesso di costruire.

I. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DELL'AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE

Per le opere eseguite in assenza di autorizzazione ambientale o in difformità da essa, valgono i disposti degli articoli 167 e 168 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, oltre alle sanzioni penali previste dall'articolo 44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Le sanzioni amministrative di natura paesistica sono irrogate con provvedimento del responsabile del servizio, sentita la Commissione Unica per il paesaggio e per l'edilizia.

ARTICOLO 37. RESPONSABILITÀ

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché — unitamente al direttore dei lavori — a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al comune. In caso contrario il comune segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

Nel caso di denuncia di inizio dell'attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione allegata alla D.I.A., l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 12 della legge 16 giugno 1998, n. 191 (Bassanini—ter), al responsabile del servizio spetta l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico—ambientale.

ARTICOLO 38. FASI DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO

Si applicano i disposti del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e della legge 7 agosto 1990, n. 241, che regolano le varie fasi dei procedimenti amministrativi applicabili anche al procedimento sanzionatorio in caso di violazione urbanistica od edilizia. Tale procedimento seguirà le seguenti fasi:

1. fase di avvio: consiste nella comunicazione all'interessato, ai sensi dell'articolo 27 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dell'avvio del procedimento (che è costituita da una ordinanza di sospensione dei lavori, nel caso di lavori ancora in corso) con indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabili del procedimento e dell'assunzione degli atti successivi. A detta struttura si rivolgerà l'interessato ai fini dell'accesso agli atti o della presentazione di memorie. In detta fase possono essere individuabili anche eventuali controinteressati, cui comunicare l'avvio del procedimento;
2. fase istruttoria: è la fase in cui, valutando gli atti di accertamento dell'infrazione, del soggetto trasgressore (in tutte le figure giuridiche — se esistono — del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori) si determina il tipo di abuso rilevato, il provvedimento o la sanzione da applicare, acquisendo, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazione;
3. fase decisionale: consiste nell'irrogazione del provvedimento sanzionatorio, i cui contenuti essenziali sono l'indicazione del trasgressore, del tipo di illecito accertato, del tipo di sanzione corrispondente all'illecito, delle motivazioni, la data e la sottoscrizione, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso. Gli atti sanzionatori, in forza dell'art. 2, comma 12 della legge 16 giugno 1998, n. 191, sono a firma del responsabile del servizio della competente struttura comunale;
4. fase integrativa dell'efficacia: consiste nella notifica al soggetto interessato del provvedimento sanzionatorio: dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento;
5. fase di esecuzione d'ufficio: è una fase eventuale e si verifica nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente alla sanzione irrogata dal Comune e consiste nell'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune, che si rivarrà sul trasgressore per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni di legge vigenti in materia. Per l'esecuzione coattiva della sanzione di cui all'articolo 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si procede mediante acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio comunale secondo la specifica procedura prevista dalla norma stessa.

ARTICOLO 39. SANZIONI AMMINISTRATIVE

Il comune disciplinerà, con specifico provvedimento, l'importo delle sanzioni amministrative in materia edilizia e relative alle violazioni al presente regolamento edilizio, qualora esse non siano già definite dalle vigenti disposizioni di legge e dal regolamento edilizio stesso.

TITOLO III LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

CAPO I. COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

ARTICOLO 40. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Presso il comune di Miradolo Terme è istituita la commissione per il paesaggio ai sensi dell'articolo 81 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

La Commissione è composta da:

- a) il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, che la presiede;
- c) quattro esperti in materia edilizia ed urbanistica, aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale, scelti in base al titolo di studio e/o al possesso di comprovata esperienza risultante dal curriculum individuale, ossia:
 - un esperto in progettazione urbanistica
 - un esperto in progettazione architettonica
 - un esperto in storia dell'architettura urbana
 - un esperto in materia di tutela paesaggistica

Il Presidente dirige i lavori della commissione e tutela che l'esame delle pratiche avvenga secondo la data di presentazione e secondo i criteri del presente Regolamento Edilizio. Oltre ai membri può presenziare un impiegato dell'ufficio tecnico o di altro ufficio comunale che svolge le funzioni di segretario verbalizzante.

La Commissione si esprime mediante parere scritto ed è rappresentata dal suo Presidente.

ARTICOLO 41. NOMINA E DURATA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

La commissione è nominata dal Sindaco.

Essa dura in carica quanto dura il Consiglio Comunale, decorre dalla esecutività della nomina e le sue funzioni sono prorogate fino alla nomina della successiva commissione, che deve avvenire entro 90 giorni dall'insediamento della nuova Giunta Comunale.

I membri della commissione sono rieleggibili.

ARTICOLO 42. CASI DI INCOMPATIBILITÀ NELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Il Sindaco, in occasione della nomina dei membri della commissione, dovrà valutare eventuali incompatibilità in base al principio generale del conflitto di interessi previsto dalla legge comunale e provinciale per gli amministratori dei Comuni e delle Province.

La commissione, in base al medesimo principio, chiederà la non partecipazione alla discussione ed alla votazione durante l'esame delle pratiche sulle quali un membro abbia interessi propri o interessi di parenti o affini fino al quarto grado.

ARTICOLO 43. CASI DI DECADENZA DEI COMMISSARI PER IL PAESAGGIO

I commissari che, senza giustificato motivo rimanessero assenti per più di cinque sedute consecutive, decadranno dalla carica. Compete al Sindaco dichiarare la decadenza dei membri, nonché la sospensione nei casi previsti dalla legge comunale e provinciale per gli amministratori dei Comuni e delle Province e la conseguente sostituzione. Al Sindaco è attribuita altresì la facoltà di sostituzione di uno o più membri della commissione al termine di ogni anno dalla data della loro nomina, per favorire una eventuale rotazione dei commissari edilizi.

I membri nominati in sostituzione di quelli decaduti o sostituiti o di quelli dimissionari, verranno nominati dal Sindaco e dureranno in carica fino allo scadere del periodo in cui sarebbero rimasti in carica i membri da essi sostituiti.

CAPO II. ATTRIBUZIONI ALLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

ARTICOLO 44. INDIVIDUAZIONE DELLE ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

La commissione esprime parere obbligatorio sugli interventi soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli articoli 157 e 142 del dlgs. 22 gennaio 2004, n. 42, ossia:

1. Beni soggetti a autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 157 del citato decreto:
 - a) le notifiche di importante interesse pubblico delle bellezze naturali o panoramiche, eseguite in base alla legge 11 giugno 1922, n. 776;
 - b) gli elenchi compilati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
 - c) provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emessi ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
 - d) i provvedimenti di riconoscimento della zone di interesse archeologico emessi ai sensi della legge 8 agosto 1985, n. 431;
 - e) i provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emessi ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
 - f) i provvedimenti di riconoscimento della zone di interesse archeologico emessi ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.
2. Beni soggetti a autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 del citato decreto:
 - a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
 - b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
 - e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
 - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
 - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
 - h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici
 - i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448,
 - l) i vulcani;
 - m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.

La commissione esprimerà parere obbligatorio sui seguenti interventi di trasformazione urbanistica soggetti ad autorizzazione paesaggistica:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di restauro conservativo, di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica - così come definiti dall'articolo 27 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 -, comprese le varianti essenziali e le opere in deroga, con esclusione dei casi descritti al punto a) dell'articolo successivo;
- c) parere ex articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come disposto dall'art. 80, comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, relativamente agli abusi edilizi su aree sottoposte a vincolo;
- d) annullamento d'ufficio di permesso di costruire.

La commissione esprimerà inoltre parere sulle eventuali le pratiche edilizie che l'ufficio tecnico o l'Amministrazione comunale intenderanno sottoporre al suo parere.

ARTICOLO 45. CASI DI ESCLUSIONE DEL PARERE

Non sono subordinati al parere della commissione i seguenti interventi, in quanto non soggetti ad autorizzazione paesaggistica, in base all'articolo 149 del citato d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) taglio colturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g) del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

I progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, redatti ai sensi della legge 109/94 e sue successive modificazioni ed integrazioni, sono sottoposti alle valutazioni della Commissione esclusivamente nei casi in cui ciò venga espressamente richiesto dagli organi dell'Amministrazione Comunale o nei casi di obbligo di parere ai fini dell'autorizzazione paesistica.

ARTICOLO 46. CRITERI DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI

La verifica di conformità dei progetti alla strumentazione urbanistica comunale non rientra tra le attribuzioni della Commissione, ma nell'ambito delle funzioni dell'ufficio tecnico comunale.

Gli aspetti sui quali deve esprimersi la Commissione dovranno invece vertere sulla «qualità progettuale», valutando in particolare:

- l'impatto estetico visuale dell'intervento (il cosiddetto «decoro»)
- il rapporto con il contesto;
- la qualità progettuale;
- la compatibilità con strumenti paesistico—ambientali vigenti.

La Commissione curerà che le opere abbiano aspetto armonioso e decoroso in relazione alla loro destinazione ed al contesto ambientale in cui sono inseriti, pur nel rispetto della libertà di espressione dei progettisti.

Su richiesta del Tecnico comunale o del Presidente, la Commissione potrà esprimere parere anche sulla conformità con le norme urbanistiche, edilizie, igieniche e tecniche previste dalle leggi statali e regionali oltre che dai regolamenti comunali.

CAPO III. FUNZIONAMENTO

ARTICOLO 47. MODALITÀ DI CONVOCAZIONE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E DI ESAME DEI PROGETTI

La Commissione si riunirà ogni volta che Presidente lo riterrà necessario.

La Commissione dovrà comunque essere preceduta da una lettera di convocazione a firma del Presidente e trasmessa a mezzo di raccomandata o telefax o telegramma e che conterrà l'ordine del giorno il cui contenuto esplicherà il nome delle varie pratiche, la tipologia di intervento ed il numero di protocollo.

La lettera di convocazione dovrà pervenire almeno cinque giorni prima della data della seduta, in modo che i Commissari possano visionare presso gli uffici comunali, tra la data di convocazione e quella della seduta, i progetti inseriti all'ordine del giorno.

Il Presidente dirige i lavori della commissione e tutela che l'esame delle pratiche avvenga secondo la data di presentazione e secondo i criteri del presente Regolamento Edilizio. In caso di impedimento, egli sarà sostituito dal Vice Presidente.

Le funzioni di segretario sono svolte da un impiegato dell'ufficio tecnico comunale.

Il Presidente illustra le pratiche edilizie e può essere coadiuvato da altro personale del comune.

ARTICOLO 48. VALIDITÀ DELLE SEDUTE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E DELLE DECISIONI

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei commissari, ossia da almeno tre commissari, compreso il Presidente.

La Commissione in caso di mancata unanimità delibera a maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il parere della Commissione, che ha natura di atto collegiale, sarà riportato dal segretario della commissione nel registro dei verbali delle sedute che conterrà l'esito della votazione e le sue motivazioni, in maniera succinta ma completa.

I terzi estranei sono esclusi dalle sedute; il Presidente potrà ammettere il solo progettista o altri tecnici coinvolti nella progettazione, limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

È prevista la possibilità che la Commissione esegua sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

I pareri della commissione sono obbligatori e non vincolanti. Il parere favorevole non costituisce presunzione di emissione di autorizzazione paesaggistica.

TITOLO IV DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I. AMBIENTE URBANO

ARTICOLO 49. RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO

Il presente Regolamento Edilizio recepisce le indicazioni dell'Amministrazione Comunale nel promuovere e favorire le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione delle nuove costruzioni e nell'uso e nel recupero del patrimonio esistente, sono rivolti a migliorare l'ambiente fisico della città, intesa nei suoi aspetti ambientali e culturali, ai fini di un suo completo utilizzo e di una sua migliore vivibilità, nei termini della qualità della sua forma costruita.

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.

Il recupero delle costruzioni preesistenti, d'altro canto, costituisce l'unico modo - affidato per lo più ai privati - per la conservazione del patrimonio edilizio e dell'immagine storica della città. La conservazione dei diversi momenti storici della sua evoluzione e delle sue stratificazioni non deve comunque avvenire solo tramite operazioni di conservazione degli edifici monumentali - la cui conservazione risulta ovvia - e del solo "centro storico", ma attraverso la riqualificazione della generalità del tessuto edilizio ed urbanistico in ogni zona del suo territorio.

A tal fine il comune di Miradolo Terme promuove il rilevamento del patrimonio edilizio e promuove studi rivolti a definire tutti gli strumenti conoscitivi indispensabili affinché le progettazioni delle nuove edificazioni diventino elementi di un programma culturale avanzato e condiviso, pur nel rispetto della libertà propositiva ed ideativa.

Il comune di Miradolo Terme potrà predisporre repertori di soluzioni relativi ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni esterne e delle parti a contatto con l'ambiente esterno, da definirsi per ogni contesto urbano, anche tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

CAPO II. SPAZI PUBBLICI

ARTICOLO 50. RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Gli spazi pubblici sono da intendere come parti di un disegno unitario del tessuto urbano e non come parti di risulta rispetto all'edificazione.

La loro nuova formazione, la loro conservazione e la loro modificazione, le loro condizioni di uso e di occupazione anche temporanea devono essere avviati con l'intento di migliorare la qualità complessiva dell'ambiente della città.

Fanno parte di tali spazi anche gli spazi privati ad uso pubblico. Tali spazi oltre a rispondere a requisiti generali di funzionalità, devono rispondere anche a requisiti di decoro e di fruibilità.

ARTICOLO 51. DISCIPLINA DEL VERDE NEGLI SPAZI PUBBLICI E AD USO PUBBLICO

Il presente articolo disciplina la formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Le specie vegetali e le essenze arboree devono essere di tipo autoctono tranne che nei casi in cui sia necessario prevedere essenze esotiche per ragioni culturali o didattiche (orti botanici, giardini didattici, ecc.) e compatibili con l'ambiente urbano. Pertanto ogni progetto relativo alle aree verdi di cui al presente articolo deve dimostrare:

- criteri di scelta delle specie arboree prescelte in base a facilità di attecchimento, stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità in rapporto al sito interessato
- criteri di scelta delle aree a prato (di qualunque dimensione), in riferimento alla forma ed alle pendenze dei piani, ai drenaggi, alle specie erbacee prescelte
- criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o agli edifici prospicienti. Detta distanza, infatti, oltre al rispetto delle norme sulle distanze dai confini del presente Regolamento Edilizio e delle norme di legge in vigore, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinati prospicienti. La distanza minima dai confini privati consentita per alberi ad alto fusto nei viali alberati di nuovo impianto è di m 1,50
- criteri di valutazione delle esigenze specifiche di ogni essenza arborea ed erbacea ai fini della irrigazione naturale dell'apparato radicale e, nei casi in cui è necessario, impianto di irrigazione fisso (automatico o semiautomatico)

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Le aree verdi devono essere adeguatamente mantenute mediante innaffiatura, potatura e cure periodiche da eseguire secondo criteri e programmi definiti da tecnici specializzati in materia.

ARTICOLO 52. STRADE E PIAZZE

Il presente paragrafo disciplina la formazione, la conservazione e/o la sostituzione del suolo e del sottosuolo degli spazi destinati alla mobilità veicolare e pedonale (strade, piazze e marciapiedi) in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Le strade, le piazze e i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono rispondere a requisiti generali di funzionalità, di decoro e di fruibilità.

Pertanto ogni progetto relativo alle aree pavimentate di cui al presente articolo deve dimostrare:

- criteri di scelta del trattamento delle superfici in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e garantirne l'accessibilità
- criteri di scelta della sagoma delle superfici di calpestio in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni
- criteri di scelta dei materiali e delle modalità costruttive in modo da ottimizzarne l'inserimento ambientale in rapporto alla qualità del contesto
- criteri di scelta delle tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, che dovranno essere espressamente valutati e dichiarati, per diminuirne l'usura e facilitarne la manutenibilità, a seconda delle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari previsti

Deve essere garantito il facile accesso agli eventuali sottoservizi impiantistici attraverso soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili. Ogni servizio e ogni canalizzazione devono essere pertanto segnalati all'esterno ed ogni tratto deve essere raggiungibile tramite pozzetti o camerette di ispezione, dotati di apposito chiusino apribile di materiale idoneo a sopportare il carico necessario.

ARTICOLO 53. INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

I mezzi pubblicitari quali insegne, targhe, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

La loro installazione è pertanto disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e privati e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi, secondo i seguenti criteri ed a seconda delle zone omogenee individuate dal P.R.G. ai sensi del D.I. 02 aprile 1968, n. 1444:

a) in tutte le zone:

- la cartellonistica pubblicitaria sugli edifici e sui manufatti esistenti (facciate di edifici, spalle piloni e parapetti di ponti e viadotti, ecc.) ed in aree libere è consentita solo sulle superfici e sulle aree espressamente a ciò destinate dall'Amministrazione Comunale
 - le insegne dei negozi e le targhe professionali (singole o no) di dimensioni superiori a mq 0,50 sono consentite solo su superfici espressamente a ciò destinate dai progetti degli edifici
 -
- b) zona A:
- è fatto obbligo di conservare le insegne dei negozi esistenti se pregevoli
 - le nuove insegne dovranno essere contenute entro la mostra delle vetrine o del sopra-ruce delle stesse o di apposito spazio a ciò destinato nel progetto dell'edificio
 - sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (m 0,50x1,00) e siano poste a m 2,50 da terra. Esse saranno ammesse solo se esiste marciapiede e la loro proiezione orizzontale non sporga dal marciapiede stesso

L'apposizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e assentita da specifici provvedimenti autorizzativi.

Sono comunque in ogni caso fatte salve le prescrizioni del nuovo codice della strada.

La cartellonistica pubblicitaria, fissa e mobile e la segnaletica stradale, potranno essere oggetto di specifica regolamentazione da parte del comune, in assenza della quale il presente regolamento edilizio disciplina quanto segue:

- tutte le insegne, i cartelli, le bacheche e qualsiasi forma di segnaletica di tipo visivo, deve essere autorizzata dal comune;
- le insegne di indirizzo aziendali sono consentite col principio del raggruppamento e della riduzione dell'impatto visivo.

ARTICOLO 54. CHIOSCHI

L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della strada, è soggetta a provvedimenti autorizzativi di carattere edilizio, subordinata a specifico atto amministrativo e di atto definizione del rapporto con il comune o altro ente pubblico proprietario del sedime e coerentemente con gli indirizzi delineati dal Comune.

La realizzazione di strutture su spazi pubblici (chioschi per la vendita di giornali e di fiori, spazi coperti, aperti o chiusi di bar, trattorie e simili) è consentita solo a titolo temporaneo e dietro autorizzazione alla occupazione di area pubblica, ferme restando le norme del Codice della strada. Essa è soggetta a provvedimenti autorizzativi di carattere edilizio, subordinata a specifico atto amministrativo di definizione del rapporto con il comune o altro ente pubblico proprietario del suolo e coerentemente con gli indirizzi delineati dal Comune che disciplini, oltre che la durata, anche le reciproche condizioni d'uso.

Per i chioschi valgono in particolare i temi relativi alla riqualificazione dell'ambiente urbano richiamati dall'Articolo 49 delle presenti norme. Il comune di Miradolo Terme potrà predisporre repertori di soluzioni relativi alle tipologie, ai materiali e alle modalità costruttive dei chioschi, da definirsi per ogni zona urbanistica, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo.

ARTICOLO 55. MARCIAPIEDI E PASSAGGI PEDONALI

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

Le dimensioni minime dei passaggi pedonali sono le seguenti:

larghezza minima: m 1,50

Dislivello massimo rispetto al piano carrabile: cm 20

Pendenza massima:	fino a m 0.50 =	12%
da m 0,50 a 2,00	=	8%
da m 2,00 a 5,00	=	7%
oltre m 5,00	=	5%

Configurazione dei raccordi in presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale: a ventaglio sull'angolo di raccordo tra i piani alle due quote.

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

I marciapiedi pubblici sono realizzati e mantenuti a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

I proprietari di edifici fronteggianti spazi pubblici possono predisporre, a propria cura e spese e previa approvazione dell'Amministrazione comunale, progetti di nuovi marciapiedi o di diversa e migliore sistemazione di quelli esistenti che siano armonizzati con l'ambiente urbano, compresa l'installazione di elementi di arredo urbano (fioriere, dissuasori di traffico e simili) che favoriscano l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni.

Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline e passaggi coperti anche tramite occupazione di suolo pubblico, salva l'applicazione della relativa tassa.

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

ARTICOLO 56. PISTE CICLABILI

Il comune di Miradolo Terme incentiva la realizzazione di percorsi ciclabili attraverso la individuazione di percorsi alternativi al transito veicolare in modo da favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale. Tali percorsi devono essere individuati nelle tavole di azionamento del P.R.G. a lato delle strade esistenti o lungo tracciati propri, come previsto dall'art. 3 della L.R. 65/1989. La larghezza minima delle piste ciclabili dovrà essere di 2,50 m e la progettazione esecutiva dovrà prevedere un'adeguata separazione e protezione dal traffico veicolare.

ARTICOLO 57. SPAZI PORTICATI PUBBLICI E AD USO PUBBLICO

È consentita la realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico con le seguenti dimensioni minime:

larghezza: m 2,50

- altezza netta interna: m 3,00
- Tipologie: colonne e pilastri, archi a tutto sesto o sesto ribassato, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani
- Materiali: pavimentazione in pietra naturale o artificiale, con superfici lisci a o leggermente ruvida, raccordata con rampe ai marciapiedi esterni, compatibile con quella già in uso negli spazi pubblici urbani

È in ogni caso incentivata la continuità dei percorsi coperti presenti ed è vietata la interruzione da parte di edificazioni prive di spazi porticati, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

ARTICOLO 58. OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

L'occupazione temporanea degli spazi pubblici è regolata dalle leggi vigenti.

Il comune determinerà le modalità per il rilascio del permesso di costruire e le modalità per la corresponsione dei tributi secondo apposito regolamento.

Lo stesso regolamento disciplinerà gli obblighi del concessionario in relazione alla messa in pristino qualora vengano effettuate opere che interessano il suolo pubblico.

ARTICOLO 59. USO DEL SOTTOSUOLO DEGLI SPAZI PUBBLICI

È consentito l'uso degli spazi di sottosuolo pubblico solo nei seguenti casi:

- per la realizzazione di finalità pubbliche (sottoservizi impiantistici, servizi igienici, locali tecnici, sottopassaggi pedonali o veicolari)
- per la realizzazione di autoparcheggi interrati ai sensi della legge 122/89

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

ARTICOLO 60. RETI DI SERVIZI PUBBLICI

Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.

In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione le tombature debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.

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

ARTICOLO 61. VOLUMI TECNICI IMPIANTISTICI

La realizzazione di volumi tecnici impiantistici fuori o entro terra come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, deve armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi.

ARTICOLO 62. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

La realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, illuminazione indiretta, aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati nonché rivolte a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, viene consentita purché la disposizione delle griglie di ventilazione venga correttamente inserita nelle finiture di pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

È consentita la realizzazione di intercapedini di aerazione nel sottosuolo degli spazi pubblici, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere, con le seguenti dimensioni:

- larghezza netta: m 1,00
- larghezza massima: m 1,50
- altezza libera interna massima: m 3,00

Le eventuali griglie di aerazione aperte sul marciapiede devono essere resistenti alla ruota di automezzo pesante e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. In ogni caso la realizzazione delle stesse è a totale carico dei proprietari previo provvedimento di assenso da parte del Comune, che si riserva la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro.

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la posa di pozzetti di ispezione per l'allacciamento alla rete fognaria, ove non sia possibile la collocazione in area privata.

CAPO III. SPAZI PRIVATI

ARTICOLO 63. ACCESSI E PASSI CARRABILI

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare. L'accesso è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.

Di norma è consentita la realizzazione di un solo passo carrabile. È consentita la realizzazione di due o più passi carrabili quando sussistano esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito con l'obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico ed è disciplinato come segue:

- il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di m 4,50 dal filo della carreggiata (corrispondente al filo del marciapiede verso la strada o, in assenza, al manto stradale) per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare e, per consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;
- in alternativa, il cancello può non essere arretrato a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
- la larghezza del passo carrabile non può essere inferiore a m 4,00 e non superiore a m 6,00; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive
- la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non può essere inferiore a m 12, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità
- la distanza da un altro passo carrabile non può essere inferiore a m 2
- la distanza di un passo carrabile dal confine di proprietà non può essere inferiore a m 1

Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui ai precedenti commi, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

ARTICOLO 64. ACCESSI AI PARCHEGGI

L'accesso ai parcheggi interrati o seminterrati deve avvenire tramite rampe che devono avere le seguenti caratteristiche:

- tratti in piano lunghi almeno m 4,50 dal filo della carreggiata stradale (corrispondente al filo del marciapiede verso la strada o, in assenza, al manto stradale);
- pendenza non superiore al 18%
- fondo in materiale antisdrucciolevole
- per parcheggi al servizio di edifici unifamiliari o bifamiliari larghezza non inferiore a m 3,00
- negli altri casi: nei tratti a doppio senso di marcia, larghezza non inferiore a m 4,50, con installazione di specchi parabolici nei tratti in curva; nei tratti a senso unico di marcia larghezza non inferiore a m 3,00

La dimensione minima dei corselli di distribuzione interna agli edifici è fissata a:

- m 6,00 per l'accesso ai box
- m 5,50 per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice

Nel caso di comprovata impossibilità, per le caratteristiche del lotto di pertinenza e dell'edificio, la realizzazione di rampe aventi le caratteristiche prima indicate, è consentita la realizzazione di sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata. In questo caso occorre prevedere spazi di attesa esterni dimensionati in modo da non creare ostacolo al flusso del traffico sulla strada pubblica.

ARTICOLO 65. STRADE PRIVATE

La realizzazione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dall'ordinamento vigente.

Nella realizzazione delle strade private aperte al pubblico, gli enti proprietari devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle caratteristiche dimensionali e delle finiture previste per gli altri spazi pubblici urbani e ne curano la manutenzione periodica e l'efficienza.

Negli altri casi esse vengono considerate come gli spazi privati e i cortili interni ai lotti.

ARTICOLO 66. ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE

Tutte le acque di scarico provenienti dalle costruzioni ossia le acque meteoriche (bianche) non drenabili nel terreno, le acque luride civili (nere) e le acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale, nel rispetto delle norme vigenti.

Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti, costituito da un pozzetto con apertura di almeno cm 40 di lato e almeno cm 50 di profondità. Analogo pozzetto di ispezione deve essere realizzato a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli stati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla L. n. 62/85 e successive modificazioni e integrazioni e dal Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152.

La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm 100.

Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dal Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152. dalla tabella C della Legge n. 319/76, qualora abbiano recapito nella fognatura comunale ed a quelli della tabella A della stessa Legge, qualora abbiano recapito in un corso d'acqua superficiale. Sia gli scarichi in pubblica fognatura sia quelli con recapito in corsi d'acqua superficiali devono rispettare il decreto legislativo n. 133/92.

Le vasche interrate adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'A.S.L. territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative

Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.

ARTICOLO 67. ALLACCIAMENTO ALLE ALTRE RETI IMPIANTISTICHE

La norma disciplina, in accordo con il programma di sviluppo delle reti le modalità di allacciamento, e la esecuzione dei manufatti interrati ispezionabili.

A tal fine si raccomanda di istituire un coordinamento tra gli enti concessionari al fine di unificare le scelte tecnologiche operative.

Tale programma in relazione agli sviluppi futuri delle reti potrà indicare ove necessario la predisposizione di cunicoli integrati multifunzionali. Tali manufatti ed infrastrutture costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Gli edifici devono essere provvisti delle dotazioni interne relative all'alimentazione idrica ed al suo smaltimento, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.

L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio.

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, quali antenne televisive e radioamatoriali, antenne paraboliche ed altri manufatti esterni deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Negli edifici condominiali essi devono essere centralizzati.

Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico cittadino, nella Zona omogenea A – Centro Storico sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.

ARTICOLO 68. RECINZIONI

La realizzazione di recinzioni è soggetta alle norme per il decoro urbano e in quanto tale deve uniformarsi a criteri di omogeneità validi per i differenti contesti urbani.

La loro installazione è pertanto disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e privati e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi.

L'altezza massima consentita per le recinzioni verso gli spazi privati è di m 2,40 — misurata dalla quota del proprio terreno dopo la sistemazione — con un massimo di m 3,00 da quella del terreno confinante, sia pubblico che privato. L'altezza massima consentita per le recinzioni verso strade e piazze è di m 2,00 — misurata dalla quota del marciapiede o del percorso pedonale.

Le recinzioni si considerano "trasparenti" quando sono realizzate con inferriate, rete metallica, pannelli grigliati e simili aventi un rapporto vuoto/pieno non inferiore a 5, calcolato al netto della eventuale zoccolatura cieca, che può avere altezza massima di m 0,80 e "cieche" quando vengono superate tali condizioni.

Le recinzioni cieche, ove consentite a mente dei successivi punti, devono essere poste a distanza non inferiore alla propria altezza da pareti finestrate esistenti poste su qualsiasi proprietà, ad eccezione delle pareti di locali destinati a box, accessori e simili che abbiano altezza misurata al colmo della copertura non superiore a m 2,40.

Non sono consentite le recinzioni in pannelli ciechi od in elementi grigliati di calcestruzzo prefabbricati di qualunque tipo tranne che nei casi di particolare alta qualità sia del disegno sia dei materiali.

Sono sempre consentite le recinzioni in siepi vive alle condizioni di distanza ed altezza valide per le recinzioni cieche.

Le recinzioni non devono risultare in qualsiasi modo pericolose (punte acuminate, cocci di vetro, ecc.) e devono essere realizzate con materiali solidi e duraturi ed essere resistenti al ribaltamento.

Sono sempre consentiti in qualunque zona gli steccati in legno e i muretti pieni di altezza non superiore a m 1,20.

Valgono i seguenti criteri nelle varie zone omogenee individuate dal P.R.G. ai sensi del D.I. 02 aprile 1968, n. 1444:

a) zona A:

— Le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in muratura piena, intonacata e/o a vista, ovvero con zoccolatura nei medesimi materiali con o senza griglie o pannelli in profilati metallici verniciati o bruniti. Le copertine potranno essere in cotto o in pietra naturale. Non sono ammessi l'acciaio inossidabile e la zincatura a vista.

b) zone B, C e D:

— Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente (rete metallica, inferriate, legno) se prospettano su aree destinate a strade e piazze pubbliche (sia esistenti che previste dal P.R.G.), dotate di eventuale zoccolo murario e caratterizzate da eventuali parti opache in misura non superiore al 50% del fronte della recinzione stessa e per tratti di lunghezza non superiore a m 5,00. Sono ammesse recinzioni di tipo cieco solo se prospettano verso gli altri spazi.

c) zone agricole e zone di salvaguardia naturalistica:

— le recinzioni sono consentite solo se relative alle pertinenze di edifici e necessarie per motivi di sicurezza o previste da specifiche norme di legge, comunque in proporzione non superiore a mq 10 di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici;

— in tali casi le recinzioni non possono essere in muratura e devono essere realizzate in legno e/o con siepi vive naturali o con rete metallica a maglia larga, senza alcuna zoccolatura in calcestruzzo o muratura, con i pali di sostegno

ARTICOLO 69. MURI DI CONTENIMENTO

È consentita la realizzazione di muri di contenimento e di sostegno del terreno.

Nel caso di presenza di due fondi in dislivello, il muro di contenimento esteso dalle fondamenta al livello del fondo superiore, qualunque sia l'altezza della scarpata o del terrapieno, non è soggetto alla disciplina delle distanze prevista dal Codice Civile.

Nel caso invece che il muro si innalzi oltre il piano del fondo sovrastante, e per tale maggiore estensione non abbia più la funzione di contenimento del terreno, la maggiore altezza è soggetta alla disciplina delle recinzioni di cui all'articolo precedente.

ARTICOLO 70. SPAZI INEDIFICATI EDIFICI NON UTILIZZATI E CAVE

Le aree inedificate site in ogni zona del comune, comprese le zone agricole e quelle inedificabili, sono assoggettate alla cura e al decoro previsti per le restanti parti del suolo comunale.

Tali aree non potranno essere lasciate in stato di abbandono e saranno coltivate o soggette a manutenzione periodica da parte degli enti o dei soggetti proprietari.

Gli edifici non utilizzati devono essere posti in condizioni di sicurezza statica (anche mediante ponteggi, puntellamenti ed opere provvisoriale) ed igienico-sanitaria (mediante interventi periodici di pulizia, cura del verde, disinfestazione e derattizzazione). A scopo cautelativo ed al fine di non compromettere la pubblica incolumità e una loro eventuale occupazione non autorizzata, essi devono essere resi inaccessibili e inutilizzabili mediante chiusura degli accessi e dei collegamenti verticali e disattivazione di tutti i servizi erogati.

Dette aree e detti edifici — comprese le cave di sabbia, ghiaia, argilla e simili, ovvero qualsiasi luogo che possa essere pericoloso — devono essere recintati con muri di cinta e cancellate o con recinzioni che ne mantengano la visibilità, diano garanzie di stabilità e durata, abbiano altezza non inferiore a m 2,50 e non superiore a m 3 e aspetto decoroso.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

ARTICOLO 71. SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile anche in relazione ai fattori di esposizione all'irraggiamento solare.

Nelle zone di contiguità con gli spazi pubblici tali sistemazioni dovranno essere armonizzate con il piano dei materiali e delle finiture disposti dal comune per gli spazi pubblici.

Le superfici a verde dovranno seguire le disposizioni previste per gli spazi pubblici con riferimento alle essenze e alle tipologie di piantumazioni da adottarsi in modo preferenziale.

ARTICOLO 72. TOPONOMASTICA E SEGNALETICA

Il comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e di far collocare, previo avviso agli interessati e senza indennizzi, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura o delle recinzioni di proprietà, i segnali e gli apparecchi relativi ai servizi ed alla viabilità. Essi verranno installati in modo che non possano costituire ostacolo vivo per il traffico o pericolo per il pedone.

Rientrano in questa categoria targhe della toponomastica urbana, piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche di idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradali, cartelli indicatori relativi al transito veicolare e pedonale, lapidi commemorative, orologi ed avvisatori stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.

Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova apposizione può essere effettuata solo previo una verifica di compatibilità con quanto precedentemente apposto e con le caratteristiche degli edifici e degli ambienti. Se questi sono soggetti a vincolo di tutela, l'apposizione dei segnalatori può essere effettuata soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente, previa tutela del vincolo medesimo secondo le procedure stabilite per lo stesso.

La manutenzione dei segnalatori e delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

ARTICOLO 73. NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI

Ogni edificio deve essere dotato di numero civico e di relativi subalterni, che vengono assegnati dall'Amministrazione Comunale ed apposti dal proprietario a sua cura e spese.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi lo guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da m 2,00 a m 3,00 e deve essere mantenuta nella stessa posizione a cura del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione Comunale, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

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

CAPO IV. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

ARTICOLO 74. ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, ivi compresi i piani attuativi, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ai sensi della Parte IV delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.). Detto esame viene effettuato mediante il cosiddetto "esame di impatto paesistico".

Il comune di Miradolo Terme assume la tutela paesistica come obiettivo primario, riconoscendo al paesaggio, oltre ai valori tradizionali di carattere percettivo, estetico e culturale, anche quello di bene collettivo e di risorsa culturale ed economica.

Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'Articolo 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 così come subdelegata agli Enti competenti, sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.

In tutto il territorio comunale, per i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002, pubblicate dal BURL n. 47 del 21 novembre 2002, ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai fini della predisposizione dell'"Esame di impatto paesistico", ai sensi dell'Articolo 25 N.T.A. del P.T.P.R.

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 25 e seguenti) del P.T.P.R. e dalle "linee guida" citate, consiste in sintesi nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto. Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Il presente regolamento edilizio contiene, nell'Allegato 2. ESAME DI IMPATTO PAESISTICO, le indicazioni e gli schemi per effettuare il suddetto esame.

ARTICOLO 75. DECORO DELLE COSTRUZIONI

Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero e soprattutto quelle prospettanti su aree pubbliche devono essere eseguite con materiali e finiture di ottima qualità, adatti a resistere agli agenti atmosferici e agli atti di vandalismo.

Le nuove costruzioni devono pertanto essere rispettose delle condizioni climatologiche e degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

È fatto obbligo, nella progettazione di nuovi edifici, di porre particolare attenzione agli edifici situati nel contorno prossimo o comunque in rapporto visivo diretto con l'edificio in esame (sia laterale che prospiciente), curando un corretto rapporto fra le altezze interpiano e di gronda esistenti e di progetto. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture, degli infissi, degli sporti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, dei timpani e di tutti gli elementi decorativi dei nuovi edifici, oltre ad essere ben armonizzati, siano in rapporto equilibrato con il contesto edificato.

Il progetto edilizio è completo solo se accompagnato dal progetto di sistemazione delle aree esterne, che comprendono le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Il progetto dovrà contenere, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e sui materiali impiegati.

ARTICOLO 76. ALLINEAMENTI

È fatto obbligo, nella realizzazione dei nuovi edifici, di seguire le indicazioni relative agli allineamenti obbligatori (ove previsti), alle distanze dalle strade, agli arretramenti, alle distanze dai confini ed a tutte le altre indicazioni sulle distanze fornite dal P.R.G.

Ove gli interventi siano soggetti a piano attuativo, questo dovrà contenere – in coerenza con quanto prescritto dalle vigenti disposizioni in materia di corredo dei piani attuativi e non solo per la zona omogenea A – previsioni planovolumetriche relative sia ad aree già edificate sia ad aree libere, prescrizioni per la costituzione o il mantenimento dei fronti degli edifici e per gli elementi da rispettare quali fili o ricorrenze, ecc.

ARTICOLO 77. SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI:

La edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare una attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento dovrà prevedere una accurata sistemazione del suolo lasciato libero che potrà divenire parte integrante dello spazio pubblico antistante o rimanere privato. La sistemazione a verde o la sua pavimentazione dovranno essere integrati con la pavimentazione pubblica esterna.

ARTICOLO 78. PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI

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

Ove gli interventi siano soggetti a piani attuativi, questi indicheranno anche la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano, con le soluzioni ed i materiali che possono condurre ad composizione strutturalmente armonizzata tra edifici e spazi pubblici. In particolare dovrà essere rivolta particolare attenzione al rapporto planovolumetrico tra gli edifici privati e le piazze, i giardini, i parcheggi antistanti o racchiusi, in modo che le cortine edilizie costituiscano quinte sfondi e fondali gradevoli e significativi.

Dette soluzioni dovranno individuare anche 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.

È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture, degli infissi, degli sporti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, dei timpani e di tutti gli elementi decorativi dei nuovi edifici, oltre ad essere ben armonizzati, siano in rapporto equilibrato con il contesto edificato.

Analoghe individuazioni dovranno essere operate anche nei confronti dei fronti prospicienti spazi privati.

ARTICOLO 79. ALTEZZA DEGLI EDIFICI ED OMBRE PORTATE:

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano, per ogni zona omogenea, le altezze massime dei fabbricati, rispettando quanto previsto dall'articolo 3.4.13 del Regolamento Locale di Igiene.

Ove gli interventi siano soggetti a piani attuativi, questi dovranno valutare, nel rispetto dell'altezza massima consentita, il sistema delle reciproche altezze e delle ombre portate, per consentire al fronte nord degli edifici più bassi condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

ARTICOLO 80. SPORGENZE E AGGETTI:

La creazione di sporgenze aggettanti su spazio pubblico aperto al pubblico (strade, piazzali, parcheggi aperti e simili) è consentita a condizione che non costituisca pericolo od intralcio alla circolazione pedonale e meccanica, con le seguenti precisazioni:

- I balconi, sia aperti che chiusi, le pensiline e le gronde sono consentiti solo su spazi riservati al traffico pedonale, delimitati da marciapiedi o comunque a ciò specificamente destinati. L'altezza minima da terra non può essere inferiore a m 2,70. La sporgenza sul suolo pubblico non può essere maggiore di m 1,20 e deve comunque essere inferiore alla larghezza del marciapiede o dello spazio pedonale.
- Le tende a sbalzo per i negozi e i pubblici esercizi sono consentiti solo negli spazi di cui al punto precedente. L'altezza minima da terra non può essere inferiore a m 2,20 e la sporgenza deve essere inferiore alla larghezza del marciapiede o dello spazio pedonale.
- La sporgenza su suolo pubblico dei davanzali, delle modanature, degli oggetti decorativi, delle indegne e degli infissi di qualsiasi genere fino all'altezza di m 2,70 dalla quota del marciapiedi stradale antistante è consentita nel limite massimo di cm 15.
- Sulle facciate su spazi pubblici è vietato applicare tubazioni di qualsiasi tipo con esclusione dei pluviali e, ove necessario, dei tubi del gas metano.
- Le porte e le finestre del piano terra verso luoghi ove vi sia passaggio di persone non potranno essere munite di serramenti verso l'esterno, salvo il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato.

ARTICOLO 81. PORTICI E GALLERIE

I portici e le gallerie ad uso pubblico dovranno avere altezza minima di m 2,70 e larghezza netta di m 1,50 per i portici e di m 4,00 per le gallerie.

I pilastri dovranno essere finiti con materiali coerenti con il resto delle facciate, privi di spigoli vivi o di sporgenze pericolosi. Le pavimentazioni dovranno essere di tipo solido, facilmente manutenibile e compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Devono essere dotati di illuminazione pubblica, di sistemi di smaltimento delle acque piovane e di lavaggio.

Le gallerie devono avere un rapporto di aeroilluminazione non inferiore a quello previsto per i locali agibili.

Quando i portici sono da realizzare in contiguità con cortine storiche, il progetto dovrà evitare di interromperne la continuità ed adottare materiali e finiture con queste coerenti.

ARTICOLO 82. SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI

Ogni nuova edificazione può avvenire solo su terreni di cui sono accertate le condizioni di salubrità.

Se il terreno è umido o soggetto ad infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare tutti gli accorgimenti per impedire la risalita dell'acqua dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

Se il terreno è stato oggetto di attività che abbiano potuto creare inquinamento (attività industriali dismesse, attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi, scariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili e simili), è necessaria la verifica da parte dell'A.S.L. competente e, se necessario, l'esecuzione del progetto di bonifica da questa imposto in base alle leggi vigenti in materia.

ARTICOLO 83. DISCIPLINA DEL COLORE

Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del colore per gli edifici della Zona A (centro storico) così come definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dalle sue tavole di azionamento.

In questa zona sono ammessi solo i colori nella gamma delle terre chiare e nelle tinte del campionario allegato al presente Regolamento Edilizio

ARTICOLO 84. DISCIPLINA DEL VERDE

A) REALIZZAZIONE

Analogamente a quanto disposto per gli spazi pubblici, il presente Regolamento Edilizio considera la formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi privati, in quanto fattori di qualificazione ambientale. Per queste aree valgono le medesime indicazioni fornite per il verde per gli spazi pubblici.

Le specie vegetali e le essenze arboree devono essere compatibili con l'ambiente urbano. Pertanto ogni progetto relativo alle aree verdi di cui al presente articolo deve dimostrare:

- criteri di scelta delle specie arboree prescelte in base a facilità di attecchimento, stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità in rapporto al sito interessato
- criteri di scelta delle aree a prato (di qualunque dimensione), in riferimento alla forma ed alle pendenze dei piani, ai drenaggi, alle specie erbacee prescelte
- criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o agli edifici prospicienti. Detta distanza, infatti, oltre al rispetto delle norme sulle distanze dai confini del presente Regolamento Edilizio e delle norme di legge in vigore, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinanti prospicienti
- criteri di valutazione delle esigenze specifiche di ogni essenza arborea ed erbacea ai fini della irrigazione naturale dell'apparato radicale e, nei casi in cui è necessario, impianto di irrigazione fisso (automatico o semiautomatico)

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Valgono le seguenti distanze minime tra gli alberi ed i confini di proprietà:

- a) Per le distanze minime tra gli alberi ed i confini di proprietà, gli alberi sono suddivisi nelle seguenti categorie:
 - alberi di alto fusto: sono quelli il cui fusto, con o senza ramificazioni, è alto più di m 3,00;
 - alberi a medio fusto: sono quelli il cui fusto, con o senza ramificazioni, è alto meno di m 3,00;
 - alberi di basso fusto, arbusti e siepi: sono quelli il cui fusto, con o senza ramificazioni, è alto meno di m 2,50.
- b) Ai fini delle distanze di cui sopra, valgono le seguenti distanze minime:
 - alberi di alto fusto = m 3,00;
 - alberi di medio fusto = m 1,50;
 - alberi di basso fusto = m 0,50.

B) TUTELA

Allo scopo di tutelare il patrimonio arboreo sul territorio comunale, in tutto il territorio ed in tutte le zone, qualsiasi abbattimento di alberi di alto fusto (che abbiano età superiore a venti anni o comunque abbiano raggiunto il massimo sviluppo) è consentito, previa specifica autorizzazione, solo nei casi di necessità legate alla realizzazione di nuovi edifici o di un loro ampliamento o per malattia periziata da un tecnico competente. Esso è comunque subordinato all'impegno alla sua ripiantumazione entro il termine di un anno, di un identico numero di alberi all'interno dello stesso lotto, della medesima essenza e di dimensioni paragonabili o di un numero doppio se di dimensioni minori.

C) CENSIMENTO

Il comune, ai fini della conoscenza del patrimonio arboreo e del verde e degli approfondimenti di cui all'Articolo 51, promuove il censimento dello stato di fatto. Per questo motivo:

- a) ogni richiesta di provvedimento abilitativo ricadente nell'ambito di terreni piantumati, dovrà essere accompagnata da una planimetria contenente l'indicazione degli alberi esistenti, la loro natura, dimensione e posizione
- b) dovranno essere censiti e catalogati gli alberi di dimensioni e caratteristiche tali da farli rientrare nei casi di eccezionalità (monumenti naturali), di cui non è consentito l'abbattimento se non per ragioni di pubblica utilità pienamente documentata e motivata.

ARTICOLO 85. MANUTENZIONE E INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI

È fatto obbligo ai proprietari di provvedere alla periodica manutenzione degli edifici e dei suoli per mantenerli in condizioni di perfetta efficienza, allo scopo di garantirne l'abitabilità, igienicità e la fruibilità.

Se la mancanza di qualcuna di queste prestazioni può costituire pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, il comune deve applicare i necessari provvedimenti contingibili ed urgenti dettati dalle vigenti disposizioni in materia edilizia e sanitaria.

È data facoltà al comune di eseguire ispezioni di carattere tecnico e sanitario ai fini del controllo delle condizioni degli edifici e dei terreni.

CAPO V. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: COMFORT AMBIENTALE

ARTICOLO 86. REQUISITI DI CARATTERE IGIENICO

I requisiti di carattere igienico sono disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare dal Titolo III del Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia, approvato dall'A.S.L. di competenza e dal Consiglio Comunale di Miradolo Terme, a cui si deve fare riferimento e che qui viene richiamato integralmente. Le indicazioni contenute negli articoli del presente Titolo hanno pertanto valore integrativo in rapporto alle indicazioni del Regolamento Locale di Igiene tipo.

I requisiti del presente capo, salvo diverse specifiche indicazioni e/o regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione familiare, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività assimilabili agli spazi d'abitazione.

Sono fatte salve, comunque, diverse prescrizioni dettate dalle vigenti disposizioni regionali e statali in materia di igiene del lavoro per i locali di carattere produttivo e quelle dettate da apposite disposizioni per gli edifici pubblici e di interesse sociale (scuole, ospedali, cimiteri, ecc.).

ARTICOLO 87. QUALITÀ DELL'ARIA NEGLI SPAZI CONFINATI:

Ogni spazio confinato deve essere dimensionato in modo da garantire un volume d'aria sufficiente alle attività che deve ospitare. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo nella progettazione e realizzazione degli edifici, sono così disciplinate:

ogni ambiente deve essere dimensionato in relazione alla sua geometria ed e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine

devono essere attentamente valutate le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione, le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi, le condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno

ARTICOLO 88. VENTILAZIONE NATURALE:

L'utilizzo della ventilazione naturale è considerato elemento sufficiente per ottenere idonee condizioni di qualità dell'aria.

Le modalità con cui perseguire tale obiettivo nella progettazione e realizzazione degli edifici sono così disciplinate:

- ogni locale deve fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione con numero di ricambi ade-

guato

- le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali, devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano
- i sistemi di areazione devono evitare pericolose concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotte dalla e persone e da eventuali processi di combustione, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali;
- Queste condizioni sono in ogni caso assicurate qualora sia previsto:
- superfici finestrate apribili con area non inferiore ad 1/10 della superficie di pavimento di ogni vano, misurate convenzionalmente al bordo dei telai delle finestre per tipologie ad anta ed a vasistas. Per tipologia scorrevole o a saliscendi la superficie apribile viene misurata sull'apertura effettuabile. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali; qualora poste in copertura, potranno essere anche inclinate, purché site ad una altezza da pavimento tale da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.
- doppio riscontro d'aria effettivo, anche mediante cavedi dell'intero alloggio

In difetto di tale requisito devono applicarsi correttivi ai dimensionamenti effettuati secondo quanto di sposto nel Regolamento Locale di Igiene tipo.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto delle eventuale uso della ventilazione ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

ARTICOLO 89. VENTILAZIONE ATTIVATA:

Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati. Per ventilazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.

Possono fruire di aerazione attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione medesima:

- i locali destinati a uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione e areazione naturale dei piani di utilizzazione
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi
- i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure)
- i locali destinati a spogliatoi, gli antibagno
- locali destinati a servizi igienici
- gli spazi di cottura

Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita previo parere del responsabile del Servizio n. 1 dell'A.S.L..

ARTICOLO 90. AERAZIONE DI TIPO INDIRETTO

I seguenti locali possono essere dotati di aerazione di tipo indiretto senza l'impiego di dispositivi di attivazione o di aperture finestrate:

- spazi non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti non abitabili e senza permanenza di persone);
- spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

ARTICOLO 91. AERAZIONE DELLE STANZE DA BAGNO

La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno con misura non inferiore a mq 0,60, nel rispetto delle altre norme di aerazione ed illuminazione del presente Regolamento Edilizio e del R.L.I.T.R.L.

Nel caso di bagni ciechi dotati di ventilazione attivata i coefficienti di ricambio devono avere valori non minori dei seguenti:

- aerazione continua : 6 volumi/ora;
- areazione discontinua : 12 volumi/ora, con comando temporizzato che assicuri almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali abitabili, con antibagno avente superficie di almeno 1 mq.

ARTICOLO 92. ILLUMINAZIONE NATURALE

L'illuminazione diurna dei locali deve essere pertanto naturale e diretta, sia per ragioni legate alla qualità della luce naturale sia per i risparmi energetici che essa induce.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione naturale dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

A) SUPERFICIE ILLUMINANTE UTILE

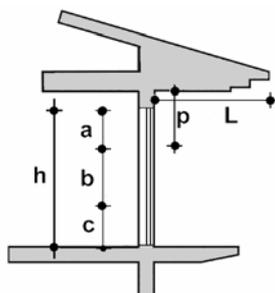
Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento.

Tale requisito si ritiene soddisfatto quando la superficie finestrata verticale utile dei singoli locali che fruiscono di illuminazione naturale diurna, misurata convenzionalmente come al comma successivo, non deve essere inferiore al 12,50%

di quella del piano di calpestio dei locali medesimi (si deve garantire cioè un "rapporto di illuminazione" non inferiore a 1/8).

La superficie illuminante utile, che deve essere riportata in tabella di progetto, va misurata convenzionalmente al bordo dei telai, ma al netto della eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di m 0,60 e della quota superiore eventualmente coperta da sporgenze di qualsiasi tipo (velette, gronde, balconi, ecc.) superiori a m 1,20 e calcolata per un'altezza "p" pari ad 1/2 della sporgenza. La porzione di parete che si verrà a trovare nella posizione "p" sarà considerata per 1/3 (vedi figura con schema esplicativo della superficie illuminante utile).



L = lunghezza della sporgenza

$p = 1/2 L$. Si calcola solo per $L > m 1,20$

a = superficie finestra calcolata per 1/3

b = superficie utile

c = superficie non computabile anche se finestrata (= 60 cm)

La superficie finestrata utile è $= (b + 1/3a)$

B) CORPI DI FABBRICA PROFONDI

Nel caso in cui la profondità "p" dei locali superi di 2,5 volte l'altezza "h" dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, il "rapporto di illuminazione" deve essere incrementato proporzionalmente fino al valore massimo del 25% (=1/4) per la profondità massima consentita di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra.

Si avrà così, per $2,5 < p/h < 3,5$

rapporto di illuminazione minimo = $(1 / 8) \times [(p / h) - 1,5]$

Sono ammessi accorgimenti architettonici e tecnologici che consentano il trasporto e la diffusione della luce naturale.

Di regola la distanza fra pareti non deve essere inferiore all'altezza, misurata dal marciapiede perimetrale al colmo del tetto, dell'edificio più alto. Nel caso in cui ciò non si verifichi e qualora la congiungente il baricentro della finestra formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 30 gradi, deve essere in questi casi incrementato proporzionalmente il "rapporto di illuminazione" fino a raggiungere un fattore luce diurna non inferiore allo 0,018

ARTICOLO 93. ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE:

In alternativa all'uso della luce naturale è consentito l'uso della illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale ovvero a sistemi di illuminazione misti:

- i locali a destinazione uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, gli antibagno;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

ARTICOLO 94. CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO, COMFORT IGROTERMICO E COMFORT ACUSTICO:

A) CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento e degli effetti della radiazione solare incidente.

Il controllo del soleggiamento può in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di oggetti al di sopra delle superfici finestate e o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

B) COMFORT IGROTERMICO:

Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort relativi alla temperatura operante e alle temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate inverno.

Ogni elemento costitutivo delle costruzioni deve essere perfettamente asciutto in condizioni normali di esercizio e pertanto essere realizzato con materiali e tecnologie tali da garantire : impermeabilità alle acque meteoriche, a quelle affluenti o stagnanti capacità di cessione delle acque di edificazione e di eventuale condensazione

C) COMFORT ACUSTICO:

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire una adeguata protezione degli ambienti dai rumori sia di sorgente interna (calpestio, impianti, apparecchi installati nel fabbricato) sia di sorgente esterna (traffico o altra fonte).

CAPO VI. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: REQUISITI SPAZIALI

ARTICOLO 95. REQUISITI RELATIVI ALLE SUPERFICI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI

In ogni alloggio si distinguono i seguenti tipi di locale:

- spazi o locali di abitazione: camere da letto, soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- spazi accessori o locali integrativi: studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (mansarde, verande, tavernette, ecc.);
- spazi o locali di servizio: bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

Le **superfici minime abitabili degli alloggi** (misurate al netto dei muri perimetrali ed interni) sono così fissate:

Le superfici minime abitabili degli alloggi (misurate al netto dei muri perimetrali ed interni) sono così fissate:

- l'alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima abitabile, composta di locali di abitazione (esclusi i locali accessori e di servizio, ma compreso il bagno), non inferiore a mq. 25 per la prima persona oltre a mq. 10 per ogni successiva persona.
- l'alloggio a pianta fissa deve avere una superficie minima abitabile, composta di locali di abitazione (esclusi i locali accessori e di servizio, ma compreso il bagno), non inferiore a mq. 30 per la prima persona oltre a mq. 10 per ogni successiva persona.

Le **superfici minime abitabili dei locali** (misurate al netto dei muri perimetrali ed interni) sono così fissate:

- stanze ad un letto: mq 9,00
- stanze a due letti, compresa la cabina armadio anche in muratura: mq 14,00
- soggiorno con o senza spazio di cottura: mq 14,00
- cucina: mq 5,00
- bagno: mq 4,00
- secondo bagno: mq 2,00
- studio: mq 7,00

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile, adeguato alle norme vigenti sugli handicappati.

ARTICOLO 96. REQUISITI RELATIVI ALLE ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI.

L'**altezza netta interna dei locali** (misurata da pavimento a soffitto) è regolata come segue:

- locali di abitazione (camere da letto, cucine e sale da pranzo): altezza media interna non inferiore a m 2,70; altezza minima interna non inferiore a m 2,00;
- locali accessori o integrativi (studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili, mansarde, verande, tavernette, ecc.) nonché locali e spazi di servizio (bagni, posto di cottura, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, ecc.); altezza netta media non inferiore a m 2,40; altezza minima non inferiore a m 1,80;
- corridoi, spazi riservati alla circolazione verticale e orizzontale, ripostigli: altezza netta media interna non inferiore a m 2,00; altezza minima interna non inferiore a m 1,80;
- locali di carattere industriale, artigianale, negozi per la grande distribuzione o comunque aventi superficie netta interna superiore a mq 150: altezza netta media interna non inferiore a m 3; altezza minima interna non inferiore a m 2,20;

Per i locali con soffitto a volte, l'altezza media è la media aritmetica tra l'altezza della saetta e quella del colmo, misurata da pavimento a intradosso, con una tolleranza del 5%.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.

I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di locali già autorizzati con è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m 2,40 per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai

ARTICOLO 97. SOPPALCHI

È consentita la realizzazione di soppalchi destinati alla permanenza di persone alle condizioni del presente paragrafo.

La minima altezza dei soppalchi e degli spazi sottostanti non deve essere minore di m 2,10 e la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

Qualora l'altezza di entrambi gli spazi (sottostante e soprastante) sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Gli spazi sottostanti e soprastanti che non aderiscono alle pareti esistenti devono essere totalmente aperti e lo spazio superiore deve essere munito di balaustra alta almeno m 1,00.

La regolarità aerilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.

Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al presente titolo ad eccezione dell'altezza.

In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

ARTICOLO 98. CAVEDI

I cavedi o chiostrine o pozzi luce sono ammessi solo negli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti e per la diretta aereo illuminazione di servizi igienici e di corridoi di disimpegno.

Essi dovranno essere completamente aperti in alto, avere pareti in tinte chiare, pavimento impermeabile con scarico acque piovane, comunicare in basso direttamente con l'esterno o con spazi aperti regolamentari a mezzo di corridoi aventi sezioni almeno pari a 1/5 della superficie del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m 1,00 per m 2,40 di altezza ed avere dimensioni commisurate all'altezza, misurata dal pavimento del piano più basso illuminato dal cavedio, almeno pari alle seguenti:

- altezza fino a m 8 : lato minimo 2,50, superficie mq 6,00
- altezza fino a m 12 : lato minimo 3,00, superficie mq 9,00
- altezza fino a m 18 : lato minimo 3,50, superficie mq 12,00

Per misure intermedie: si opera con interpolazione lineare.

Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico. Devono inoltre essere dotati di tiraggio naturale dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aereo illuminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta prescritta.

ARTICOLO 99. PATII

È consentita la realizzazione di patii all'interno delle unità immobiliari come elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'unità immobiliare stessa ovvero quando questi essi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento.

Essi sono destinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica, possono essere funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m 4.

ARTICOLO 100. CORTILI

Le corti o cortili sono costituiti dagli spazi liberi pavimentati all'interno dei lotti di pertinenza degli edifici.

Le dimensioni dei nuovi cortili sono determinate in ciascuna zona omogenea dall'applicazione dei parametri urbanistici delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Essi devono avere accesso verso uno spazio pubblico esterno transitabile per gli automezzi; ove tali accessi per automezzi debbano superare dislivelli, la loro superficie deve essere antisdrucciolevole, la pendenza e i raggi di curvatura tali da permettere un'agevole percorribilità ed essere dotati di spazio in piano, prima dell'ingresso, lungo almeno m 4,00.

Le dimensioni dei cortili esistenti non possono essere ridotte se non è verificato il rispetto dei citati parametri urbanistici.

In tutti i cortili, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze.

I **cortili** devono essere sistemati in modo da evitare ristagni di acque e dotati di presa d'acqua.

E' vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni dei cortili esistenti.

ARTICOLO 101. LOCALI SOTTOTETTO

I sottotetti di nuova edificazione ed esistenti possono ospitare **locali di abitazione** se essi hanno i requisiti dimensionali stabiliti dal presente Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale di Igiene tipo.

I sottotetti di nuova edificazione ed esistenti possono ospitare **spazi accessori o locali integrativi e locali di servizio** nel rispetto dei requisiti dimensionali stabiliti dal presente Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale di Igiene tipo per la loro funzione. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'appartamento di pertinenza. Possono essere dotati di impianto elettrico, riscaldamento, servizio igienico aggiuntivo rispetto al numero minimo previsto dal presente Regolamento Edilizio di superficie minima di mq. 2 e lato minimo di m 1,20, anche a ventilazione forzata

Deve essere comunque data dimostrazione di un sufficiente grado di isolamento della copertura e dei requisiti di comfort della temperatura radiante delle superfici interne, con l'adozione di sistemi di copertura adeguati e ventilati. Lo spessore maggiore del pacchetto degli strati di copertura non costituisce a nessun titolo aumento del volume dei locali sottostanti.

ARTICOLO 102. SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO

L'utilizzo degli spazi di sotterraneo per attività che comportano la permanenza delle persone (quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali) potrà essere assentito solo in presenza dei seguenti requisiti:

- altezza, superficie minima utile e aereo illuminazione naturale diretta (o condizionamento e illuminazione artificiale) secondo i valori indici previsti per le specifiche destinazioni
- vespaio aerato di spessore minimo di m 0,40, pavimento impermeabile, murature perimetrali adeguatamente impermeabilizzate, isolamento termico conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di fonoisolamento contenuti nel vigente Regolamento Locale di Igiene tipo
- scarico regolamentare delle acque mediante pompe di sollevamento o mezzi analoghi dotato di canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto

ARTICOLO 103. BOX E AUTORIMESSE

Fermo restando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessaria la verifica di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari.

In particolare non è consentita la comunicazione diretta tra locali destinati a box e locali di abitazione, tra cui deve interpersi un idoneo disimpegno, con porta a tenuta di fumo e di fuoco REI 60.

I locali destinati a box auto debbono essere dotati di aperture di ventilazione verso l'esterno (o, in sostituzione, di canne di aerazione) aventi sezione netta non inferiore ad 1/30 della superficie netta di pavimento. Le canne di aerazione debbono esser poste a distanza di almeno m 5 da finestre di locali di abitazione.

ARTICOLO 104. LOCALE DEPOSITO RIFIUTI SOLIDI URBANI

Ogni fabbricato deve avere un locale destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani (locale deposito), che deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni tali da ospitare un contenitore a carrello per rifiuti di volume non inferiore a litri 1,50 per ogni abitante.

Le canne di caduta sono di regola vietate.

Il locale deve avere:

- altezza minima di m 2 e superficie non inferiore a mq. 2
- porta metallica a tenuta
- pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile
- torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora il locale deposito non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario
- presa d'acqua e griglia a pavimento su pozzetto sifonato collegata alla rete smaltimento acque nere

In alternativa al locale deposito è ammesso lo stazionamento del contenitore (o dei contenitori per raccolta differenziata) in piazzole situate entro il cortile o lo spazio di pertinenza dei fabbricati e realizzate in modo da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante. Tali spazi non vengono computati nella SLP

ARTICOLO 105. SCALE

Le scale che colleghino più di due piani fuori terra devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno, a mezzo di finestre di superficie non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano, ovvero a mezzo di lucernario di dimensioni minime di mq. 0,40 per piano servito.

Le pareti del vano-scale fino ad almeno m. 1,80 ed i gradini devono essere di materiale lavabile.

Le scale devono essere agevoli e sicure e dotate di corrimano alto almeno m 0.90. La larghezza delle rampe e dei pianerottoli delle scale deve essere almeno la seguente:

- scale a servizio di più alloggi : m 1,20 riducibile a m 1,00 dove esista o sia previsto l'ascensore;
- scale a servizio di un alloggio : m 0,80;
- scale per cantine e sottotetti : m 0,80.

Le alzate devono essere comprese tra 16 e 18 cm; le alzate devono essere tali per cui la somma di due di esse con una pedata non deve essere inferiore a 63 cm., le rampe di scale a servizio di più alloggi devono essere interrotte, per le nuove costruzioni, ogni 10 alzate da idonei pianerottoli.

Sono consentite le scale a chiocciola con le seguenti dimensioni minime:

- a servizio di più alloggi o a due o più piani : larghezza m. 1,00, pedata minima di cm. 25 escluse eventuali sovrapposizioni, alzata come nel caso generale;
- a servizio di un alloggio o di cantine e sottotetti : apertura di diametro non inferiore a m. 1,20.

Le scale delle nuove costruzioni, se uniche, devono essere coperte e, se poste a servizio di più alloggi, chiuse o protette dalle intemperie su ogni lato.

ARTICOLO 106. DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO

Negli interventi edilizi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti con rifacimento sostanziale del tetto si dovrà prevedere l'installazione di idonei dispositivi di aggancio atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere da effettuarsi sulle coperture. Tali dispositivi dovranno possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 — Protezione contro le cadute dall'alto. Dispositivi di ancoraggio. Requisiti e prove."

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

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

1. ACCESSO ALLA COPERTURA

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

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza 0,70 m. e altezza di $\geq 1,20$ m.
- In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 m².
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - superficie $\geq 0,50$ m²;
 - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq 0,70$ m;

- nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
- se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ m;
- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

2. INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO A LUOGHI ELEVATI

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

3. ACCESSO SULLE COPERTURE DI EDIFICI INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLI

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

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio

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

4. DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO

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

1. siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
2. siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
3. nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
4. il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 1.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto — dispositivi di ancoraggio — requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del permesso di costruire (p.d.c.) che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

5. ULTIMAZIONE DEI LAVORI

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

- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.
- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica; le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;

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

6. EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE

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

7. INFORMAZIONI PER GLI ADDETTI

In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza). Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

8. FASCICOLO DELL'OPERA

Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque, al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

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

CAPO VII. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI: REQUISITI FUNZIONALI

ARTICOLO 107. DOTAZIONE DI SERVIZI E APPARECCHIATURE NEGLI ALLOGGI

La dotazione di servizi all'interno delle unità immobiliari sarà disciplinata in relazione al prevedibile numero di utenti.

E' lasciata facoltà di disporre liberamente il numero e la tipologia di apparecchi per singola unità ambientale purché siano verificati i minimi funzionali per l'uso degli stessi.

È comunque necessario che ogni costruzione sia dotata almeno di:

- almeno un servizio igienico per ogni alloggio
- almeno una cucina o angolo di cottura per ogni alloggio
- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani effettuata in modo separato, se esiste questo servizio nel comune
- trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- protezione dagli incendi;
- eventuale aerazione forzata.

ARTICOLO 108. DOTAZIONE DI BAGNI E CUCINE, CANNE E IMPIANTI DI COMBUSTIONE

A) CUCINE E SPAZI DI COTTURA

Ogni unità edilizia destinata ad abitazione permanente deve essere fornita di almeno una **cucina** o cabina cottura o angolo di cottura contenente un lavello a chiusura idraulica, cappa sopra ogni punto cottura per la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas e odori che dovranno essere portati ad esalare oltre il tetto.

La cucina, limitatamente alle pareti dotate di lavello e fornelli, dovrà avere pavimenti e pareti perimetrali fino a m 1,80 in materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

B) SERVIZI IGIENICI

Ogni unità edilizia destinata ad abitazione permanente deve essere fornita di almeno un servizio igienico contenente un vaso, un bidè, un lavabo, una doccia o vasca da bagno; dal servizio igienico devono poter essere allontanati i vapori e gli odori. L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dai locali mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno. In caso di più servizi, ad esclusione di quello principale, gli altri possono comunicare direttamente con le camere da letto.

I servizi e gli antibagno devono avere pavimenti e pareti perimetrali fino a m 1.80 in materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

In caso di uffici, negozi, laboratori ecc. a giudizio dell'A.S.L., possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

C) DOTAZIONE MINIMA DI CANNE NEGLI ALLOGGI

In ogni abitazione devono essere installate almeno una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.

Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti.

D) AMBIENTI CON IMPIANTI DI COMBUSTIONE

In ogni locale in cui sia installato un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

Nei servizi igienici è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Detto divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

ARTICOLO 109. FLESSIBILITÀ DEGLI ALLOGGI**A) FLESSIBILITÀ DISTRIBUTIVA**

In relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari dovranno essere previste soluzioni atte a consentire sia l'incremento della dotazione minima di servizi sia l'eventuale suddivisione degli spazi.

B) FLESSIBILITÀ IMPIANTISTICA

In relazione al prevedibile sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare intercapedini verticali o orizzontali accessibili.

ARTICOLO 110. ALLEVAMENTO DI ANIMALI AD USO DOMESTICO.

Nel rispetto degli indici e parametri urbanistici e di quanto previsto dal P.R.G., sono ammessi anche in zone urbanistiche diverse dalla zona agricola, allevamenti di animali con un numero di capi limitato all'uso familiare a condizione che sia rispettato quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene (D.G.R. 25/07/89, n. 4/45266) Titolo III capitolo 10 e dalla vigente normativa in materia di allevamenti zootecnici, di numero e tipologia dei capi, di distanze e tipo dei ricoveri e delle concimaie.

ARTICOLO 111. ACCESSIBILITÀ

Tutte le costruzioni e le opere edilizie in genere, coperte e non coperte, devono essere conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente da parte di tutte le persone, comprese quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare devono essere garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

Ai suddetti requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:

- locali tecnici riservati ai soli addetti;
- edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi (adattabilità)
- gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
- gli edifici soggetti a vincolo di cui d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscono pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.

Negli edifici unifamiliari è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.

ARTICOLO 112. NORME RELATIVE AGLI IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE**PUNTO 1) GENERALITÀ**

L'installazione, la modifica ed il risanamento di apparecchiature di qualsiasi genere relative ad impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione (antenne, parabole, tralicci, cabine, ecc.) sono soggetti alle disposizioni del decreto interministeriale 10 settembre 1998, n. 381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana), alla legge 22 febbraio 2001 n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) ed alla Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11 (Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione).

In particolare l'installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e la modifica delle caratteristiche di emissione di questi ultimi ed, in specie, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di telecomunicazione, di stazioni radio base per reti di telecomunicazioni mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda puntomultipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate sono soggette alle disposizioni del decreto legislativo 4 settembre 2002, n. 198 (Disposizioni volte ad accelerare la realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazioni strategiche per la modernizzazione e lo sviluppo del Paese, a norma dell'articolo 1, comma 2, della legge 21 dicembre 2001, n. 443).

PUNTO 2) COMPATIBILITÀ URBANISTICA ED AMBIENTALE E LOCALIZZAZIONE

Valgono gli articoli 3 e 4 del decreto legislativo 4 settembre 2002, n. 198. Ne consegue che le categorie di infrastrutture di telecomunicazioni, considerate strategiche ai sensi dell'articolo 1, comma 1, della legge 21 dicembre 2001, n. 443, sono opere di interesse nazionale, realizzabili esclusivamente sulla base delle procedure definite dal presente decreto, anche in deroga alle disposizioni di cui all'articolo 8, comma 1, lettera c), della legge 22 febbraio 2001, n. 36.

Le infrastrutture di cui al secondo comma del precedente punto 1, ad esclusione delle torri e dei tralicci relativi alle reti di televisione digitale terrestre, sono compatibili con qualsiasi destinazione urbanistica e sono realizzabili in ogni parte del territorio comunale, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ad ogni altra disposizione di legge o di regolamento.

Inoltre, le infrastrutture ad esse correlate, quali opere civili, scavi, cavi per telecomunicazioni e reti dorsali, sono assimilate ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16, comma 7, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, pur restando di proprietà dei rispettivi operatori, e ad esse si applica la normativa vigente in materia.

Restano ferme le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali contenute nel decreto legislativo 29 settembre 1999, n. 490, nonché le disposizioni a tutela delle servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898.

PUNTO 3) AMBITO DI APPLICAZIONE

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo – nel rispetto della compatibilità urbanistica ed ambientale di cui al punto 2) - gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Sono esentati, purché il loro impiego garantisca il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente:

- a) le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al primo comma;
- b) gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore di antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
- c) gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore di antenna non superiore a 5 W.

PUNTO 4) CONTENIMENTO DELLE ESPOSIZIONI E PROTEZIONE DELLA POPOLAZIONE

I titolari degli impianti e delle apparecchiature di cui al Punto 3, sono tenuti a rispettare i limiti di esposizione fissati dalla normativa statale vigente nonché gli adempimenti previsti dalla Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11. La progettazione e la realizzazione dei sistemi fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi e l'adeguamento di quelli preesistenti devono avvenire in modo da produrre valori di campo elettromagnetico più bassi possibili, compatibilmente con la qualità del servizio svolto dai sistemi stessi. Gli impianti e le apparecchiature, devono inoltre rispettare i valori di attenzione ed essere conformi agli obiettivi di qualità indicati dalla vigente legislazione.

Nell'intorno degli impianti e delle apparecchiature non devono trovarsi aree accessibili alla popolazione nelle quali possano essere superati i limiti di esposizione previsti dalla normativa statale. Ove sussiste tale rischio, le aree devono essere delimitate, interdette all'accesso e rese riconoscibili sotto la responsabilità del titolare dell'impianto o dell'apparecchiatura, attraverso la specifica segnaletica di cui al decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 493 (Attuazione della direttiva 92/58/CEE concernente le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro) riportata nell'allegato A) della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11.

Le valutazioni di ordine tecnico previste dalla presente legge a carico dei titolari di impianti e di apparecchiature devono essere effettuate da un esperto in possesso di diploma di laurea in fisica o ingegneria, oppure di diploma di perito industriale ad indirizzo elettronico, elettrotecnico, delle telecomunicazioni, fisico, nucleare ovvero di altro titolo equivalente. Le valutazioni di ordine tecnico relative ad impianti radioamatoriali in permesso di costruire possono essere effettuate dal titolare del permesso di costruire stesso.

PUNTO 5) IMPIANTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE E RELATIVE PROCEDURE**A) TIPOLOGIA DI IMPIANTO E PROCEDURE PER LA COMUNICAZIONE**

Sono soggetti ad obbligo di comunicazione, da parte del titolare, al sindaco ed all'ARPA, trenta giorni prima dell'attivazione:

- a) l'esercizio di impianti di potenza al connettore di antenna non superiore a 7 W. La comunicazione deve avere i contenuti e le modalità stabiliti dal regolamento della Giunta regionale;
- b) l'esercizio di impianti ad uso radioamatoriale in permesso di costruire. La comunicazione deve avere i contenuti e le modalità stabiliti dal regolamento della Giunta regionale;
- c) l'esercizio di reti microcellulari di telecomunicazione. Le caratteristiche degli impianti sono fissate dal regolamento della Giunta regionale e la comunicazione deve avere i contenuti e le modalità stabiliti dal medesimo regolamento;

Sono esentati, purché il loro impiego garantisca il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente:

- a) le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al primo comma;
- b) gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore di antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
- c) gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore di antenna non superiore a 5 W.

C) VARIAZIONI DI TITOLARITA'

La variazione della titolarità dell'impianto, delle sue caratteristiche tecniche, nonché la sua chiusura ovvero messa fuori esercizio devono essere comunicati al sindaco ed all'ARPA entro dieci giorni. Qualora la potenza dell'impianto assoggettato a comunicazione ai sensi della lettera a) del comma 1, sia aumentata oltre il valore di 7 W al connettore di antenna, il titolare è chiamato a soddisfare gli adempimenti di cui all'articolo 7.

C) SUPERAMENTO DEI LIMITI

Qualora dall'esame delle informazioni contenute nella comunicazione di cui al comma 1, sia ipotizzabile il superamento dei limiti fissati dalla normativa vigente, l'ARPA, effettuate apposite verifiche e accertato il superamento dei predetti limiti, ne dà comunicazione al sindaco, per l'adozione dei provvedimenti di competenza, ed all'ASL.

E) REGIME TRANSITORIO PER GLI IMPIANTI ED APPARECCHIATURE ESISTENTI

I titolari di impianti di cui al presente punto già in esercizio, inviano apposita comunicazione al comune ed all'ARPA, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, secondo le specifiche modalità indicate dal regolamento della Giunta regionale di cui al comma 4 dell'articolo 6 della medesima legge.

F) RISANAMENTI

Contestualmente alla comunicazione per gli impianti ed apparecchiature esistenti, i titolari presentano al Comune e all'ARPA una proposta con i tempi e le modalità per il risanamento degli impianti preesistenti che non rispettano i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità previsti dalle vigenti disposizioni normative; tale proposta è inviata anche alla direzione generale competente in materia ambientale della Giunta regionale.

Entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della regolamentazione urbanistica di cui al comma 1 dell'articolo 4 della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11 e richiamata dal Punto 2 del presente articolo, i titolari di impianti situati in aree ove non è consentita l'installazione comunicano al comune, alla direzione generale competente in materia ambientale della Giunta regionale ed all'ARPA i piani di adeguamento alla regolamentazione urbanistica. La delocalizzazione di

impianti deve avvenire, per gli impianti di radiotelevisione, in siti conformi alla pianificazione in materia, e, per gli impianti di diversa tipologia in siti idonei.

Sulla base delle proposte e delle comunicazioni di cui ai commi 1 e 2, la Giunta regionale, in coerenza con le indicazioni della vigente normativa nazionale, sentiti i comuni interessati, l'ARPA e la competente ASL, adotta un apposito piano di risanamento, al quale i titolari sono tenuti a conformarsi; l'ARPA effettua i controlli relativi alla applicazione dei piani di risanamento. Ogni onere derivante dall'applicazione dei piani di risanamento è posto a carico dei titolari degli impianti.

Fuori dei casi di cui al comma 1, qualora l'ARPA verifichi il superamento dei limiti e dei valori di esposizione per la popolazione previsti dalla normativa vigente, ne dà informazione al sindaco, per l'adozione delle misure di competenza, ed all'ASL. Ove al superamento dei limiti di esposizione e dei valori indicati dalla vigente normativa concorrano più impianti, l'ARPA nella comunicazione indica i coefficienti di riduzione previsti dalla normativa vigente, e propone i tempi per l'attuazione del risanamento. Il sindaco prescrive al titolare dell'impianto o ai titolari degli impianti che concorrono a provocare il superamento dei limiti di esposizione e dei valori indicati dalla vigente normativa l'attuazione di interventi di risanamento, da conseguirsi non oltre il termine di sei mesi dalla prescrizione attraverso misure tecniche da individuarsi sotto la responsabilità degli stessi. L'ASL effettua le valutazioni del caso riguardo ai rischi per la salute della popolazione, in relazione all'entità ed alle condizioni del superamento, e propone al sindaco l'eventuale adozione di provvedimenti a tutela della salute pubblica, con oneri a carico dei soggetti gestori. Nel caso che i titolari degli impianti, che nel complesso provocano il superamento dei limiti di esposizione e dei valori indicati dalla vigente normativa, definiscano accordi volontari per la riduzione dell'esposizione entro i limiti previsti dalla normativa vigente, gli stessi formulano apposita proposta di risanamento corredata dalla relativa tempistica al sindaco che, sentita l'ARPA, può approvare tale modalità di riduzione a conformità. L'ARPA effettua controlli sul risultato dell'applicazione delle misure di risanamento e ne comunica l'esito al sindaco ed alla ASL. In caso di inerzia dei titolari di impianto, il sindaco può disporre la sospensione dell'attività degli impianti o la revoca dell'autorizzazione all'esercizio.

Gli oneri dell'attività tecnica ed istruttoria svolta dall'ARPA ai sensi del presente articolo sono posti in carico al titolare dell'impianto che provoca il superamento dei limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente, o ai titolari degli impianti che concorrono a tale superamento, in misura proporzionale al coefficiente di riduzione calcolato nell'ambito delle procedure di riduzione a conformità.

PUNTO 6) IMPIANTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE E RELATIVE PROCEDURE

A) TIPOLOGIA DI IMPIANTO

Sono soggetti ad obbligo di autorizzazione comunale, che viene rilasciata acquisito il parere dell'ARPA, l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisione gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le esenzioni del secondo comma del Punto 3 sono soggetti.

B) PROCEDURE PER L'AUTORIZZAZIONE

Il titolare dell'impianto presenta al sindaco istanza di autorizzazione per l'installazione e l'esercizio dell'impianto, corredata da:

- a) estremi del permesso di costruire governativo;
- b) progetto dell'impianto, informazioni, documentazione tecnica, nonché valutazioni e misure preventive indicate nell'allegato B;
- c) dichiarazione di conformità ai limiti di esposizione di cui all'articolo 3;
- d) copia dell'istanza presentata all'ARPA al fine del rilascio del parere di competenza di cui al comma 3;
- e) copia dell'istanza presentata al comune al fine del rilascio del permesso di costruire o di altre autorizzazioni previste in sede comunale, quando necessarie;
- f) eventuali pareri o autorizzazioni, propedeutici alla realizzazione dell'impianto, previsti dalla normativa statale e regionale vigente, anche in relazione a vincoli ambientali, architettonici e territoriali, o vincoli d'uso o accesso al manufatto o all'area ove è prevista l'installazione dell'impianto;
- g) atto di impegno, sottoscritto dal titolare dell'impianto o da suo legale rappresentante, ad una corretta manutenzione dell'impianto, ove, ai fini della protezione della popolazione, devono essere rispettate le indicazioni specificamente fornite dall'esperto di cui al comma 4 dell'articolo 3. Il titolare dell'impianto o il suo legale rappresentante si impegnano altresì ad eseguire, nel caso di disattivazione, i relativi interventi sull'impianto fino alla completa demolizione, ripristinando il sito in armonia con il contesto territoriale;
- h) certificato fideiussorio relativo agli oneri di smantellamento e ripristino ambientale.

Nell'ambito del procedimento di cui al presente articolo, il titolare dell'impianto invia all'ARPA richiesta di parere sul rispetto dei limiti previsti dalla vigente normativa, assumendosi gli oneri relativi all'attività istruttoria, tariffati secondo le indicazioni di cui al comma 5 dell'articolo 10 della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11. La richiesta deve essere accompagnata dal progetto dell'impianto, da informazioni, documentazione tecnica, nonché valutazioni e misure preventive indicate nell'allegato B. L'ARPA si esprime entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta, inviando il parere al sindaco ed al titolare dell'impianto.

Il sindaco conclude il procedimento autorizzativo entro novanta giorni dal ricevimento dell'istanza, comunicandone l'esito al titolare e all'ARPA; nelle comunicazioni al titolare ed all'ARPA sono indicate eventuali prescrizioni. Il titolare dell'impianto può conseguentemente, nel rispetto degli adempimenti di natura urbanistica, edilizia, paesaggistica, ambientale, nonché i vincoli di uso di immobili o manufatti previsti dalla normativa vigente, provvedere alla sua installazione e messa in esercizio.

B) COMUNICAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO

Entro dieci giorni dall'entrata in esercizio dell'impianto, il titolare invia apposita comunicazione al sindaco ed all'ARPA, dichiarando sotto la propria responsabilità la conformità dell'impianto realizzato al progetto presentato e l'osservanza delle prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 3 (Contenimento delle esposizioni e protezione della popolazione) della citata Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, secondo schemi determinati con regolamento della Giunta regionale.

C) MISURE DI CONTROLLO AD IMPIANTO ATTIVO

Nel caso in cui, nello svolgimento delle valutazioni preventive, ricorrano condizioni, anche indicate dalla normativa vigente, tali da motivare l'attivazione di misure di controllo ad impianto attivo, l'ARPA, dopo la messa in esercizio dell'impianto, provvede alla verifica del rispetto dei limiti indicati dalla normativa vigente e delle condizioni previste nell'au-

torizzazione. Il titolare è tenuto a modificare le modalità di esercizio dell'impianto in modo tale da rispettare i limiti indicati dalla normativa vigente e le condizioni previste dall'autorizzazione, nel caso in cui l'ARPA ne verifichi il mancato rispetto. In caso di inottemperanza, l'ARPA ne dà comunicazione immediata al sindaco e all'ASL. Il sindaco può disporre il divieto di utilizzazione dell'impianto e, in caso di reiterata inadempienza, revocare l'autorizzazione.

D) VARIAZIONI DI TITOLARITA'

Nel caso di variazione di titolarità dell'impianto, il nuovo titolare presenta, entro trenta giorni dalla variazione, apposita comunicazione al sindaco ed all'ARPA, secondo schemi determinati con regolamento della Giunta regionale

E) DISATTIVAZIONE

Nel caso di disattivazione dell'impianto, il titolare presenta, entro trenta giorni dalla disattivazione, apposita comunicazione al sindaco ed all'ARPA, secondo schemi determinati con regolamento della Giunta regionale.

F) VARIAZIONI

In caso di variazione delle caratteristiche tecniche o delle modalità d'impiego degli impianti, determinanti ai fini del rilascio delle autorizzazioni di cui al presente articolo, il titolare dà apposita comunicazione al sindaco ed all'ARPA. Il titolare deve contestualmente presentare valutazioni, effettuate da un esperto - in possesso di diploma di laurea in fisica o ingegneria, oppure di diploma di perito industriale ad indirizzo elettronico, elettrotecnico, delle telecomunicazioni, fisico, nucleare ovvero di altro titolo equivalente -, sulle conseguenze che le variazioni determinano in relazione all'esposizione ai campi elettromagnetici, secondo schemi determinati con regolamento della Giunta regionale. Nel caso che, a causa delle modifiche da apportarsi, sia prevedibile un significativo aumento delle esposizioni, o qualora si preveda l'aumento della potenza di emissione dell'impianto, rispetto a quanto previsto nel provvedimento di autorizzazione, l'impianto deve essere assoggettato ad un nuovo procedimento autorizzativo.

G) DIFFORMITA'

Nel caso in cui si riscontrino difformità rispetto all'dichiarazione di cui all'ultimo comma del precedente sub B) o inadempienza alle disposizioni di cui al precedente sub F), il sindaco, sentita l'ARPA, può disporre con proprio atto il ripristino delle condizioni previste dall'autorizzazione, il divieto di utilizzazione dell'impianto o la revoca dell'autorizzazione.

PUNTO 7) REGIME TRANSITORIO PER GLI IMPIANTI ED APPARECCHIATURE ESISTENTI

I titolari degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisione di cui presente punto già installati presentano al comune, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio, secondo le indicazioni del presente punto.

L'autorizzazione comunale all'esercizio, è rilasciata entro un anno dalla richiesta ed è subordinata all'accertamento, da parte dell'ARPA, del rispetto dei livelli massimi di esposizione previsti dalla normativa vigente, con oneri a carico del richiedente. In caso di mancato adeguamento dell'impianto alle eventuali prescrizioni il sindaco può, con proprio provvedimento, disporre la revoca dell'autorizzazione con i conseguenti effetti per il periodo necessario all'esecuzione delle opere di adeguamento.

Nei casi di impianti preesistenti che non rispettano i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità previsti dalle vigenti disposizioni normative e nei casi di impianti situati in aree ove non è consentita l'installazione, l'autorizzazione è rilasciata in via transitoria sino alla data di scadenza delle opere di risanamento o della delocalizzazione dell'impianto.

Qualora il titolare di un impianto per le telecomunicazioni sia già in possesso alla data di entrata in vigore della presente legge, di autorizzazione comunale a qualsiasi titolo rilasciata, nell'ambito della cui istruttoria sia stato esaminato con esito positivo l'aspetto dell'esposizione ai campi elettromagnetici in riferimento ai contenuti delle vigenti normative, questi può chiedere al comune la conferma della validità, anche ai sensi della presente legge regionale, dell'autorizzazione posseduta. Nel formulare la richiesta i titolari allegano eventuale documentazione che, ad integrazione di quanto già presentato, completi il quadro delle informazioni previste al Punto 6 precedente. Il comune, ravvisata la necessità, può chiedere all'ARPA l'espressione di parere relativamente al procedimento di cui al presente comma, comunicandolo al titolare dell'impianto. Gli oneri di istruttoria dell'ARPA sono posti a carico al titolare dell'impianto. Trascorsi centottanta giorni dalla presentazione della richiesta di cui al presente comma, senza l'emissione di alcun provvedimento o di sospensione dei termini, l'autorizzazione si intende comunque confermata.

Gli adeguamenti di impianti preesistenti derivanti dall'applicazione dei provvedimenti urbanistici di cui al Punto 2 del presente articolo, devono essere attuati entro due anni dall'entrata in vigore degli stessi.

PUNTO 8) RISANAMENTI

Contestualmente all'istanza per gli impianti ed apparecchiature esistenti, i titolari presentano al Comune e all'ARPA una proposta con i tempi e le modalità per il risanamento degli impianti preesistenti che non rispettano i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità previsti dalle vigenti disposizioni normative; tale proposta è inviata anche alla direzione generale competente in materia ambientale della Giunta regionale.

Entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della regolamentazione urbanistica di cui al comma 1 dell'articolo 4 della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11 e richiamata dal Punto 2 del presente articolo, i titolari di impianti situati in aree ove non è consentita l'installazione comunicano al comune, alla direzione generale competente in materia ambientale della Giunta regionale ed all'ARPA i piani di adeguamento alla regolamentazione urbanistica. La delocalizzazione di impianti deve avvenire, per gli impianti di radiotelevisione, in siti conformi alla pianificazione in materia, e, per gli impianti di diversa tipologia in siti idonei.

Sulla base delle proposte e delle comunicazioni di cui ai commi 1 e 2, la Giunta regionale, in coerenza con le indicazioni della vigente normativa nazionale, sentiti i comuni interessati, l'ARPA e la competente ASL, adotta un apposito piano di risanamento, al quale i titolari sono tenuti a conformarsi; l'ARPA effettua i controlli relativi alla applicazione dei piani di risanamento. Ogni onere derivante dall'applicazione dei piani di risanamento è posto a carico dei titolari degli impianti

Fuori dei casi di cui al comma 1, qualora l'ARPA verifichi il superamento dei limiti e dei valori di esposizione per la popolazione previsti dalla normativa vigente, ne dà informazione al sindaco, per l'adozione delle misure di competenza, ed all'ASL. Ove al superamento dei limiti di esposizione e dei valori indicati dalla vigente normativa concorrano più impianti, l'ARPA nella comunicazione indica i coefficienti di riduzione previsti dalla normativa vigente, e propone i tempi per l'attuazione del risanamento. Il sindaco prescrive al titolare dell'impianto o ai titolari degli impianti che concorrono a provocare il superamento dei limiti di esposizione e dei valori indicati dalla vigente normativa l'attuazione di interventi di risa-

namento, da conseguirsi non oltre il termine di sei mesi dalla prescrizione attraverso misure tecniche da individuarsi sotto la responsabilità degli stessi. L'ASL effettua le valutazioni del caso riguardo ai rischi per la salute della popolazione, in relazione all'entità ed alle condizioni del superamento, e propone al sindaco l'eventuale adozione di provvedimenti a tutela della salute pubblica, con oneri a carico dei soggetti gestori. Nel caso che i titolari degli impianti, che nel complesso provocano il superamento dei limiti di esposizione e dei valori indicati dalla vigente normativa, definiscano accordi volontari per la riduzione dell'esposizione entro i limiti previsti dalla normativa vigente, gli stessi formulano apposita proposta di risanamento corredata dalla relativa tempistica al sindaco che, sentita l'ARPA, può approvare tale modalità di riduzione a conformità. L'ARPA effettua controlli sul risultato dell'applicazione delle misure di risanamento e ne comunica l'esito al sindaco ed alla ASL. In caso di inerzia dei titolari di impianto, il sindaco può disporre la sospensione dell'attività degli impianti o la revoca dell'autorizzazione all'esercizio.

Gli oneri dell'attività tecnica ed istruttoria svolta dall'ARPA ai sensi del presente articolo sono posti in carico al titolare dell'impianto che provoca il superamento dei limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente, o ai titolari degli impianti che concorrono a tale superamento, in misura proporzionale al coefficiente di riduzione calcolato nell'ambito delle procedure di riduzione a conformità.

PUNTO 9) IMPIANTI MOBILI DI TELEFONIA MOBILE

Degli impianti mobili di telefonia mobile è data comunicazione al Comune 45 giorni prima della loro collocazione. La comunicazione deve essere corredata del parere favorevole dell'ARPA e dell'ASL. Il Comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione.

PUNTO 10) CATASTO REGIONALE DEGLI IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE

Secondo l'articolo 5 della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, è affidata all'ARPA la gestione del catasto regionale degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Non possono essere autorizzati nuovi impianti, ai sensi dei precedenti punti 3) e 4) ai gestori e ai titolari dei sistemi fissi delle telecomunicazioni e della radiotelevisione che non abbiano fornito all'ARPA la mappa completa degli impianti corredata dalle caratteristiche tecniche necessarie per la valutazione dei campi elettromagnetici, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, ai fini della costituzione del catasto,

PUNTO 11) VIGILANZA E CONTROLLO

1. Il comune esercita le funzioni di vigilanza sulle esposizioni ai campi elettromagnetici e sullo stato dell'ambiente, nell'ambito di applicazione della Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, avvalendosi dell'ARPA che definisce annualmente un programma di controllo su impianti ed apparecchiature che rientrano nel campo di applicazione della medesima legge, e, in particolare, su quelli iscritti nel catasto regionale di cui al Punto 10, individuando eventuali priorità e criteri di realizzazione del programma stesso, in particolare per gli impianti localizzati nelle zone residenziali.

I comuni segnalano alla regione ed all'ARPA la presenza sul proprio territorio di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni. La segnalazione avverrà secondo le modalità indicate dal regolamento della Giunta regionale.

Gli oneri derivanti, dalle prestazioni di cui al comma 3 dell'articolo 6, comma 3 dell'articolo 7, comma 10 dell'articolo 9, commi 3 e 6 dell'articolo 10, sono a carico dei soggetti titolari degli impianti, in deroga a quanto stabilito dal comma 2 dell'articolo 3 e dal comma 5 dell'articolo 26 della legge regionale 14 agosto 1999 n. 16 (Istituzione dell'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente - ARPA). Le tariffe delle prestazioni tecniche, istruttorie e di rilevamento sono indicate nel tariffario delle prestazioni dell'ARPA, approvato ai sensi del comma 2 dell'articolo 3, della stessa l.r. n. 16/99.

PUNTO 12) SANZIONI

Le violazioni alle prescrizioni del presente articolo, in quanto conformi alla Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11, sono determinate dall'articolo 12 della medesima legge, cui si fa espresso riferimento.

CAPO VIII. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

ARTICOLO 113. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica e stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

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

ARTICOLO 114. RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI

1. COSTRUZIONI A CONFINE DI SPAZI PUBBLICI

Prima dell'inizio dei lavori di nuova costruzione in confine di una strada aperta o da aprirsi, anche di proprietà privata, occorre provvedere alla definizione della esatta linea di confine con il suolo pubblico ed alla determinazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici, con le seguenti modalità:

- il proprietario, prima dell'inizio dei lavori, dovrà trasmettere al comune idonea istanza di sopralluogo accompagnata da planimetria di tracciamento delle opere e predisporre sul sito, a sua cura e spese, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione planimetrica delle costruzioni stesse e dei capisaldi altimetrici e planimetrici, secondo le previsioni di progetto
- il comune, a mezzo di propri incaricati, effettuerà entro 15 giorni la ricognizione dei tracciamenti e dei capisaldi ai

- quali occorre esattamente attenersi e redigerà apposito verbale in duplice copia controfirmata anche dal proprietario
- In tale sede dovranno essere determinati i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale e le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche

2. COSTRUZIONI NON A CONFINE DI SPAZI PUBBLICI

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione planimetrica delle costruzioni stesse che il comune si riserva di verificare in qualsiasi momento.

ARTICOLO 115. INIZIO DEI LAVORI

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata al comune dal titolare del provvedimento edilizio o da suo delegato. I lavori devono essere iniziati:

- non prima di trenta giorni dalla data di presentazione di denuncia di inizio di attività;
- entro il termine per l'inizio fissato dal provvedimento edilizio stesso di permesso di costruire, che non può essere superiore ad un anno

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, il comune – previa richiesta di chiarimenti all'interessato – predisponde la dichiarazione di decadenza.

ARTICOLO 116. DISCIPLINA E SICUREZZA DEL CANTIERE

I cantieri per lo svolgimento di qualsiasi attività edilizia devono essere installati, organizzati e gestiti in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia, con obblighi e responsabilità poste a carico dei soggetti individuati dal D.Lgs. 14 agosto 1996, 494 (committente, responsabile dei lavori, coordinatore per la progettazione e coordinatore per l'esecuzione dei lavori), fatti salvi i controlli, gli obblighi e le competenze di legge in materia antinfortunistica posti in capo all'A.S.L. competente per territorio.

Nei cantieri dovranno essere scrupolosamente seguite le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti e le attrezzature antinfortunistiche idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli addetti e della sicurezza pubblica.

Deve essere affissa in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile non inferiore al formato A3 con l'indicazione degli estremi dell'atto autorizzativo, del suo titolare o committente, del responsabile dei lavori (se nominato), del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, del responsabile del cantiere, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Nei cantieri edili debbono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto di approvazione o copia dei medesimi.

Le strutture provvisorie del cantiere (ponteggi, impalcature, scivoli, scale, ecc.) dovranno possedere requisiti — di resistenza e di stabilità anche sotto l'azione del vento e di protezione — idonei per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose ed uniformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

I ponteggi verso spazi pubblici o aperti al pubblico strada dovranno essere chiusi con stuoie, teli, graticci o altro mezzo idoneo ad evitare la dispersione della polvere e dovranno essere dotati di protezioni dalla caduta di oggetti e di materiali e di tramogge o altre macchine per lo scarico dei materiali.

Gli apparecchi di sollevamento (scale aeree, ponti mobili, gru, montacarichi) non possono essere utilizzati se non sono muniti di certificato di collaudo. Ogni altro macchinario e attrezzo utilizzato nel cantiere deve possedere i requisiti di sicurezza e le certificazioni di legge.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, è vietato: tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti da demolizioni, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio o per l'igiene pubblica

accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio

determinare scotimenti di terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini

calare materiali di demolizione verso la pubblica via; quando ciò sia reso necessario i materiali dovranno essere impiegati recipienti, tramogge o altro mezzo che dia garanzia di sicurezza

Devono essere eseguite, ove necessario, tutte le opere provvisorie di cantinatura, puntellamento e controventatura per la messa in sicurezza degli edifici eventualmente interessati dai cantieri aperti, .

Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione sui piani di lavoro ancorché ammesso dai piani di sicurezza redatti, dovranno essere messi in atto provvedimenti atti ad evitare cadute accidentali di materiali sul suolo pubblico.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore) che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.

L'acqua utilizzata nel cantiere deve essere potabile e, se possibile, allacciata alle reti comunali.

ARTICOLO 117. RECINZIONI PROVVISORIE DI CANTIERE E OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO

In relazione alle specifiche necessità delle attività di cantiere potrà essere consentita la occupazione del suolo pubblico da parte dell'area di cantiere purché non vengano meno le condizioni di sicurezza e agibilità minima degli spazi pubblici interessati.

Il Comune determinerà altresì le dimensioni minime di altezza e conformazione delle recinzioni provvisorie e la segnaletica diurna e notturna al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

Ogni cantiere posto in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico di durata superiore a giorni 10 (dieci), deve essere dotato di recinzione provvisoria solida, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a m 2,00 e non superiore a m 3,00.

Le porte pedonali e carrabili devono essere apribili verso l'interno e rimanere chiuse se non per il tempo necessario al passaggio degli addetti al cantiere.

Gli spigoli delle recinzioni e le sporgenze di altre strutture ad altezza minore di m 4,00 da terra devono essere pitturate con vernice bianca riflettente e dotate di segnale luminoso a luce rossa che deve rimanere acceso durante il periodo di buio, fatte salve le indicazioni in materia dal nuovo codice della strada.

L'assuntore dei lavori, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve richiedere al comune il relativo permesso di costruire, che deve essere rilasciato entro giorni 30 con l'eventuale indicazione di particolari prescrizioni di carattere tecnico da seguire per evitare ogni danno a manufatti esistenti. Se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Il comune verificherà il coordinamento con le attività previste di enti concessionari delle reti impiantistiche pubbliche qualora tale occupazione interessi spazi attraversati da tali servizi. Ad avvenuta ultimazione dei lavori dovrà essere sgombrata l'area e ripristinato lo stato perfetto dei luoghi a cura e spese dell'assuntore dei lavori, sotto il controllo ed il collaudo del comune che, in caso di inadempienza potrà provvedere in modo coattivo, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, è fatto obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dello speciale permesso di costruire indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione.

È data facoltà alla Amministrazione Comunale di utilizzare le recinzioni prospettanti gli spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza alcun corrispettivo.

Deve in ogni caso essere salvaguardata l'incolumità pubblica ed assicurato il pubblico transito.

ARTICOLO 118. SCAVI E DEMOLIZIONI

A) MODALITÀ DI SCAVO

Nelle operazioni di scavo devono essere garantite condizioni di stabilità nel cantiere e nelle sue vicinanze, con verifiche sulla stabilità degli scavi, che devono resistere alla spinta del terreno circostante e garantire la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze e monitoraggio della zona circostante gli scavi, compresi gli edifici, anche se separati da aree pubbliche o private, siti entro un raggio di 100 m dal cantiere. Ogni anomalia riscontrata andrà tempestivamente comunicata al comune, previa sospensione di ogni operazione di scavo e di esecuzione di tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.

Le operazioni di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.

Dovranno essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni.

Nel caso di opere di sottomurazione o nella esecuzione di tirantature di paratie o consolidamenti del terreno dovranno essere disciplinate le modalità di assenso da parte delle proprietà interessate.

Analogamente dicasi per la esecuzione di opere pubbliche interrante interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

B) CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA

Nelle opere di demolizione dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

ARTICOLO 119. RINVENIMENTI

Se nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi si facciano ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, si dovrà dare immediatamente avviso al comune che provvederà ad avvisare, entro il termine di giorni 15 le autorità competenti, e si dovranno sospendere i lavori (per la parte interessata dai ritrovamenti), in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici, resti mortali o ossa umane per i quali dovrà essere immediatamente avvisato il comune.

In ogni cantiere, nel caso di rinvenimenti di parti di cadavere o di resti mortali o di ossa umane, che ne faccia scoperta deve, ai sensi del Regolamento di Polizia Mortuaria, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

ARTICOLO 120. VERIFICA DELL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Entro giorni 60 dall'ultimazione dei lavori, che deve avvenire entro i termini previsti dal permesso di costruire, il titolare del provvedimento deve darne comunicazione al comune.

In tale occasione potrà essere richiesto di allegare l'elenco redatto dal direttore dei lavori delle eventuali difformità rispetto al progetto autorizzato. Ciò non esime dall'obbligo di richiesta successiva di permesso di costruire in sanatoria in presenza di variazioni compatibili.

Gli Uffici tecnici comunali accertano l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato, inoltrando dettagliato rapporto al responsabile del procedimento, per l'adozione delle determinazioni di competenza.

CAPO IX. DISCIPLINA DELLE VARIANTI

ARTICOLO 121. VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Il presente Regolamento Edilizio, nel rispetto delle indicazioni di legge nazionali e regionali in materia e del P.R.G., ammette la compresenza di differenti destinazioni d'uso all'interno degli edifici allo scopo di consentirne una completa e moderna utilizzazione.

È pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari a condizione che la nuova destinazione d'uso sia consentita, per la zona omogenea interessata, dalla Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Il mutamento di destinazione d'uso accompagnato dalla esecuzione di opere edilizie è soggetto alle procedure del tipo di intervento nel quale ricadono le opere.

ARTICOLO 122. VARIANTI IN TOTALE DIFFORMITÀ E VARIANTI ESSENZIALI

A. DEFINIZIONI

A1. VARIANTI IN TOTALE DIFFORMITÀ

Ai sensi dell'articolo 31 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si definiscono variazioni in totale difformità rispetto al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che — anche singolarmente considerate — comportino:

- la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione
- l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

A2. VARIANTI ESSENZIALI

Ai sensi dell'articolo 32 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 1 della legge regionale 9 maggio 1992, n. 19, si definiscono varianti essenziali rispetto al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che — anche singolarmente considerate — comportino:

- a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza nella misura degli standard prevista dalla legge regionale 15 aprile 1975, n. 51, intendendosi per questa la sostituzione, anche senza opere di carattere edilizio, di una destinazione d'uso non ammessa, nella zona omogenea interessata, dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
 - b) aumento del volume o della superficie, rispetto al progetto approvato e sempreché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:
 - 1) per gli edifici residenziali un incremento volumetrico in misura superiore:
 - al 7,5% da 0 a 1.000 metri cubi;
 - al 3% dai successivi 1.001 metri cubi a 3.000 metri cubi;
 - all'1,2% dai successivi 3.001 metri cubi sino e non oltre a 30.000 metri cubi;
 - 2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie in misura superiore:
 - al 7,5% da 0 a 400 metri quadrati;
 - al 3% dai successivi 401 metri quadrati a 1.000 metri quadrati;
 - all'1,2% dai successivi 1.001 metri quadrati sino e non oltre a 10.000 metri quadrati;
 - c) modifiche:
 - dell'altezza dell'edificio in misura superiore a metri 1 senza variazione del numero dei piani;
 - delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a cm 10 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'art. 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sempreché si tratti di intervento subordinato a permesso di costruire;
 - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali;
 - f) qualsiasi mutamento al progetto già approvato con permesso di costruire su immobili sottoposti a vincolo storico—artistico—architettonico, archeologico, paesistico—ambientale nonché sugli immobili ricadenti nei parchi e nelle riserve o in aree protette nazionali e regionali, anche se di consistenza inferiore alle misure minime indicate nelle precedenti lettere purché non autorizzate, anche in via di sanatoria, dalle Autorità preposte alla tutela del vincolo.
- Non sono da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, nonché le modifiche che riducono il numero delle unità immobiliari.

B. PROCEDURE PER LE VARIANTI

Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del permesso di costruire, si intendano apportare variazioni in totale difformità e variazioni essenziali, occorre sospendere i lavori e presentare adeguato progetto di variante, secondo le norme relative al permesso di costruire.

In caso contrario si applicano le sanzioni previste per gli abusi edilizi rientranti nella categoria delle opere eseguite in totale difformità.

ARTICOLO 123. VARIANTI IN PARZIALE DIFFORMITÀ AL PERMESSO DI COSTRUIRE**A. DEFINIZIONI**

Ai sensi dell'articolo 32 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 1 della legge regionale 9 maggio 1992, n. 19, si definiscono varianti parziali ossia varianti in parziale difformità rispetto al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate che — anche singolarmente considerate — comportino:

- opere determinanti aumento di volumetria o di superficie, non eccedenti i limiti di cui al precedente articolo ovvero aumento delle superfici utili ovvero modifiche della sagoma;
- variazioni concernenti i seguenti elementi progettuali:
- modifiche della destinazione d'uso mutamento delle destinazioni d'uso che non determinino carenza nella misura degli standard prevista dalla legge regionale 15 aprile 1975, n. 51, intendendosi per questo la sostituzione, anche senza opere di carattere edilizio, di una destinazione d'uso non ammessa, nella zona omogenea interessata, dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
- modifiche ubicative limitate alla parziale rilocalizzazione dell'opera, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione
- variazioni progettuali comportanti incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici

B. PROCEDURE

Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del permesso di costruire, si intendano apportare varianti in parziale difformità, occorre sospendere i lavori e presentare adeguato progetto di variante, secondo le norme relative al permesso di costruire.

In caso contrario si applicano le sanzioni previste per gli abusi edilizi rientranti nella categoria delle opere seguite in totale difformità

ARTICOLO 124. TOLLERANZE NELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

Sono ammesse le seguenti tolleranze di cantiere rispetto alle misure indicate in progetto senza obbligo di variante e di presentazione di elaborati grafici e fatti salvi i diritti dei terzi:

- scarti planimetrici che non riducano le distanze minime fissate dalla legge e dal P.R.G. dai confini, dalle strade e gli allineamenti verso gli spazi pubblici:
- per le misure inferiori o uguali a m 5,00: 1,00%
- per le misure oltre m 5, e fino a m 15,00: 0,50%
- per le misure superiori a m 15,00: 0,20%
- spostamento di tavolati interni in pianta che comportino aumenti o riduzioni della S.L.P. di ciascun locale inferiori al 5%, ferma restando la S.L.P. complessiva.

ARTICOLO 125. VARIANTI PER LE OPERE SU IMMOBILI VINCOLATI

Per gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, si applicano gli articoli precedenti, fatto salva la necessità che tali opere siano provviste dei provvedimenti previsti da tale legislazione..

ARTICOLO 126. INTERVENTI NON ULTIMATI

Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità. Nel caso in cui le opere oggetto di provvedimento autorizzativo non siano ultimate entro il termine previsto dal provvedimento stesso, l'esecuzione delle opere necessarie ai fini della completa abitabilità o agibilità degli immobili valgono le seguenti prescrizioni:

- per interventi di recupero del patrimonio esistente per i quali è stata presentata denuncia di inizio dell'attività è subordinata a nuova denuncia di inizio dell'attività relativa alla parte non ultimata
- per interventi di recupero del patrimonio esistente per i quali è stato ottenuto il permesso di costruire è subordinata a nuova richiesta di permesso di costruire relativo alla parte non ultimata
- per interventi di ristrutturazione, soprizzo, ampliamento, ricostruzione edilizia, nuova costruzione e recupero dei sottotetti del patrimonio esistente per i quali è stato ottenuto permesso di costruire è subordinato a nuova richiesta di permesso di costruire relativo alla parte non ultimata. Nel caso in cui i lavori siano stati finiti al rustico è subordinato a nuova richiesta di permesso di costruire.
- per le sistemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde ove previsto, è subordinata a nuova richiesta di permesso di costruire relativo alla parte non ultimata

CAPO X. MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

ARTICOLO 127. UNIFICAZIONE GRAFICA

I progetti devono essere predisposti secondo le modalità grafiche indicate dal presente articolo, al fine di rendere più facile la identificazione degli elementi del progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento Edilizio.

Le modalità grafiche e di presentazione dei disegni sono le seguenti:

- elenco dei documenti: tutti i documenti presentati devono essere numerati con numero progressivo e riportati in apposito elenco
- tipo di materiale: tutto il materiale presentato deve essere riproducibile con tecniche correnti, non deperibile e facilmente ripiegabile e riponibile in contenitori formato UNI A4
- fogli: devono essere generalmente in carta chiara, uniformemente piegati, con metodo UNI 938—1984, nel formato

- UNI A4 (cm 21x29,70). Le dimensioni complessive dei fogli, se possibile, devono corrispondere a UNI 939—1976.
- intestazione: va riportata sulla pagina esterna della piegatura e deve contenere tutti gli elementi utili ad identificare il progetto
 - scala dei disegni: tutti i disegni devono essere in scala, nel rapporto minimo indicato dalle presenti norme per ciascuna tavola di corredo ai progetti. Le scale da utilizzare sono le seguenti:
 - disegni di edilizia: 1:1, 1:2, 1:5, 1:10, 1:20;
1: 100, 1: 200
 - planimetrie generali: 1:200, 1:500; 1: 1.000,
1:2.000
 - linee e scritture sui disegni, simboli: le linee e le scritture devono riferirsi alle UNI 3968—1978 e UNI 7559—1976 o ad altra grafia facilmente leggibile. I simboli usati per gli impianti e per le tavole di verifica devono riferirsi alle UNI corrispondenti o ad altra simbologia di impiego corrente con obbligo di riporto della legenda sugli elaborati. Per i colori vi è obbligo di presentazione di campione su base cartacea
 - quote: tutti i disegni devono essere quotati. Le quote devono essere riferite al finito. Tutte le quote altimetriche devono essere riferite alla quota zero convenzionale e riportate sia nelle piante sia nei prospetti sia nelle sezioni. I disegni di progetto devono contenere tutte le quote principali (murature, infissi, sporti, ecc.); i disegni di verifica solo le quote riferite agli elementi oggetto della verifica. Ogni quota richiamata in tabelle, schede o relazioni di corredo deve essere riportata nei disegni ed essere facilmente riscontrabile
 - orientamento: tutti i disegni devono contenere l'orientamento riferito ai punti cardinali e i riferimenti reciproci e di inquadramento nel territorio. In particolare sulle piante devono essere identificati la posizione delle linee di sezione ed i riferimenti stradali e sulle sezioni e sui prospetti va indicato il riferimento rispetto alle piante e rispetto ai punti cardinali. Gli ingrandimenti, le riduzioni, le porzioni del medesimo manufatto ripetuti nella stessa tavola o in tavole diverse devono essere orientati sempre nel medesimo modo.
 - prospetti: i prospetti devono essere riferiti a tutti i fronti e devono indicare, a seconda delle scale di rappresentazione, i materiali e i particolari visibili (superfici di facciata, finestre e portefinestre, serrande, persiane, tapparelle, balconi, logge, gronde, marcapiano, cornici, canali pluviali, comignoli). I colori possono essere rappresentati con indicazione a lettere o con tavole colorate anche a scala modesta. Queste ultime sono obbligatorie per interventi di restauro.
 - sezioni: le sezioni devono essere almeno due – longitudinale e trasversale — per ognuno dei manufatti edilizi di progetto aventi copertura non piana, nelle quali ciascuna scala – ad eccezione delle scale a chiocciola – deve essere sezionata.
 - definizione dei materiali: nelle piante e nelle sezioni va evidenziata con linea continua più grossa il contorno delle parti sezionate e ove richiesto, nelle le tavole di progetto e di verifica i materiali vanno differenziati secondo UNI 3972—1981.
 - inserimento ambientale: indipendentemente dalla sussistenza di vincoli di tutela, al fine di rappresentare l'opera nel suo contesto di inserimento, almeno un prospetto insistente su strade o altri spazi pubblici deve essere esteso ai prospetti degli edifici laterali per una profondità pari alla metà della lunghezza del fronte interessato dal progetto. Per gli interventi in zona A, in altra zona con vincoli di tutela o per edifici con vincolo di tutela, tutti i prospetti vanno estesi ai prospetti degli edifici laterali su tutti i lati, per una profondità da valutare a seconda dei casi.
 - disegni di verifica: possono riportare rappresentazioni schematiche o simboliche o descrittive anche non in scala
 - disegni di confronto: devono riportare, alla medesima scala del progetto principale, con campitura in colore bianco le strutture esistenti che si intendono conservare, in colore giallo le parti da demolire (fra cui la formazione di nuove aperture: porte, finestre, portefinestre, logge, ecc.), in colore rosso le parti nuove da costruire (fra cui la chiusura delle aperture: porte, finestre, portefinestre, logge, ecc.) ed in colore azzurro le parti rinnovate nella medesima forma e posizione.
 - disegni prospettici, assonometrie e altre forme di rendering: possono essere richiesti per particolari situazioni di caratterizzazione ambientale.
 - aree esterne: devono essere rappresentati, con indicazione dei materiali, tutti gli elementi significativi (aiuole, prati, parcheggi, rampe, marciapiedi). La chioma delle essenze vegetali deve essere riportata alla dimensione del suo massimo sviluppo.

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

ARTICOLO 128. ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.

Le opere già oggetto di provvedimento autorizzativo non ancora in corso di costruzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, non sono soggette alle sue disposizioni purché sia già avvenuto l'inizio dei lavori e la loro ultimazione avvenga nei termini di validità del provvedimento stesso. Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, devono, in caso di ricostruzione, adeguarsi alle norme del presente Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 129. POSSIBILITA' DI DEROGA

Ai sensi dell'articolo 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, 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 tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

Ai sensi dell'articolo 79 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, possono essere concesse deroghe all'osservanza delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, di cui all'articolo 83 del medesimo d.P.R., dal Ministro per le infrastrutture e i trasporti, previa apposita istruttoria da parte dell'ufficio periferico competente e parere favorevole del Consiglio superiore dei lavori pubblici, quando sussistano ragioni particolari, che ne impediscano in tutto o in parte l'osservanza, dovute all'esigenza di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei centri storici. La possibilità di deroga deve essere prevista nello strumento urbanistico generale e le singole deroghe devono essere confermate nei piani particolareggiati.

ARTICOLO 130. ABROGAZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO E RAPPORTO CON IL P.R.G.

È abrogato il Regolamento Edilizio, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. ... del

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio in merito alla disciplina urbanistica del territorio comunale, si fa esplicito riferimento al Piano Regolatore Generale ed alle sue Norme Tecniche di Attuazione, dando atto che il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alla Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e viceversa.

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento Edilizio e di competenza igienica, si fa riferimento alle norme del Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia.

ALLEGATO 1. TABELLA CON I COLORI CONSENTITI NELLE ZONE "A" E "EA" DEL P.R.G.

Ai sensi del precedente Articolo 83, per gli edifici inseriti nell'ambito della zona omogenea A (centro storico) del P.R.G. vigente, è prescritto l'impiego di colori da scegliere ed accostare secondo il campionario riportato in questa pagina. Tali colori sono da considerare indicativi. Pertanto, nel caso di colori diversi da quelli indicati nel presente allegato, occorre preventiva autorizzazione del comune, che valuterà il caso proposto anche sulla base di una adeguata campionatura nel sito interessato.

Nella prima colonna sono riportati i colori dei dettagli di facciata (zoccolature, le cornici, gronde, marcapiano, serramenti, parapetti dei balconi, canali di gronda, ecc.); nelle successive colonne sono riportati i colori degli intonaci della base (facciata nel suo complesso).

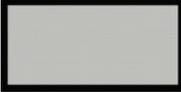
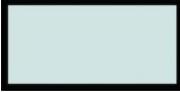
Per i dettagli di facciata sono ammessi, oltre ai colori riportati, anche i colori delle pietre naturali consentite e del legno naturale, nelle tinte del noce chiaro, del noce scuro e del castagno.

I colori sono identificati anche dalla sigla del catalogo *Copi Marker*®.

COLORI PER I DETTAGLI DI FACCIATA

W4		N4		YG17		E57	
	<i>Warm gray</i>		<i>Neutral gray</i>		<i>Grass green</i>		<i>Walnut</i>
	<i>Grigio caldo</i>		<i>Grigio neutro</i>		<i>Verde erba</i>		<i>Noce</i>

COLORI PER LA BASE DELLA FACCIATA

T2		B41		BG11		G00	
	<i>Toner gray</i>		<i>Powder blue</i>		<i>Moon white</i>		<i>Jade green</i>
	<i>Grigio fotografia</i>		<i>Azzurro polvere</i>		<i>Color dell'aria</i>		<i>Verde giada</i>
Y11		YR21		Y19		YG9 1	
	<i>Pale yellow</i>		<i>Cream</i>		<i>Napoli yellow</i>		<i>Putty</i>
	<i>Giallo chiaro</i>		<i>Panna</i>		<i>Giallo di Napoli</i>		<i>Stucco</i>
YR0 0		E11		E33		E55	
	<i>Powder pink</i>		<i>Barely beige</i>		<i>Sand</i>		<i>Light caramel</i>
	<i>Rosa polvere</i>		<i>Giallo rosato</i>		<i>Sabbia</i>		<i>Nocciola chiaro</i>

ALLEGATO 2. ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

Ai sensi del precedente Articolo 74, ogni progetto di nuova costruzione o di recupero deve essere corredato dall'«esame di impatto paesistico» con le modalità riportate nel presente allegato.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico consiste in sintesi nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO (TABELLE 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale;
- vedutistico;
- simbolico.

Tale analisi dovrà estendersi al contesto più ampio in cui si inseriscono l'area o i fabbricati oggetto di intervento, sia all'ambiente immediatamente circostante, sia infine, agli edifici o alle aree sulle quali si interviene. Le linee guida regionali, pubblicate dal BURL n. 47 del 21 novembre 2002, descrivono nel dettaglio tali modi di valutazione.

TABELLA 1A – MODI E CHIAVI DI LETTURA PER LA VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO OGGETTO DI INTERVENTO

La tabella 1A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	Incidenza:	
		SI	NO
1. Morfologico e strutturale	Appartenenza o contiguità a sistemi paesistici: -di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde; -di interesse storico-artistico e/o agrario: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali...; -di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementiverdi e/o siti di rilevanza naturalistica), percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Appartenenza o vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine: -quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie; -edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; -edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via; -zone con maglia urbana definita; -l'area o l'edificio oggetto di intervento sono prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc...); -il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni "d'autore", edifici minori, ecc...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Vedutistico	Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale: il sito o l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate; Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito o l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola); Appartenenza o contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Simbolico	Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da unostatus di rappresentatività nella cultura locale: -luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici); -luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc...; -luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata); -funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TABELLA 1B – MODI E CHIAVI DI LETTURA PER LA VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO OGGETTO DI INTERVENTO

La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica dei “Si” e dei “No” della tabella 1A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell’edificio stesso.

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico e strutturale		molto bassa <input type="checkbox"/>
		bassa <input type="checkbox"/>
		media <input type="checkbox"/>
		alta <input type="checkbox"/>
		molto alta <input type="checkbox"/>
2. Vedutistico		molto bassa <input type="checkbox"/>
		bassa <input type="checkbox"/>
		media <input type="checkbox"/>
		alta <input type="checkbox"/>
		molto alta <input type="checkbox"/>
3. Simbolico		molto bassa <input type="checkbox"/>
		bassa <input type="checkbox"/>
		media <input type="checkbox"/>
		alta <input type="checkbox"/>
		molto alta <input type="checkbox"/>

TABELLA 1C – GIUDIZIO COMPLESSIVO

Lo stesso dicasi per “giudizio complessivo” che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di sensibilità del sito.

I valori di giudizio complessivo indicate dalle suddette Linee guida, da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tabella 1B), alle chiavi di lettura (tabella 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati, è il seguente:

- 1 = sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = sensibilità paesistica bassa
- 3 = sensibilità paesistica media
- 4 = sensibilità paesistica alta
- 5 = sensibilità paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità.

Giudizio complessivo		1 <input type="checkbox"/>
		2 <input type="checkbox"/>
		3 <input type="checkbox"/>
		4 <input type="checkbox"/>
		5 <input type="checkbox"/>

CRITERI E PARAMETRI PER DETERMINARE IL GRADO DI INCIDENZA DI UN PROGETTO (TABELLE 2A - 2B)

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani. Ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.

È fatto obbligo, nella progettazione di nuovi edifici, di porre particolare attenzione agli edifici situati nel contorno prossimo o comunque in rapporto visivo diretto con l’edificio in esame (sia laterale che prospiciente), curando un corretto rapporto fra le altezze interpiano e di gronda esistenti e di progetto. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture, degli infissi, degli sporti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, dei timpani e di tutti gli elementi decorativi dei nuovi edifici, oltre ad essere ben armonizzati, siano in rapporto equilibrato con il contesto edificato.

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell’ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità del sito. Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare l’incidenza del progetto significa considerare se l’intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici).

Questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare attenzione (per gli interventi sull’esistente)

all'edificio oggetto di intervento. Si determina l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi ai seguenti indicatori:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori
- incidenza visiva
- incidenza simbolica

TABELLA 2A – CRITERI E PARAMETRI PER DETERMINARE IL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento: il progetto comporta modifiche: -degli ingombri volumetrici paesistici; -delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; -dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; -dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; - dell'articolazione dei volumi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali: il progetto prevede: -tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; -soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali; utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	Ingombro visivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Occultamento di visuali rilevanti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TABELLA 2B – CRITERI E PARAMETRI PER DETERMINARE IL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica		molto bassa <input type="checkbox"/>
		bassa <input type="checkbox"/>
		media <input type="checkbox"/>
		alta <input type="checkbox"/>
		molto alta <input type="checkbox"/>
Incidenza linguistica: stile, materiali e colori		molto bassa <input type="checkbox"/>
		bassa <input type="checkbox"/>
		media <input type="checkbox"/>
		alta <input type="checkbox"/>
		molto alta <input type="checkbox"/>
Incidenza visiva		molto bassa <input type="checkbox"/>
		bassa <input type="checkbox"/>
		media <input type="checkbox"/>
		alta <input type="checkbox"/>
		molto alta <input type="checkbox"/>
Incidenza simbolica		molto bassa <input type="checkbox"/>
		bassa <input type="checkbox"/>
		media <input type="checkbox"/>
		alta <input type="checkbox"/>
		molto alta <input type="checkbox"/>

TABELLA 2C – GIUDIZIO COMPLESSIVO

Lo stesso dicasi per “giudizio complessivo” che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella B e ai parametri di valutazione della tabella A:

- 1 = incidenza paesistica molto bassa
 2 = incidenza paesistica bassa
 3 = incidenza paesistica media
 4 = incidenza paesistica alta
 5 = incidenza paesistica molto alta

N.B.: nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A e 2B.

Giudizio complessivo		1	<input type="checkbox"/>
		2	<input type="checkbox"/>
		3	<input type="checkbox"/>
		4	<input type="checkbox"/>
		5	<input type="checkbox"/>

DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Al fine della determinazione del livello di impatto paesistico del progetto, la tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Impatto paesistico dei progetti: sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

SOGLIA DI TOLLERANZA →
 SOGLIA DI RILEVANZA →

Soglia di rilevanza: **punteggio oltre 5**
 Soglia di tolleranza: **punteggio oltre 16**

Valutazione dell'impatto paesistico, da riferirsi al seguente punteggio:

- da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza: non occorre integrare la documentazione di progetto;
 da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza: occorre integrare la documentazione di progetto con gli elaborati descritti a seguito;
 da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza: occorre rivedere il progetto, al fine di ridurre l'impatto.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO

L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione (obbligatoria) in copia unica di seguito indicata. L'ufficio tecnico verificherà le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

- Stralcio dell'area oggetto di intervento, che rappresenti una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato;
- Relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi. L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica;
- Ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
- Documentazione fotografica del contesto e dell'edificio, che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista e planimetria con i punti di ripresa fotografica (possibilmente su un'unica tavola di inquadramento);
- Rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzii l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);

- Prospetti estesi al contesto in scala 1:200 con rappresentazione almeno dei due edifici adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;
- Planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;
- Profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate (gialli e rossi) indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, quello prospiciente e la larghezza della strada o del cortile (per gli edifici o gli interventi che non hanno affaccio su strada);
- Piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, gialli e rossi, stato di progetto;
- Sezioni in scala 1:100, stato di fatto, gialli e rossi, stato di progetto;
- Prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, gialli e rossi, stato di progetto;
- Particolari costruttivi del tetto (per i recuperi di sottotetto) in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi.