

COMUNE DI MONTESE
PROVINCIA DI MODENA

REGOLAMENTO EDILIZIO

ARTICOLATO NORMATIVO



Arch. Filippo Fantoni
con l'apporto collaborativo
dell'Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Romolo Michelini

Dicembre 2004

INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - Norme preliminari	
Art.1 - Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio	Pag. 4
Art.2 - Definizioni varie e norme particolari per l'applicazione dei distacchi e della visuale libera	Pag. 4
TITOLO II - Tipi di intervento	
Art.3 - Manutenzione Ordinaria (A)	Pag. 11
Art.4 - Manutenzione straordinaria (B)	Pag. 11
Art.5 - Restauro scientifico (C)	Pag. 12
Art.6 - Restauro e risanamento conservativo (D)	Pag. 13
Art.7 - Ripristino tipologico (E)	Pag. 13
Art.8 - Ristrutturazione Edilizia (F)	Pag. 14
Art.9 - Nuova costruzione (G)	Pag. 14
Art.10 - Ristrutturazione Urbanistica (H)	Pag. 15
Art.11 - Demolizione (I)	Pag. 15
Art.12 - Recupero e risanamento delle aree libere (L)	Pag. 15
Art.13 - Sistemazione dei terreni e movimentazione di terra (M)	Pag. 15
Art.14 - Mutamento della destinazione d'uso (N)	Pag. 16
Art.15 - Ampliamento e/o sopraelevazione – Recupero abitativo dei sottotetti	Pag. 19
Art.16 - Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori	Pag. 19
TITOLO III - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	
Art.17 - Definizione e compiti	Pag. 20
Art.18 - Composizione e nomina	Pag. 21
Art.19 - Funzionamento	Pag. 21
Art.20 - Documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento	Pag. 22

PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI

TITOLO I - Valutazione preventiva	
Art.21 - Definizione e procedure	Pag. 24
TITOLO II - I titoli abilitativi	
Art.22 - Il Permesso di costruire	Pag. 25
Art.23 - Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di costruire	Pag. 25
Art.24 - Richiesta e documentazione	Pag. 26
Art.25 - Procedure per il controllo della domanda e il rilascio del Permesso di costruire	Pag. 29
Art.26 - Caratteristiche ed efficacia del Permesso di costruire	Pag. 30
Art.27 - Controllo sulle opere eseguite con il Permesso di costruire	Pag. 32
Art.28 - La Denuncia di inizio attività (D.I.A.)	Pag. 32
Art.29 - Disciplina della Denuncia di inizio attività	Pag. 33
Art.30 - Controllo sulle opere eseguite con Denuncia di inizio attività	Pag. 34
TITOLO III - Autorizzazione d'intervento in zona soggetta a vincolo paesaggistico	
Art.31 - Interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica	Pag. 35

TITOLO IV - Attività edilizia libera	
Art.32 - Interventi eseguibili senza titolo abilitativo	Pag. 36
TITOLO V - Sportello Unico delle Attività Produttive e Sportello unico dell'edilizia	
Art.33 - Interventi attinenti ad attività produttive	Pag. 36
Art.34 - Sportello unico dell'edilizia	Pag. 37
TITOLO VI - Disposizioni varie	
Art.35 - Permesso di costruire in deroga	Pag. 37
Art.36 - Volture	Pag. 38
Art.37 - Pubblicità del titolo abilitativo	Pag. 38
Art.38 - Opere pubbliche di competenza statale, regionale, provinciale e comunale	Pag. 38
TITOLO VII - Piani Attuativi	
Art.39 - Definizione	Pag. 39
Art.40 - Piani particolareggiati di iniziativa privata e P.O.U.	Pag. 39
Art.41 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica	Pag. 43
Art.42 - Piani particolareggiati. Approvazione	Pag. 43

PARTE TERZA - NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE E ALLA FINE DI LAVORI

TITOLO I - Esecuzione dei lavori	
Art.43 - Punti fissi di linea e di livello	Pag. 44
Art.44 - Comunicazione d'inizio lavori	Pag. 44
Art.45 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	Pag. 45
Art.46 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	Pag. 45
Art.47 - Varianti ai progetti	Pag. 45
TITOLO II - Conclusione dei lavori	
Art.48 - Ultimazione dei lavori e certificato di conformità edilizia e agibilità	Pag. 47
Art.49 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato	Pag. 48

PARTE QUARTA - NORME PARTICOLARI

TITOLO I - Tutela dell'ambiente	
Art.50- Regolamentazione delle acque reflue	Pag. 50
Art.51 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	Pag. 50
Art.52 - Salvaguardia e formazione del verde e delle essenze di alto fusto	Pag. 51
TITOLO II - Prescrizioni varie	
Art.53 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	Pag. 51
Art.54 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio	Pag. 52
Art.55 - Elementi aggettanti delle facciate	Pag. 53
Art.56 - Allineamenti	Pag. 53
Art.57 - Coperture, canali di gronda, pluviali	Pag. 53
Art.58 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	Pag. 54
Art.59 - Numerazione civica	Pag. 54
Art.60 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni, fabbricati accessori, depositi a cielo aperto, altre opere aventi rilevanza urbana, edilizia funeraria	Pag. 54

Art.61 – Autorizzazione amministrativa per opere temporanee	Pag. 57
Art.62 - Stazioni radiobase per la telefonia cellulare, elettrodotti, ecc....	Pag. 58
Art.63 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse. Accessi pedonali- Strade	Pag. 58
Art.64 - Cortili, cavedi, pozzi luce, chiostrine, intercapedini	Pag. 59
Art.65 – Recinzioni, muri di cinta, cancellate	Pag. 59
Art.66 – Occupazione di suolo pubblico in relazione a cantieri edili	Pag. 61
Art.67 - Obblighi in caso di dismissione di impianti ed attività, rimozione e smaltimento di materiale contenete amianto	Pag. 61

PARTE QUINTA – DISPOSIZIONI SUI REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO I – Definizioni e contenuti	
Art.68 - Requisiti delle opere edilizie – Bioedilizia a carattere residenziale e terziario: Campo di applicazione ed incentivi	Pag. 62

PARTE SESTA – DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I – Sanzioni e disposizioni transitorie	
Art.69 – Tolleranze	Pag. 68
Art.70 – Sanzioni	Pag. 68
Art.71 - Entrata in vigore	Pag. 69
Art.72 - Norme transitorie	Pag. 69
Art.73 - Modelli di riferimento e fac – simili	Pag. 70
Art.74 – Garanzia sui controlli	Pag. 70

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I
NORME PRELIMINARI

Art. 1

Oggetto e contenuto del Regolamento edilizio.

1. Il Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.
2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.
3. In particolare il R.E. definisce:
 - a) il procedimento relativo a: titoli abilitativi (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, permesso di costruire in deroga), valutazione preventiva, certificato di conformità edilizia e agibilità;
 - b) le competenze del Comune, l'istituzione, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;
 - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
 - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
 - f) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
 - g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato;
 - h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

Art. 2

*Definizioni varie e norme particolari per
l'applicazione dei distacchi e della visuale libera*

1. Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri:
 - A) **DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.**
 - a.1) **Superficie utile abitabile (Su):** per la funzione residenziale, in conformità con la definizione di cui all'art. 3 del D.M.10.5.77 n. 801, è costituita dalla superficie interna degli alloggi compresi i locali destinati a servizi accessori interni all'alloggio stesso (ripostigli, cantine, guardaroba, ecc.), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne.
Per le altre funzioni è la superficie netta degli spazi di fruizione definita in analogia alla Su della funzione residenziale;

- a.2) **Superficie accessoria (Sa):** per la funzione residenziale, in conformità con la definizione di superficie non residenziale (Snr) di cui all'art. 2 del D.M.10.5.77 n. 801, si intende la superficie netta delle pertinenze dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e autorimesse (di altezza interna inferiore a m 2,70), soffitte di altezza virtuale interna (calcolata come rapporto Va/Sa) compresa fra m 1,70 e m 2,50, soppalchi aperti come più avanti definiti (punto f.6), nonché delle pertinenze dell'organismo edilizio quali androni di ingresso, scale, porticati liberi, rimesse o posti macchina coperti di altezza inferiore a m 2,70, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali a tale specifico esclusivo uso destinati, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Sa i porticati pubblici e/o di uso pubblico (servitù perpetua di pubblico passaggio), le terrazze di copertura parziali o totali anche se praticabili, i locali sottotetto e le intercapedini aventi altezza virtuale V/S inferiore a m 1,70, purché privi di finestre sulle pareti e accessibili mediante botola o scala retrattile, le scale esterne aperte ed in genere i volumi tecnici quali intercapedini orizzontali, canne fumarie o di ventilazione, cavedi, come definiti al successivo punto i.4).
Per le altre funzioni è la superficie netta delle pertinenze, definita in analogia alla Sa della funzione residenziale;
- a.3) **Superficie complessiva (Sc)** è data per qualsiasi funzione da: $Sc = Su + 60\% Sa$.
Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, ai fini della determinazione delle superfici, si applica il punto 4 dell'allegato A della delibera di G.R. del 17/7/1996 n. 1663.
- a.4) **Superficie di vendita**
Per gli esercizi commerciali:
Superficie di vendita (di esercizio commerciale): definita come la misura degli spazi destinati alla vendita, compresi quelli occupati dai banchi, scaffalature, vetrine, nonché degli altri locali frequentabili dai clienti adibiti all'esposizione di merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita; non costituisce superficie di vendita (ma rientra nel calcolo della Su. o della Sa. ai fini dell'applicazione dei parametri di zona) quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'accesso ai clienti, nonché gli spazi "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.
- B) **SUPERFICIE LORDA (Sl)**
E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani dentro e fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
- C) **SUPERFICIE COPERTA (Sq)**
E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, compresi i volumi aggettanti chiusi e i porticati di qualsiasi tipo e corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio definita al successivo punto E).
- D) **RAPPORTO DI COPERTURA (Q)**
È il rapporto calcolato in percentuale $Q = Sq/Sf$ (Sf = superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate, comprese le parti aggettanti chiuse, quelle interrato e/o seminterrate e i porticati di qualsiasi tipo.
- E) **SAGOMA DELL'EDIFICIO:**

1 La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici verticali, orizzontali, inclinate e curve che contengono le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i corpi aggettanti.

2 Sono esclusi i balconi aperti, nonché i corpi aggettanti che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta.

F) PIANO DI UN EDIFICIO

f.1) Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore o piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato, curvo o misto.

f.2) Posizione del piano rispetto al terreno

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

f.3) Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

f.4) Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m.1,20 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.5) Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto nell'estradosso si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota inferiore a m.1,20 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.6) Soppalco

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. La parte a soppalco non può essere superiore ad 1/3 della superficie del pavimento del locale in cui viene realizzata e non può determinare spazi di altezza inferiore a m. 2,10. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sè stante e dovrà presentare le caratteristiche richieste dall'uso.

G) **ALTEZZE**

- g.1) **Altezza utile dei locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o misti, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile (analogamente si calcola l'altezza virtuale dei locali accessori).
- g.2) **Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate o curve il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- g.3) **Altezza massima (Hm):** L'altezza massima degli edifici, nelle varie zone, è prevista dalle norme del P.R.G. ed è misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile o agibile. Tale altezza è presa a monte e a valle e in ogni punto del piano di posa dell'edificio sul piano di campagna. Sono ammesse altezze maggiori solo per i vani adibiti ad extracorsa ascensori, montacarichi e vani tecnologici.

H) **DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Eventuali elementi quali cornicioni, pensiline, balconi e scale esterne aperte, con oggetto superiore a m 1.50 devono sottostare al criterio della visuale libera (vedi oltre).

Elementi aggettanti chiusi (bow-window) e porticati sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

- h.1) **Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà o di zona; il Comune può autorizzare, direttamente con delibera di Giunta se trattasi di proprietà comunale ovvero con il consenso dei confinanti negli altri casi, distanze inferiori a quelle prescritte dalle norme di P.R.G. dai confini di proprietà e di zona (fino alla costruzione in confine), sempre che vengano rispettate le norme relative alle distanze fra pareti finestrate o dettate dal criterio di visuale libera nei confronti di edifici finitimi esistenti o altre distanze minime inderogabili previste da norme specifiche; l'accordo fra confinanti, che dovrà essere fatto in forma di atto da trasciversi nei Pubblici Registri Immobiliari, costituisce servitù per la proprietà concedente, che dovrà pertanto osservare le corrette distanze prescritte in caso di futura edificazione.
- h.2) **Distanza tra edifici (D2):** è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.
- h.3) **Distanza dai confine stradale (D.3):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine stradale come definito dal Nuovo Codice della strada.
- h.4) **Indice di visuale libera (IvI):** è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/H_f).

In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera, che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

Alla successiva lettera O) vengono riportate norme particolari per l'applicazione dei distacchi e della visuale libera

I) **DEFINIZIONE DI VOLUME**

i.1) **Volume Utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

i.2) **Volume Lordo (Vl):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti, le pensiline, i cornicioni e le terrazze scoperte.

i.3) **Volume Totale (Vt) o Volume vuoto per pieno (Vpp):** è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno sul filo esterno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti, le pensiline, i cornicioni e le terrazze scoperte.

i.4) **Volume tecnico:** è il volume costituito da locali o parti di locali destinati esclusivamente all'alloggiamento di apparecchiature e impianti quali canalizzazioni per la climatizzazione e il riscaldamento, canne fumarie e di esalazione in genere, intercapedini per isolamento, controsoffittature e simili.

L) **DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI**

Sono definiti dalle Norme di attuazione del P.R.G.

M) **DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

Sono definite dalle Norme di attuazione del P.R.G.

N) **ALTRE DEFINIZIONI**

n.1) **Superficie permeabile (Sp):** E' rappresentata dalla superficie del lotto o del comparto urbanistico che deve essere mantenuta libera da qualsiasi tipo di pavimentazione e copertura, comprese le parti interrate, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente il sottosuolo o i corsi d'acqua superficiali; nel caso dei grigliati "protegggi prato" la superficie interessata va considerata al 90%, nel caso di autobloccanti aperti (grigliato) va considerata al 60%.

n.2) **Strutture e costruzioni temporanee:** sono considerate strutture e costruzioni temporanee (o stagionali) i manufatti, facilmente rimovibili, che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui vengono collocati, destinati a far fronte a esigenze temporanee e contingenti. A titolo esemplificativo si riportano le seguenti tipologie :

- verande e strutture assimilabili realizzate con elementi facilmente rimovibili, per ampliamenti esterni stagionali di esercizi pubblici;

- tende, padiglioni e strutture similari per manifestazioni, mostre, fiere e mercati occasionali e di limitata durata;

- tunnel, ricoveri e tettoie realizzate con strutture facilmente rimovibili a carattere precario per particolari esigenze contingenti e temporanee di attività produttive;

- strutture temporanee geodetiche o pressostatiche rimovibili per la copertura invernale di impianti sportivi a raso;
- chioschi provvisori per la vendita di prodotti stagionali; serre mobili; teli, membrane e simili.
Le strutture temporanee come sopra definite sono regolamentate al successivo art. 60 . Salvo diversa specificazione del PRG non rientrano nel calcolo della Su. e/o della Sa.

O) NORME PARTICOLARI PER L'APPLICAZIONE DEI DISTACCHI E DELLA VISUALE LIBERA

Agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi di distanza e di visuale libera di cui alla precedente lettera H), valgono le seguenti disposizioni:

A Distanze dai confini di proprietà:

- le distanze minime dai confini di proprietà stabilite dalle norme di zona del P.R.G. possono essere ridotte solo in presenza di un accordo sottoscritto dagli interessati e depositato in Comune insieme agli altri documenti necessari per la richiesta del Permesso di costruire, che preveda l'impegno della parte concedente a rispettare, nella futura edificazione, il maggior distacco derivante dallo spostamento ideale del confine a seguito della minor distanza tenuta dalla parte usufruente, ovvero la possibilità di costruzione in aderenza; all'atto del ritiro del Permesso di costruire e/o al momento della comunicazione dell'inizio dei lavori in caso di DIA, l'accordo dovrà essere prodotto in forma pubblica (atto da trasciversi nei Pubblici Registri Immobiliari);
- per edifici o parti di edifici interrati o emergenti dal terreno non più di ml 1,20 le distanze minime prescritte dalle norme di zona del P.R.G. possono essere ridotte fino a ml 2,00.
- quando sul confine di proprietà esiste un edificio, è ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto del C.C. e salvo diverso diritto acquisito dal confinante.

B Distanze dai limiti di zona di P.R.G.:

- Agli effetti dell'applicazione dei distacchi dai limiti di zona di P.R.G., sono considerati tali quelli che delimitano le zone omogenee classificate A, B, C, D, E, F e G, trascurando quindi le delimitazioni delle varie sottozone interne. Non si considera inoltre limite di zona la delimitazione fra zona omogenea B e zona omogenea C;
- Per edifici o parti di edifici interrati o emergenti dal terreno non più di ml 1,20 vale quanto detto al precedente punto A.

C Distanze dalle strade (norma valida all'interno dei centri edificati):

- Per gli interventi su lotti edificati nei quali gli edifici esistenti sono situati a distanza dal confine stradale inferiore a quella prescritta nelle diverse zone di P.R.G. e che sono stati legittimamente realizzati, la distanza D, è ulteriormente specificata come segue:
- Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni, la distanza corrisponde all'applicazione dell'indice di visuale libera $VL = 0,4$ con una distanza minima pari a quella esistente, quindi "a filo". La distanza esistente di cui sopra è quella del corpo di fabbrica principale dell'edificio esistente con esclusione di sporgenze e rientranze di limitate dimensioni nonché di costruzioni accessorie quali porticati, tettoie, baracche, autorimesse e fabbricati di servizio.
- Gli interventi di cui al presente punto sono peraltro ammessi qualora, non sussistano condizioni di pericolo per la viabilità in base alle situazioni specifiche (come incroci, bivi, curve, cause particolari di scarsa visibilità, ecc.).

D Distanze fra edifici:

- Tra pareti finestrate di edifici antistanti o tra pareti finestrate prospettanti di uno stesso edificio deve intercorrere una distanza minima di ml 10,00.
Se le pareti si fronteggiano per oltre 12,00 ml la distanza minima di 10,00 ml va maggiorata fino

a raggiungere il valore pari all'altezza della parete più alta.

- Il criterio non si applica in caso di pareti prospettanti parzialmente con tratti non finestrati o nel caso di tratti di pareti di uno stesso edificio prospettanti per effetto di rientranze nel fronte di profondità inferiore o uguale a ml 2,00.
- Distanze inferiori possono essere ammesse in sede di predisposizione di Piani Particolareggiati a carattere planovolumetrico di dettaglio.

E Casi particolari:

Le norme di cui ai precedenti punti relative ai valori minimi di distanze e V.L., per quanto di competenza comunale e fatti sempre salvi i diritti di terzi, possono essere derogate nei seguenti casi:

- costruzione di manufatti quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua e assimilabili, da costruirsi a servizio di insediamenti già esistenti, fatte comunque salve distanze maggiori derivanti dalle vigenti norme in materia di inquinamento elettromagnetico;
- silos, carriponte, gru, montacarichi e similari strutture a servizio di attività produttive;
- manufatti complementari alla viabilità quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili;
- allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi, nonché opere indispensabili per i fini della protezione civile;
- opere indispensabili per l'adeguamento degli edifici esistenti a norme relative alla sicurezza, alla prevenzione incendi, alla riduzione dei rischi ambientali, all'abbattimento delle barriere architettoniche, quali vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie, di ventilazione e aspirazione, volumi tecnici contenenti apparecchiature ed impianti tecnologici, barriere antirumore, nonché opere di adeguamento indispensabili per il raggiungimento, da parte degli edifici esistenti, di prestazioni richieste da altre norme di legge o da requisiti cogenti del presente R.E.;
- costruzioni temporanee come precedentemente definite;
- opere di arredo urbano;
- opere di arredo e di sistemazioni esterne quali tralicci, pergolati, chioschi, gazebi, serre da giardino, pozzi, forni, barbecue coperti, piccoli depositi per attrezzi da giardino, tende pensili od autoportanti, muri di contenimento o di alloggio di contatori e simili, (vedi anche successivo art. 60).

E' ammessa l'edificazione fino a confine di manufatti di pubblica utilità o di interesse pubblico quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e in genere di impianti tecnici e tecnologici di carattere pubblico a servizio del territorio.

In tutti i casi la possibilità di ridurre le distanze minime previste dal P.R.G. e dal presente R.E. non deve pregiudicare i diritti di terzi, salvo specifiche disposizioni di legge e/o prevalenti interessi di utilità pubblica.

Nel caso si tratti di strutture, manufatti o attività caratterizzate da significative ricadute ambientali o altri provvedimenti normativi di tutela della salute, è comunque richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'AUSL e/o ARPA.

TITOLO II TIPI DI INTERVENTO

Art. 3

Manutenzione ordinaria (A)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti alla lettera A) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002: sono considerate di manutenzione ordinaria le opere, a carattere limitato episodico ed occasionale, necessarie per mantenere in efficienza un edificio; tali sono, pertanto, i lavori di pulitura, riparazione rinnovamento, innovazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:
 - a in riferimento alle opere interne: tinteggiatura, pittura, rifacimento degli intonaci, rifacimento, sostituzione, riparazione di pavimenti, rivestimenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici che non implicino costruzione, modifica o destinazione ex novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
 - b in riferimento alle opere esterne: pulitura, rifacimento totale o ripresa parziale di intonaci, pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni, rivestimenti esterni, impermeabilizzazioni, coibentazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolatura, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, elementi tecnologici ed elementi d'arredo, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, materiali o tecnologie esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.
3. Agli interventi di manutenzione ordinaria su immobili assoggettati al vincolo di cui al D.lgs. n. 42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio), si applicano le disposizioni del medesimo e/o successivi provvedimenti in materia.
4. Gli interventi i manutenzione ordinaria su paramenti e finiture esterne e su marciapiedi e pavimentazione dei cortili degli immobili compresi nella zona territoriale omogenea A o, comunque, assoggettati a vincolo conservativo, sono sottoposti al nulla osta del competente organo Comunale e debbono uniformarsi alle modalità prescritte per il restauro e risanamento conservativo, per la riqualificazione e ricomposizione tipologica ed il ripristino tipologico.
5. Per gli edifici artigianali e industriali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.

Art. 4

Manutenzione straordinaria (B)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti alla lettera B) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.
2. Rientrano quindi in tale categoria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività con le seguenti precisazioni:
 - Nel caso di immobili vincolati e notificati o tutelati per legge è richiesto il rispetto delle procedure previste dal D.lgs. n. 42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio);
 - Nel caso di immobili ricadenti nelle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del citato D.lgs. n. 42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio), qualora l'intervento comporti alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, è richiesta la preventiva autorizzazione di cui all'art. 146 del medesimo Decreto (vedi anche successivo art. 31);

Art. 5
Restauro scientifico (C)

1. Gli interventi di restauro scientifico sono quelli definiti alla lettera C) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.
2. Il tipo di intervento comprende:
 - il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti interni ed esterni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali – tra gli altri- le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: a) murature portanti sia esterne che interne; b) solai e volte; c) scale; d) tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.
3. Gli interventi di restauro scientifico sono sottoposti a Permesso di costruire con le seguenti precisazioni:
 - Nel caso di immobili vincolati e notificati o tutelati per legge è richiesto il rispetto delle procedure previste dal D.lgs. n. 42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio) (preventivo nulla osta della competente Soprintendenza).
 - Per immobili sottoposti a vincolo di tutela dal solo PRG è richiesto il preventivo rilascio di parere da parte degli uffici comunali preposti (Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio).

Art. 6
Restauro e risanamento conservativo (D)

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti alla lettera D)

dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.

2. Sono da includere in tale definizione gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono 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.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono sottoposti a Permesso di costruire con le seguenti precisazioni:
 - Nel caso di immobili vincolati e notificati o tutelati per legge è richiesto il rispetto delle procedure previste dal D.lgs. n. 42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio) (preventivo n.o. della competente Soprintendenza).
 - Per immobili sottoposti a vincolo di tutela dal solo PRG è richiesto il preventivo rilascio di parere da parte degli uffici comunali preposti (Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio).

Art. 7

Ripristino tipologico (E)

1. Gli interventi di ripristino tipologico sono quelli definiti alla lettera E) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.
2. Gli interventi riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
3. Il tipo di intervento prevede: a) il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici; b) il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri; c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
4. Gli interventi di ripristino tipologico sono sottoposti a Permesso di costruire con le seguenti precisazioni:
 - Nel caso di immobili vincolati e notificati o tutelati per legge è richiesto il rispetto delle procedure previste dal D.lgs. n. 42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio) (preventivo n.o. della competente Soprintendenza).
 - Per immobili sottoposti a vincolo di tutela dal solo PRG è richiesto il preventivo rilascio di parere da parte degli uffici comunali preposti (Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio).

Art. 8

Ristrutturazione edilizia (F)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti alla lettera E) dell'allegato alla L.R.

n. 31/2002.

2. Sono quelli 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 e comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, l'inserimento e la modifica di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sottoposti a Permesso di costruire con le seguenti precisazioni:
Nel caso di immobili vincolati e notificati o tutelati per legge è richiesto il rispetto delle procedure previste dal D.lgs. n. 42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio), (preventivo n.o. della competente Soprintendenza).

Art. 9

Nuova costruzione (G)

1. Gli interventi di “nuova costruzione” sono quelli definiti alla lettera G) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002. Essi riguardano le opere di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - G.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 G.6;
 - G.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - G.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - G.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - G.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - G.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comunque comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - G.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.
2. Gli interventi di nuova costruzione sono sottoposti alla procedura del Permesso di costruire.

Art. 10

Ristrutturazione Urbanistica (H)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti alla lettera H) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002 e sono 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.

Art. 11

Demolizione (I)

1. Gli interventi di demolizione sono quelli definiti alla lettera I) dell'allegato alla L.R. n. 31/2002.
2. Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:
 - I.1) demolizione senza ricostruzione nel caso di parti incongrue quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento; la loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico e pertanto l'intervento comporta sia la demolizione degli elementi incongrui, sia la esecuzione delle opere esterne di risanamento;
 - I.2) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un nuovo manufatto edilizio, nel qual caso l'intervento è da ricondursi a uno dei casi precedenti (art. 8 o art. 9).

Art. 12

Recupero e risanamento delle aree libere (L)

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono quelli definiti alla lettera L) dell'allegato alla L.R. N. 31/2002.
2. Detti interventi concorrono all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Art. 13

Sistemazione dei terreni e movimentazione di terra (M)

1. Si definiscono sistemazione dei terreni e movimentazione di terra le rilevanti modificazioni permanenti della morfologia del suolo non direttamente collegate ad attività colturali agricole, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere o estranee all'attività edificatoria, quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti (lettera M dell'allegato alla L.R. n. 31/2002).
2. Si intende per rilevante modificazione un intervento che interessi un'area di superficie superiore a mq 100 ovvero che comporti una movimentazione di un volume di materiale superiore a 20 mc.

Mutamento della destinazione d'uso (N)

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso la modifica dell'uso in atto nell'immobile (ovvero il passaggio da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G. secondo la tabella riportata al comma 7°.
 2. Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso possono essere con o senza opere.
 3. Fatto salvo quanto previsto al successivo 5° comma, il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni di PRG e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività.
 4. Fatto ancora salvo quanto previsto al successivo 5° comma, il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso, secondo quanto previsto ai successivi artt.22 e 28
 5. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio d'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro una superficie di 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili previo ottenimento di nullaosta amministrativo.
 6. La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha prevista la costruzione o dall'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
1. Le destinazioni d'uso sono così classificate e raggruppate dal PRG:

FUNZIONI	SOTTOFUNZIONI	CODICE DEST. D'USO
a) FUNZIONE ABITATIVA	a.1 abitazioni di ogni tipo a.2 autorimesse	A.1/A.9 C.6

b) FUNZIONI TERZIARIE	b.1 funzioni direz., finanz., assicurative Istituti di credito, cambio, assicurazione b.2funzionicommerciali pubblici esercizi e mostre Esercizi di vendita di vicinato alimentari Esercizi di vendita di vicinato non alimentari Medio-piccole strutture di vendita alimentari Medio-piccole strutt. di vendita non alimentari Medio-grandi strutture di vendita alimentari Medio-grandi strutt. di vendita non alimentari Laboratori per arti e mestieri, compreso attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali Magazzini e depositi b.3funzioni di servizio uffici e studi privati ivi compresi i circoli e le associazioni culturali e ricreative private collegi, convitti, case riposo, conventi e simili case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico prigioni e simili uffici pubblici scuole e laboratori scientifici biblioteche, pinacotec., musei, gallerie, accademie attività sportive di enti operanti senza fine di lucro teatri, cinema, sale concerti e spettacoli case di cura, ospedali di enti non di dir. pubbl. attività sport. di enti operanti con fine di lucro stazioni per servizi di trasporto costruz.e attrezz. Per speciali esigenze pubbl. attività di culto fabbricati e costruzioni cimiteriali impianti sportivi a raso impianti sportivi per la balneazione parchi e giardini pubblici bacini per pesca sportiva e nautica discariche di rifiuti	D.5 ----- C.1 C.1.1A (*) C.1.1B (*) C.1.2.A (*) C.1.2.B (*) C.1.3 A (*) C.1.3.B (*) C.3 C.2 A.10 B.1 B.2 B.3 B.4 B.5 B.6 C.4 D.3 D.4 D.6 E.1 E.3, E.4 E.7 E.8 G.1 G.2 G.4 G.7.a G.11
c) FUNZIONI PRODUTTIVE	c.1 attività produttive di tipo manifatturiero (escluse quelle di tipo b.2 - C.3) opifici fabbricati per speciali esigenze industriali depositi a cielo aperto cave e miniere a cielo aperto lagoni accumulo reflui industriali c.2 allevamenti zootecnici intensivi di bovini	D.1 D.7 G.8 G.9 G.10.a

	di suini zootecnia minore lagoni di accumulo reflui zootecnici	F.7 F.8 F.9 G.10.b
	c.3 attività di tipo agroindustriale conservazione e trasformazione prodotti agricoli (di tipo non aziendale o interaziendale)	----- F.10
1. FUNZIONI AGRICOLE o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale o interaziendale	d.1 abitazioni rurali locali di servizio rustico	F.1 F.2
	d.3 allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali- di bovini zootecnia minore di suini per esclusivo autoconsumo aziendale di suini non per esclusivo autoconsumo depurazione reflui zootecnici e lagoni per allevamenti aziendali o interaziendali bacini per itticoltura	F.3 F.4 F.5 F.6 F.12 G.7.b
	d.4 altre funzioni spacci e punti vendita per produzioni aziend. o interaz. attività agrituristiche	F.14 F.16
	d.5 impianti speciali serre intensive strutture a servizio della meccanizzazione agricola	F.11 F.15
	d FUNZIONI ALBERGHIERE e per il soggiorno temporaneo	e.1 funzioni ricettive fisse alberghi, pensioni, motels, case albergo, locande e simili e.2 funzioni ricettive temporanee campeggi, aree attrezzate per roulettes e simili

- (*) esercizi di vendita di vicinato alimentari C.1.1A superficie di vendita max mq 250
 esercizi di vendita di vicin. non aliment. C.1.1B superficie di vendita max mq 250
 medio-piccole strutt. vendita alimentari C.1.2A superficie di vendita da 251 a 1.500
 medio-piccole strutt. vendita non aliment. C.1.2B superficie di vendita da 251 a 1.500
 medio-grandi strutt. vendita alimentari C.1.3A superficie di vendita da 1.501 a 2.500
 medio-grandi strutt. vendita non aliment. C.1.3B superficie di vendita da 1.501 a 2.500

8. In caso di destinazioni d'uso non riferibili in modo specifico alla classificazione riportata al comma 7 si procederà per analogia.

Art. 15

***Ampliamento e/o sopraelevazione
Recupero abitativo dei sottotetti***

1. Si definiscono tali gli interventi su edifici esistenti che determinano un'addizione planimetrica o altimetrica all'esterno della sagoma esistente e che rientrano negli interventi di nuova costruzione definiti al precedente art. 9. Secondo le prescrizioni delle varie zone di P.R.G. (ex Art. 90 D.P.R. 380/01: la sopraelevazione è consentita ai sensi del comma 1° dell'Art. 90 del D.P.R. 06.06.01 n. 380 e sono certificate secondo le modalità procedurali dell'autorizzazione preventiva di cui all'Art. 36 della L.R. 31/02)
2. Gli interventi possono comportare o no la contestuale trasformazione delle parti esistenti.
3. Non costituiscono ampliamento gli interventi necessari per l'isolamento termico dell'involucro esterno (rivestimento a "cappotto" o similare) o per la realizzazione di canne fumarie e di esalazione e similari esterne.
4. Sono interventi di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. n. 11/1998, quelli finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo, negli edifici residenziali, i sottotetti preesistenti alla data del 23/04/1998 e non già utilizzati come abitazioni e sempre che ciò non comporti alcuna modificazione delle altezze, delle linee di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto.
5. Nei sopraddetti interventi è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:
 - minima altezza interna 2,40 per locali di abitazione; 2,20 per locali di servizio (corridoi, disimpegni, bagni, ripostigli)
 - rapporto illuminante minimo 1/16 anche con aperture in falda; il locale soggiorno dovrà comunque avere una finestra sulla parete esterna, sempre che non sussistano vincoli tipologici che ne impediscano l'apertura
 - parcheggi di pertinenza come da prescrizioni di PRG per la zona in cui ricade l'intervento.

Art. 16

Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori (O)

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
 - cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
 - vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
 - lapidi e cippi commemorativi;
 - pensiline, cabine di pubblici servizi, chioschi, edicole e attrezzature assimilabili;
 - manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
 - recinzioni;
 - tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
 - manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
 - arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebi, voliere, ecc...);
 - muri di separazione e contenimento e manufatti in genere per la sistemazione delle aree esterne;

- sistemazione aree libere;
 - installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
 - depositi di materiali a cielo aperto che non comportino trasformazioni permanenti del suolo;
 - altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.
2. I suddetti interventi trovano dettagliata descrizione e regolamentazione ai successivi artt. 60 e segg. del presente Regolamento edilizio.

TITOLO III COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 17

Definizione e compiti

- 1 La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) è l'organo consultivo del Comune nel settore edilizio ed urbanistico, alla quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico. Il parere dovrà essere espresso tenendo conto di quanto contenuto nell'ACCORDO TRA IL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, LA REGIONE EMILIA ROMAGNA E LE ASSOCIAZIONI DELLE AUTONOMIE LOCALI EMILIA ROMAGNA (BUR n. 161 del 27/10/2003 E RELATIVA CIRCOLARE).
- 2 La C.Q.A.P. esprime inoltre il proprio parere sui seguenti interventi :
- nuove costruzioni di interi edifici e ampliamenti soggetti a DIA –art.60 p.10;
 - restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico;
 - strumenti urbanistici generali e loro varianti nel caso sia richiesto da norme di legge;
 - strumenti attuativi del P.R.G. nei limiti previsti da norme di legge, nonché per la formulazione di un parere preventivo;
 - casi particolari di qualsiasi tipo di intervento non compreso nei capoversi precedenti, che a discrezione del Responsabile del Settore necessitano di un parere qualificato in ordine agli aspetti paesaggistico-ambientali.
- 3 La C.Q.A.P. esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. A tale scopo, all'atto dell'insediamento, la C.Q.A.P. redige un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri sulla base delle indicazioni e prescrizioni contenute in eventuali Piani, Progetti o Programmi comunali riguardanti il colore, il verde, l'arredo urbano, la riqualificazione urbana, paesaggistica e ambientale ed altri aspetti simili, oltre che di quanto contenuto in materia nel successivo art. 60.

Art. 18

Composizione e nomina

1. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale, è composta da tecnici, di norma esterni alle Amministrazioni comunali, che presentano una elevata competenza e specializzazione, ed è così

formata:

- Presidente: persona nominata su proposta del Sindaco;
 - Sette tecnici di elevata competenza e specializzazione nei settori della pianificazione urbanistica, ambiente e paesaggio, territorio, storia dell'architettura e dell'arte, storia locale.
2. Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia, salvo quelli indicati all'art. 11 della L. n. 247/1974, relativa ai programmi di edilizia residenziale.
 3. La C.Q.A.P. dura in carica fino alla scadenza dell'A.C. che l'ha nominata e comunque fino alla nomina della nuova Commissione ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
 4. I membri che senza giustificato motivo scritto fatto pervenire al Presidente della Commissione, non partecipano a tre sedute consecutive, decadono dalla carica.
 5. La CQAP è convocata dal Presidente con avviso scritto inviato ai componenti almeno 7 giorni prima della data fissata per la riunione, contenente l'elenco degli atti da esaminare.
 6. La CQAP si riunisce presso la sede del Comune.
 7. Il Segretario della CQAP, senza diritto di voto, è nominato dal Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata del Comune.
 8. Può essere presente ai lavori della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

Art. 19

Funzionamento

1. Le riunioni della C.Q.A.P. sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, fra i quali deve esservi il Presidente ed in seconda convocazione, fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono almeno 3 membri fra i quali il Presidente. La validità deve essere verificata al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro i termini stabiliti per legge.
3. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime il parere secondo i criteri di cui all'art. 17 comma 3°, vale a dire in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. All'atto dell'insediamento, la C.Q.A.P. redige un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri sulla base delle indicazioni e prescrizioni contenute in eventuali Piani, Progetti o Programmi comunali riguardanti il colore, il verde, l'arredo urbano, la riqualificazione urbana, paesaggistica e ambientale ed altri aspetti simili, oltre che di quanto contenuto in materia nel successivo art.60.

4. I componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione, fatti salvi eventuali provvedimenti disciplinari di Ordini e Collegio di appartenenza dell'iscritto che verranno informati.
5. Delle adunanze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 1 commissario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente della Commissione. I pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono resi noti al pubblico mediante pubblicazione all'Albo pretorio o all'Albo del Settore o in altro modo anche informatizzato.

Art. 20

Documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento denominato "Documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, relativamente agli aspetti compositivi ed architettonici e all'inserimento delle opere progettate nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
2. I criteri illustrati nel Documento guida non dovranno costituire modifica al R.E., alle Norme di attuazione del P.R.G. o ad altri strumenti vigenti e dovranno in ogni caso essere di tipo oggettivo e non costituire di fatto regole o norme aggiuntive.
A solo fine indicativo si intende:
 - a)- per aspetto architettonico, il risultato complessivo del progetto nei suoi rapporti planovolumetrici, determinato dagli elementi costitutivi dell'edificio ed accessori, compresi gli elementi di assetto dell'area in stretto rapporto con il fabbricato, quali muri, sbancamenti, riporti, recinzioni, nonché il risultato estetico complessivo determinato dagli elementi del linguaggio architettonico proposto fra loro correlati (linee, superfici, massa, colore, proporzioni, materiali di finitura, particolari costruttivi, decorativi ed accessori);
 - b)- per aspetto compositivo, il risultato finale complessivo che riassume l'interazione degli aspetti funzionali, formali e architettonici;
 - c)- per inserimento delle opere progettate nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale, il rapporto con cui l'opera progettata si pone nei confronti delle caratteristiche ambientali principali esistenti tenendo conto di un significativo dintorno.
3. Il documento guida deve essere reso noto al pubblico nei modi di legge. Dovrà inoltre essere diffuso insieme agli altri Atti e Documenti che stanno alla base dei processi edilizi ed urbanistici (P.R.G., Regolamento Edilizio, ecc...).

4. Qualora le CQAP successive non adottassero un proprio documento guida, continuerà a valere quello formulato dalla precedente Commissione.

PARTE SECONDA
NORME PROCEDURALI

TITOLO I
VALUTAZIONE PREVENTIVA

Definizione e procedure

1. Il valutazione preventiva è lo strumento con il quale si esprimono, su un progetto preliminare, valutazioni in merito all'ammissibilità dell'intervento in ordine ai vincoli, categoria dell'intervento, indici urbanistici ed edilizi e destinazioni d'uso.
2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della DIA o al rilascio del Permesso di costruire, può chiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia la valutazione preventiva di cui al primo comma, allegando una relazione con progetto di massima dell'intervento predisposto un professionista abilitato. I contenuti della relazione e dello schema di massima dovranno evidenziare i principali parametri progettuali in modo da consentire la valutazione in ordine agli elementi riportati nel primo comma.
3. La relazione e il progetto di massima dovranno pertanto contenere a titolo indicativo:
 - i dati relativi alla proprietà o a chi avente titolo
 - i dati catastali relativi all'intervento
 - l'indicazione degli atti e degli elementi comprovanti lo stato legittimato
 - lo stato di fatto in scala adeguata
 - i principali elementi progettuali: principali modifiche interne ed esterne in caso di interventi sull'esistente, sagoma o progetto di massima per le nuove costruzioni (come definite al precedente art. 9); distanze dai confini, dalle strade, dagli altri fabbricati; altezze, volumetrie, superfici, destinazioni d'uso e più in generale i parametri edilizi ed urbanistici relativi all'intervento secondo quanto stabilito dalle norme di zona, dai piani attuativi, dal R.E.
4. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello unico per l'edilizia entro 45 giorni dalla presentazione della domanda. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata di cui al comma 2, sempre che la pratica sia completa di tutti i documenti elencati al comma 3).
5. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita secondo quanto stabilito al comma 4, sono vincolanti al fine del rilascio del permesso di costruire o del controllo della DIA, a condizione che il progetto esecutivo sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva.; essi conservano validità per un anno, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e del Regolamento edilizio che incidano sui contenuti medesimi.
6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie da un minimo di 250,00 € per gli interventi soggetti a DIA, a massimo di 1.000,00 euro, per gli interventi complessi di nuova costruzione, da aggiornarsi annualmente secondo l'indice ISTAT.

**TITOLO II
I TITOLI ABILITATIVI**

Il permesso di costruire

1. Il Permesso di costruire costituisce titolo abilitativo ad eseguire gli interventi non eseguibili tramite la procedura della DIA (vedi successivo art. art. 28) o per i quali non è richiesto alcun titolo (vedi successivo art. 32).
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco o dal Responsabile del servizio ai sensi delle vigenti norme di legge, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il Permesso di costruire può essere:
 - a) gratuito, nei casi previsti dalla legge;
 - b) oneroso (l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale);
 - c) convenzionato.

Art. 23

Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire

1. Hanno titolo a richiedere Permesso di costruire di cui al precedente art. 21 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione;
 - e) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione non rientranti negli interventi di cui al precedente art. 9;
 - f) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - g) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
 - h) in luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, potrà essere presentato atto sostitutivo di notorietà accompagnato da copia di documento di identità in corso di validità.

Richiesta e documentazione

1. La richiesta di Permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello unico per l'edilizia dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.
2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito elencati, confezionati in formato UNI A4, in triplice copia:
 - a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente, comma 2°;
 - b) copia della valutazione preventiva, qualora richiesta;
 - c) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - d) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000;
 - e) per gli interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni: rilievo completo dello stato di fatto legittimato e con riportati gli estremi dei relativi atti, compresa l'area di pertinenza, in scala adeguata, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), dei fabbricati circostanti, delle strade limitrofe all'area di intervento e delle alberature esistenti; per gli interventi sull'esistente soggetti a permesso di costruire: rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
 - f) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato. Le fotografie, anche di tipo digitale, devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - g) elaborati grafici di progetto comprendenti:
 - g1) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
 - g2) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
 - g3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali nonché dei rapporti aero illuminanti. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali;
 - g4) per interventi sull'esistente soggetti a Permesso di costruire piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
 - g5) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
 - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;

- rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
 - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- h) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e alle norme di attuazione del P.R.G.;
- Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto al successivo art. 68 del presente Regolamento e schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune;
- i) dichiarazione di conformità su modello predisposto dal Comune, firmata dal progettista o dai progettisti (asseverazione), ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli strumenti urbanistici vigenti, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva ove acquisita;
- l) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91;) detti progetti potranno anche essere presentati al momento del ritiro del permesso di costruire, sempre che non comportino modifiche al progetto edilizio d'intervento già approvato;
- m) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione e successivi provvedimenti in materia, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- n) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionata);
- o) pareri USL/ARPA ove richiesti, in particolare si richiama quanto previsto dall'art. 41 lett. h) bis della Legge Regionale 31/2002, relativamente agli insediamenti produttivi di cui alla DGR 477/1995, che necessitano di parere preventivo;
- p) documentazione per la prevenzione incendi ove richiesta;
- q) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi ove richiesta:
- q1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L.R. 7/83 , Dlgs. 152/99 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
 - q2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988 (vedi anche Circ. Min. LL.PP. 218/24/3 del 9/1/1996 e autorizzazione di cui all'art. 34 di cui alla legge 47/78 (svincolo idrogeologico);
 - q3) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);

-q4) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991 e art. 8 L. 447/1995 e L.R. 15/2001 e relativi criteri, ove richiesta, redatta in conformità della DGR 673/04;

- r) per interventi in zona agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
- r1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola; (2 copie)
 - r2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività; (2 copie)
 - r3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo ai sensi della Legge n. 153 del 09/05/1975, art. 12, o dichiarazione di atto sostitutivo di notorietà redatto secondo forme di legge, in caso di permesso di costruire gratuito;
 - r4) atto unilaterale d'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso e vincolo di inedificabilità dei suoli, compilato sulla base del modello fornito dal Comune e da registrarsi all'atto del ritiro del permesso di costruire,
- s) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- t) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.
- u) convenzione tra i confinanti, nei casi richiesti, da registrarsi prima del ritiro del Permesso di costruire come atto pubblico.
- v) Elenco degli elaborati e documenti allegati alla pratica.

3. Per le opere di urbanizzazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - rilievo del verde,
 - costruzioni e manufatti esistenti,
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù,
 - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili generali, almeno in scala 1:200, debitamente quotati; sezioni in scala 1:100 o 1:50 con l'indicazione delle caratteristiche di dettaglio costruttivo
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine
- f) particolari costruttivi. in scala adeguata con dettaglio dei materiali e modalità di posa in opera
- g) relazione illustrativa delle caratteristiche e prestazioni rese dai manufatti impiegati;
- h) pareri rilasciati dai gestori dei servizi a rete (META, ENEL, TELECOM) e da altri Enti o Aziende interessate (Consorzi, AUSL, ARPA, ecc..)

4. Gli elaborati sopraccitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del

progettista o dei progettisti abilitati.

Nel caso di varianti deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del Permesso di costruire sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

5. La richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.
6. Gli atti ed elaborati elencati ai commi precedenti costituiscono riferimento generale per il progettista, che dovrà valutarne la necessità in ordine al tipo di intervento, fatta comunque salva la possibilità di richiesta di integrazione della documentazione di cui al successivo art. 25.
7. La Regione, con proprio atto emanato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 31/2002 potrà indicare gli elaborati progettuali necessari a corredo dei titoli abilitativi, nel qual caso le indicazioni della regione prevarranno su quelle del presente articolo.

Art. 25

Procedure per il controllo della domanda e il rilascio del Permesso di costruire

1. A seguito della presentazione della domanda di Permesso di costruire, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica.
2. Il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 gg. dalla presentazione della domanda completa ai sensi del co.2 articolo 24, può richiedere una sola volta documenti e atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'Amministrazione comunale ovvero non possano essere autonomamente acquisiti dalla stessa. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo comma, che ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Decorsi inutilmente 60 gg. dalla data di ricevimento da parte dell'interessato della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio, salvo l'ottenimento di proroga richiesta con motivazione prima della scadenza del termine medesimo.
3. Entro 60 gg. dalla presentazione della domanda, fatta salva l'eventuale interruzione di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali, il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nei casi in cui tale parere è previsto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di 60 giorni e richiedendo alle Amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Acquisiti tali atti formula una proposta di provvedimento corredata da una relazione.
4. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre Amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi.
5. Qualora, anche a seguito del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e sempre nel termine dei 60 giorni di cui al comma precedente, il responsabile del procedimento ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per

l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. In tale caso il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

6. Il Permesso di costruire è rilasciato o negato dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia entro 15 gg. dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza dei servizi di cui al comma 4. Del provvedimento è data comunicazione all'interessato a mezzo di notifica.
7. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del Permesso di costruire la domanda si intende accolta, sempre che risulti completa della documentazione richiesta.
8. Dell'avvenuto rilascio è data notizia all'Albo Pretorio. Gli estremi del Permesso devono essere riportati nel cartello da esporre in cantiere.
9. Le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della C.Q.A.P., sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di cui all'art. 24 della L.R. n. 31/2002 (annullamento o modifica del permesso di costruire).

Art. 26

Caratteristiche ed efficacia del Permesso di costruire

1. Il Permesso di costruire deve contenere:
 - a) gli estremi della richiesta e del Permesso medesimo;
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
 - c) la descrizione sommaria delle opere;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il Permesso di costruire è subordinato;
 - f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie richiamando le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - g) la data e l'esito del parere, laddove richiesto, della C.Q.A.P.;
 - h) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori: il termine per l'inizio non può essere superiore a un anno dal rilascio del titolo, quello di ultimazione non può superare i tre anni dalla data del rilascio; su richiesta presentata anteriormente alla scadenza entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, e per un massimo di ventiquattro mesi -con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso; decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita;
 - i) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;

2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.
La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. Il permesso di costruire può altresì menzionare l'obbligo:
 - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell'art. 43 del Regolamento Edilizio.
 - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, da depositarsi presso il competente Ufficio comunale, ai sensi delle leggi 1086/71 e succ. mod.;
 - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
 - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, un apposito cartello recante gli estremi del Permesso di costruire, i nominativi completi degli indirizzi del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, delle ditte esecutrici, degli installatori; la data di inizio lavori;
 - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati, nonché della documentazione relativa al piano di sicurezza;
 - di richiedere le eventuali visite di controllo;
 - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
 - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
 - di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano...;
 - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
 - di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, di cui all'art. 47 del R.E. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune con l'indicazione del direttore dei lavori, del costruttore e del responsabile all'assolvimento degli obblighi connessi all'applicazione delle norme sulla sicurezza del cantiere.
5. La realizzazione della parte eventualmente non ultimata nei termini di cui al comma 3° è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti ancora da eseguire.
6. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.
Decade inoltre nel caso di mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al precedente

comma 3°; salvo quanto previsto al comma 1 lettera h)

Art. 27

Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello unico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione a quanto previsto dal permesso di costruire.
2. Il controllo viene eseguito su due interventi estratti a sorte ogni 10 permessi rilasciati e con inizio lavori comunicato, oltre che su tutti i permessi eventualmente divenuti esecutivi per decorrenza dei termini secondo quanto previsto dal precedente art. 25 comma 6°.
3. Qualora vengano riscontrate inosservanze delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, fatte salve le modifiche riconosciute come non sostanziali ai sensi dell'art.48 del presente regolamento, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto in materia dalla legislazione vigente.

Art. 28

La Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a D.I.A. le seguenti opere:
 - a) interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.lgs. n. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PRG, ovvero riguardino, nel caso di edifici non vincolati, elementi strutturali o alterino anche la sagoma;
 - c) le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate (vedi anche successivo art. 65);
 - d) gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, nei casi e limiti di cui alla L.R. 6/4/1998 n. 11, come regolamentato dal precedente art. 15;
 - e) mutamento della destinazione d'uso degli immobili senza opere;
 - f) modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - g) installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - h) le modifiche e le varianti in corso d'opera di titoli abilitativi in essere;
 - i) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989, sempre che non riguardino immobili collocati nei centri storici;
 - l) opere pertinenziali purchè non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo la definizione di cui al punto g.6 del precedente art. 9;
 - m) significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola;
 - n) tombamenti di fossi e realizzazione di passi carrai;
 - o) costruzione di chioschi, edicole e simili strutture che non siano temporanee ai sensi del precedente art. 16, (nel qual caso saranno assoggettate ad autorizzazione amministrativa - vedi anche successivo art.60);

- p) interventi di edilizia funeraria.
2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco o Responsabile del settore, non è richiesta la D.I.A., limitatamente alle opere ingiunte.
 3. Per le definizioni dei vari tipi di intervento si rimanda ai precedenti artt. dal 3 al 16.

Art. 29

Disciplina della Denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o avente titolo per presentare la DIA, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori inoltra la denuncia allo Sportello unico per l'edilizia utilizzando apposita modulistica predisposta dall'A.C.
2. Alla richiesta devono essere allegati- pena l'inammissibilità- i documenti e gli atti tecnici scelti fra quelli elencati al precedente art. 24 comma 2°, in rapporto alle caratteristiche e consistenza dell'intervento; in particolare dovrà essere allegata dichiarazione di conformità asseverata dal progettista, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine al rispetto delle norme e previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva ove acquisita oltre all'attestazione del versamento diritti di segreteria.
3. La DIA è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento degli oneri e del contributo di costruzione ove dovuti in relazione al tipo di intervento.
4. Tutti gli elaborati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e la firma della proprietà, nonché l'indicazione dell'Impresa cui si intende affidare l'esecuzione dei lavori.
5. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del titolo abilitativo sul quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
6. La realizzazione degli interventi assoggettati a DIA devono essere completati entro il termine di anni tre decorrente dalla data di inizio dei lavori stessi indicata nella denuncia.
7. L'interessato è tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
8. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza il termine di ultimazione può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato.
9. La realizzazione delle eventuali opere non ultimate entro il termine è subordinata a nuova D.I.A.
10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto d'assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione

della DIA, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio del potere di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la D.I.A. è priva di effetti.

11. Nel caso di vincolo di tutela previsto dal solo PRG, il termine di trenta giorni decorre dalla data di ottenimento del parere favorevole da parte della CQAP, che dovrà comunque essere acquisito entro il termine di 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A.
12. La sussistenza del titolo è provata dalla copia della D.I.A. da cui risultano la data di presentazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre Amministrazioni eventualmente necessari.
13. Gli estremi della D.I.A. sono riportati nel cartello esposto in cantiere, che dovrà avere i contenuti già descritti al precedente art. 26 comma 3.

Art. 30

Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività

1. Il dirigente preposto allo Sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della DIA, provvede esclusivamente:
 - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
 - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto ed asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti all'art. 28;
 - c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione ove dovuto, nonché l'avvenuto versamento dell'importo risultante.
2. In caso di documentazione incompleta il dirigente, entro il medesimo termine, provvede a richiedere l'integrazione e il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori resta sospeso fino al ricevimento dei nuovi atti.
3. Qualora venga riscontrata l'assenza delle condizioni stabilite per la D.I.A., il dirigente notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare l'intervento.
4. Il controllo di merito dei contenuti della DIA e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, viene effettuato nei modi e tempi di seguito illustrati:
 - a) per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità (interventi di nuova edificazione; interventi di ristrutturazione urbanistica; interventi di ristrutturazione edilizia) il controllo è effettuato entro il termine previsto per il rilascio del certificato, che è fissato in 90 giorni dalla data della richiesta.
 - b) per gli altri interventi il controllo viene effettuato a campione mediante estrazione a sorte di tre interventi ogni 10 interventi presentati; il controllo viene effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori.

TITOLO III

AUTORIZZAZIONE D'INTERVENTO IN ZONA SOGGETTA A VINCOLO

PAESAGGISTICO

Art. 31

Interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica

1. Sono soggetti ad autorizzazione d'intervento in zona a vincolo ambientale le opere da eseguire su immobili, fabbricati ed aree, ricadenti negli ambiti definiti dall'art. 142 del D. Lgs. 42/2004.
2. Qualora detti interventi comportino alterazione dello stato dei luoghi, modificazioni dell'aspetto esteriore degli edifici e modificazioni morfologiche delle aree, che eccedano le normali operazioni colturali, dovrà essere ottenuta specifica autorizzazione contestualmente al permesso di costruire per gli interventi a tale titolo soggetti e almeno trenta giorni prima di dare inizio ai lavori per gli interventi soggetti a DIA
3. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è da assoggettare alle procedure previste dall'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, come meglio definite dall'ACCORDO TRA IL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, LA REGIONE EMILIA ROMAGNA E LE ASSOCIAZIONI DELLE AUTONOMIE LOCALI EMILIA ROMAGNA, pubblicato sul BUR n. 161 del 27/10/2003 E RELATIVA CIRCOLARE. Nel caso di entrata in vigore di nuove disposizioni in materia, le stesse prevarranno su quanto contenuto nel presente articolo.
4. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti, fatta salva l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per il tipo di intervento, non è richiesta nei seguenti casi, in relazione all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004:
 - manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - interventi inerenti l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale 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;
 - taglio colturale, forestazione e riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'art. 142, comma 1, lettera g) del citato D. Lgs. 42/2004, purché previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

TITOLO IV ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Art. 32

Interventi eseguibili senza titolo abilitativo

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004, secondo quanto previsto al precedente art. 31, i seguenti interventi sono attuati senza titolo abilitativo:
 - a) Interventi di manutenzione ordinaria;

- b) Interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D. Lgs. 42/2004, nonché gli immobili individuati come Beni Culturali dal PRG. e sempre che non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti 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 (previo svincolo idrogeologico se necessario).
- d) Opere minori come individuate e regolamentate dal successivo art. 60.
- e) Interventi di cambio di destinazione d'uso nei limiti di cui al precedente art. 14 (Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio d'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro una superficie di 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché conteuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili previo ottenimento di nullaosta amministrativo).

TITOLO V
SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
E SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

Art 33

Interventi attinenti ad attività produttive

1. Gli interventi relativi a localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa attinenti agli impianti produttivi di beni e servizi, sono soggetti alle procedure previste dal D.P.R. 447/98 e s. m.
2. Rientrano tra gli impianti produttivi di cui al comma 1 quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.
3. A tale scopo è istituito lo Sportello Unico per le Imprese.

Art. 34

Sportello unico dell'edilizia

1. La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio è affidata allo Sportello unico per l'edilizia.
2. Lo Sportello unico per l'edilizia fornisce ai cittadini una adeguata e continua informazione sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi e svolge le attività e i compiti previsti dal presente Regolamento.

3. Sia i compiti dello Sportello unico per l'edilizia, sia quelli dello Sportello unico per le Imprese di cui al precedente art. 33, sono svolti attraverso una unica struttura.
4. Fino alla data di operatività dello Sportello unico per l'edilizia la responsabilità dei procedimenti previsti dal presente regolamento compete al dirigente o responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.

TITOLO VI DISPOSIZIONI VARIE

Art. 35

Permesso di costruire in deroga

1. Il Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 42/2004 (Codice Bei Culturali e Paesaggio) e s.m. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia quali il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L.241/90.
3. La deroga può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza fra fabbricati e dai confini stabilite dalle norme urbanistiche del PRG e degli strumenti attuativi.

Art. 36

Volture

1. Il Permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa. In tal caso i soggetti interessati dovranno richiedere al Comune la voltura titolo abilitativo facendone apposita domanda al Responsabile del Servizio ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento ovvero dichiarazione sostitutiva di notorietà recante gli estremi dell'atto e l'identificazione del notaio rogante.

Art. 37

Pubblicità del titolo abilitativo

1. L'elenco dei titoli abilitativi è pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.

2. Chiunque può prendere visione, presso lo Sportello unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e richiederne al Sindaco entro 12 mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
3. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle DIA presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

Art. 38

Opere pubbliche di competenza statale, regionale, provinciale e comunale

1. Non è richiesto alcun titolo abilitativo per i seguenti interventi:
 - a) per le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del Dlgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000;
 - b) per le opere pubbliche, da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
 - c) per le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
 - d) per le opere pubbliche dei Comuni.
2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma precedente devono essere predisposti in conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica e secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici; nei casi b) e c) del comma 1 i progetti vanno trasmessi per conoscenza al Comune, prima dell'inizio dei lavori.
3. Per le opere eseguite dalle Amministrazioni Regionali, Provinciali e Comunali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 2 comma 1 della L.R. n. 23/2004, il dirigente preposto allo Sportello unico per l'edilizia informa rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della provincia e il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dall'art.4 della citata L.R. 23/2004.
4. Per le opere eseguite da Amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 2 comma 1 della L.R. n. 23/2004, il dirigente preposto allo Sportello unico per l'edilizia informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dall'art.4 della citata L.R. 23/2004.

TITOLO VII PIANI ATTUATIVI

Art. 39

Definizione

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione:
 - piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
 - piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
 - piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
 - piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.);
 - programmi integrati (P.I.);
 - piani di riqualificazione urbana (P.R.U.)
 - altri strumenti preventivi previsti dalle N.T.A. del vigente P.R.G.
2. I piani attuativi sono normati dagli articoli 20, 21, 22, 23, 24, 25, della L.R. 47/78 e s.m.; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e s.m.; i programmi integrati sono normati dagli articoli 20 e 21 della L.R. 6/95, i piani di riqualificazione urbana sono normati dalla L.R. 19/98 e L.R. n. 20/2000 e s.m..

Art. 40

Piani particolareggiati di iniziativa privata.

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei P.P. di iniziativa privata, i proprietari, secondo quanto previsto dalla L.R. 47/78 e s.m., devono richiedere al Comune l'autorizzazione a procedere. La richiesta dovrà essere accompagnata da uno schema di massima del P.P. da sottoporre al parere preventivo della C.Q.A.P. per quanto di competenza. Ottenuta l'autorizzazione potrà essere inoltrata la richiesta di approvazione corredata dagli elaborati prescritti al successivo comma 3..
2. La richiesta di approvazione, firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista (che secondo le vigenti disposizioni deve essere un architetto o ingegnere), deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
Dei soggetti sopraccitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
3. La documentazione indicativa da allegare alla richiesta è la seguente:
A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:
 - 1) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
 - 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
 - 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e

relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;

d) viabilità e toponomastica;

e) altri eventuali vincoli;

4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate (possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni);

5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);

6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) ELABORATI DI PROGETTO:

1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.

Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;

2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;

3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);

4) Norme tecniche di attuazione.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

a) superficie d'intervento;

b) superficie catastale;

c) superficie territoriale (St);

qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;

d) superficie fondiaria (Sf);

e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;

f) superficie utile Su totale esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

g) superficie utile Su esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = Su/Sf$ massima ed eventualmente minima realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;

i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;

j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;

- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G. . In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente.
- idonea documentazione attestante l'esito positivo della valutazione di impatto ambientale (V.I.A., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione), quando richiesta dalle norme vigenti;
- Valutazione di clima acustico come previsto dalla DGR 673/04.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art.8, L. 6 agosto 1967, n. 765), e dall'art. 22 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di

- attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (100% più IVA dell'importo risultante dal computo metrico estimativo allegato redatto con i prezzi editi dalla Camera di Commercio).

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

1. valutazione preventiva del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del valutazione preventiva di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

2. Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 490/1999; nel caso in cui il piano preveda interventi su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 490/99 l'autorizzazione prevista dall'art. 151 è assoggetta alle medesime procedure di cui al Titolo V del presente regolamento.

3. Autorizzazione della Provincia, nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o ex statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.

4. Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.

5. Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, Enti Gestori di reti tecnologiche, ecc..

6. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

7. Per i P.O.U. previsti dalle norme tecniche di attuazione di PRG è richiesta la documentazione di cui alle precedenti lettere A, B, C e D e uno schema di atto unilaterale d'obbligo con allegato fac- simile di fideiussione.

ART. 41

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Art. 42

Piani particolareggiati. Approvazione

1. I piani attuativi di iniziativa privata sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m. (Deposito presso la Segreteria del Comune per la durata di 30 giorni; nei successivi 30 giorni possono essere presentate osservazioni e opposizioni; approvazione). L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del soggetto attuatore, successivamente all'approvazione del Piano, della convenzione redatta secondo quanto indicato alla lettera E) del precedente art. 40.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 e s.m. (Adozione; deposito presso la Segreteria del Comune per la durata di 30 giorni; nei successivi 30 giorni possono essere presentate osservazioni e opposizioni; approvazione).

PARTE TERZA

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

**TITOLO I
ESECUZIONE DEI LAVORI**

Art. 43

Punti fissi di linea e di livello

1. Prima di iniziare i lavori relativi a nuova costruzione il titolare, anche in assenza di tale obbligo riportato eventualmente sul permesso di costruire, può richiedere al Responsabile del Settore l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite a cura del titolare del Permesso di costruire sotto la sorveglianza e le disposizioni del funzionario comunale competente e di personale dell'ente gestore delle reti.

3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita entro 15 giorni dalla richiesta.

Art. 44

Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare deve comunicare la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice e dal responsabile della sicurezza del cantiere.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, nonché della sicurezza ai sensi del D. 494/1996. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
 - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/71, n. 1086 e succ. mod. ove richiesto;
 - b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;
 - c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere ove richiesto.

Art. 45

Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo e vigilanza secondo quanto fissato dai precedenti artt. 27, 28 e 38, oltre che altre norme vigenti in materia.
2. Il permesso di costruire e copia della DIA vanno conservati in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o autorizzazione o della DIA, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile della sicurezza, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera ammissibili ai sensi dell' art.47 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini Capo II° della L.R. n. 23/2004.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti.

6. Riconoscimento al Responsabile del Settore di una quota percentuale assicurativa.

Art. 46

Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Il titolare del permesso di costruire o della DIA, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Responsabile del Servizio che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D.lgs. n. 42/2004 "Codice Beni Culturali e Paesaggio").

Art. 47

Varianti ai progetti

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Sono varianti essenziali al progetto approvato o presentato tramite DIA quelle definite dall'art. 23 della L.R. 31/2002 e cioè:
 - a) mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico determinata da aumento delle superfici utili, aumento delle unità immobiliari, variazione delle dotazioni territoriali (standard);
 - b) scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
 - c) gli aumenti di cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino solamente le cubature accessorie ed i volumi tecnici come definiti al precedente art. 2 lettera i);
 - d) gli aumenti di superficie utile superiori a 100 mq;
 - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
 - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo se effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Le varianti essenziali che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori sono soggette alla presentazione di una DIA ovvero di richiesta di permesso di costruire, a seconda del titolo abilitativo in atto, prima dell'esecuzione dei relativi lavori ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario, qualora riguardino anche una sola variazione fra quelle definite al comma precedente lettere a), b), c), d), e) ed f).
4. I nuovi titoli abilitativi di cui al comma 3 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione degli atti di assenso

necessari in caso di immobili vincolati, secondo le modalità previste agli artt. 25 e 29. e vanno a costituire parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

5. Sono varianti non essenziali o minori le variazioni al mutamento delle destinazioni d'uso senza aumento di carico urbanistico, come definito al comma 2 lettera a), ovvero quelle che comportano scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti al medesimo comma 2, lettere b), c) e d).
6. Le varianti non essenziali o minori possono essere presentate tramite DIA anche successivamente alla loro realizzazione, comunque prima della comunicazione di fine lavori e devono contenere la asseverazione del progettista in ordine al rispetto delle norme di sicurezza, igienico-sanitarie e alla conformità agli strumenti urbanistici.
7. La DIA per variazioni minori costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.
8. La documentazione necessaria per le varianti farà riferimento ai precedenti artt. 24 e 29 in relazione alla tipologia e consistenza delle varianti medesime.

TITOLO II CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 48

Ultimazione dei lavori e certificato di conformità edilizia e agibilità

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o dalla DIA e comunicata al Responsabile del Servizio entro 60 giorni, inviando apposito modello predisposto dal Comune firmato dal titolare, dal direttore dei lavori, dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice e dal responsabile della sicurezza.
2. Per i seguenti interventi:
 - a) nuova edificazione
 - b) ristrutturazione urbanistica
 - c) ristrutturazione ediliziail titolare del permesso di costruire o della DIA ovvero loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, presentando domanda entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori di cui al comma 1.
3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato tramite DIA, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutati secondo quanto dispone la normativa vigente in materia; è ammesso il rilascio del certificato

limitatamente ad una sola parte dell'edificio purchè siano rispettate le seguenti condizioni le parti comuni risultino regolarmente costruite e ultimate.- sia fatta specifica domanda allegando polizza fideiussoria a garanzia delle opere per l'ultimazione dei lavori.

4. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il titolare del permesso di costruire/DIA deve presentare entro il termine di cui al comma 2 i seguenti documenti:
 - a) copia della scheda tecnica descrittiva di cui al successivo art. 49;
 - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti;
 - c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica;
 - e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
 - f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203 (copia) ove richiesto;
 - g) in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 152/99 e ss. mm e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
 - h) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
 - i) accatastamento, quando previsto, ovvero documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti;
 - l) attestazione di avvenuto pagamento del saldo del contributo di Permesso di costruire o DIA;
 - m) eventuali altri documenti richiesti da norme specifiche.
5. Al richiedente viene comunicato il nome del responsabile del procedimento, il quale entro i successivi 30 giorni dalla presentazione della domanda può richiedere eventuali documenti integrativi non a disposizione dell'Amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma successivo, che ridecorre per intero dal ricevimento della nuova documentazione
6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di 90 giorni dalla richiesta, fatto salvo quanto disposto al precedente comma 5. In caso di inutile decorso del termine la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva ed in tale caso la stessa scheda tiene luogo del certificato.
7. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/2001, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

8. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934, ovvero per motivi strutturali.
9. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato contenuta nella scheda tecnica di cui al successivo art. 49, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori di cui al comma 1.
10. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione di copia della scheda tecnica descrittiva comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari a 300,00 euro.

Art. 49

Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono. Tale scheda è redatta ed aggiornata sulla base di apposito modello predisposto dal Comune ed è sottoscritta da un tecnico abilitato anche per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale. Essa rappresenta il documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità di cui al precedente art. 48.
2. La scheda deve contenere:
 - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) un quadro riepilogativo relativo delle prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori previsti per quel tipo di opera e le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'opera ai requisiti medesimi;
 - e) la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti;Per gli interventi non soggetti a certificazione comunale della conformità edilizia può essere predisposta una forma semplificata della scheda tecnica descrittiva.
3. Alla scheda dovranno altresì essere allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previste dalla legge per il tipo di intervento.
4. Ai fini della corretta compilazione della scheda tecnica descrittiva il Responsabile del procedimento dovrà fornire al professionista i dati in possesso dell'Ente eventualmente richiesti.
5. La scheda tecnica descrittiva va a fare parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato, di cui all'art. 20 della L.R. n. 31/2002 (*come da*

PARTE QUARTA
NORME PARTICOLARI

TITOLO I
TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 50

Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito "Smaltimento delle acque reflue", previo ottenimento di apposita autorizzazione allo scarico.
2. Nel caso in cui non esistano fognature dovrà essere inoltrata domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali contenente la proposta di idoneo trattamento delle acque reflue conforme alle norme vigenti in materia e da sottoporre a parere ARPA.

Art. 51

Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito "Smaltimento delle acque meteoriche".

2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. Il reticolo idrografico minore rappresentato dalla fitta e ramificata rete del sistema scolante ed irriguo di bacino è soggetto ai seguenti criteri, indirizzi e prescrizioni:
 - a. di norma non è consentito modificare il tracciato, se non per ragioni dettate da motivi di sicurezza o per interventi di assetto idrogeologico d'area supportati da idonei studi e progetti che dovranno essere preventivamente autorizzati;
 - b. è vietato l'interramento o l'intubamento dei corsi d'acqua individuati cartograficamente dal vigente PRG con fasce di tutela, a meno di documentate reali esigenze e per tratti comunque limitati e sempre con le procedure di cui al capoverso precedente; negli altri casi (non cartografati dal vigente PRG) l'interramento o l'intubamento potrà essere ammesso se proposto per validi motivi dall'Ente proprietario; nel caso in cui l'intubamento o interrimento riguardi corsi d'acqua a lato strada, eventuali recinzioni dovranno rispettare le distanze fissate dal Codice della Strada come se il fosso esistesse ancora e dovranno preferibilmente essere realizzate con siepe viva e/o rete metallica su paletti, con la sola esclusione dei tratti interessati da passi pedonali o carrai, che potranno essere realizzati in muratura e cancellata;
 - c. deve essere favorita la copertura vegetale delle zone limitrofe alle sponde compatibilmente con le esigenze legate agli interventi di manutenzione; la piantumazione dovrà comunque rispettare una distanza non inferiore a metri 5,00 dal ciglio superiore di ripa o dal piede d'argine;
 - d. per eventuali interventi necessari per la regimazione delle acque (sistemazione di sponde e fondi, ecc..) si dovranno utilizzare materiali naturali e metodi di "bioingegneria", compatibilmente con le esigenze legate agli interventi di manutenzione;
 - e. la vegetazione di ripa esistente va salvaguardata, fatte salve le esigenze legate agli interventi di manutenzione;
 - f. eventuali costruzioni o manufatti ammesse dalle norme di zona dovranno rispettare una distanza minima dal limite demaniale o comunque dall'orlo superiore di ripa o dal piede d'argine di ml 10,00 riducibile a 5,00 per recinzioni, arature, scavi, fatte salve eventuali distanze inferiori concesse dall'Ente proprietario.
4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque superficiali e sotterranee, comporta la presentazione di una DIA per le opere edilizie connesse. I pozzi non più utilizzati debbono essere cementati, al fine di proteggere falde e sorgenti dagli inquinamenti e da potenziali pericoli. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio dell'autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

Art. 52

Salvaguardia e formazione del verde e delle essenze di alto fusto

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze sono regolamentate da apposito Piano del Verde, in attesa del quale si applicano le prescrizioni in materia contenute nelle norme del PRG.
2. In particolare l'abbattimento di piante d'alto fusto è soggetta ad autorizzazione amministrativa,

che potrà contenere prescrizioni per il ripristino del verde in sostituzione di quello abbattuto.

TITOLO II PRESCRIZIONI VARIE

Art. 53

Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia; tale norma si applica anche nel caso di edifici in corso di costruzione o assoggettati ad altri tipi di interventi che, allo scadere dei termini previsti dai titoli abilitativi, non risultano completati, nel qual caso il Comune potrà ordinare quanto previsto al successivo comma 2.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento di permesso di costruire o tramite inoltro di DIA in relazione al tipo di intervento. Nel caso di opere da eseguirsi in base a ordinanze contingibili ed urgenti si applica la norma di cui al precedente art. 28 comma 2°. Nei casi previsti al termine del precedente comma 1, il Comune potrà ordinare i lavori necessari a rendere gli interventi non completati compatibili con le norme di sicurezza e decoro.
3. In caso di inadempienza il Comune potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di immediato pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta del titolo o presentazione di DIA in relazione al tipo di intervento e caratteristiche del fabbricato.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti in materia.
6. In caso di presentazione di DIA o richiesta di permesso di costruire per interventi parziali su edifici che richiedano altre opere di adeguamento in materia di sicurezza, igiene e decoro, il Comune potrà ordinarne l'esecuzione ai sensi del precedente comma 3 e l'interessato dovrà provvedere adeguando in tal senso il progetto e garantendo l'esecuzione dei nuovi lavori con idonea fideiussione.

Art. 54

Facciate degli edifici ed elementi di pregio

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, fittoni, cippi, stele votive, monumenti, "alberi sacri", ponti in muratura, e altri elementi similari ecc.
2. Sugli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e su quelli classificati tipologicamente (zone omogenee A e Beni Culturali individuati dal P.R.G.), si interviene secondo quanto dettato dalle norme specifiche del P.R.G.
In particolare:
 - Finiture esterne e colori: il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali, evitando la scrostatura dell'intonaco lasciando il sottostante paramento murario a vista nel caso di pareti originariamente intonacate; analogamente si deve evitare l'intonacatura di paramenti originariamente a vista. Nel caso di tinteggiature si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali ricorrendo comunque, nella scelta dei colori, alla gamma tradizionalmente in uso nella zona (tonalità delle terre rosse, gialle, d'ombra naturale e bruciata, in tonalità scalate o composte, nonché alle tonalità del bianco, del verde chiaro, del grigio);
 - Coperture: Vanno conservate le coperture a falde inclinate o a padiglione con copertura in coppi o tegole in cotto; in caso di sostituzione del manto di copertura dovranno essere impiegati tipologie e materiali analoghi, ammettendosi pure il cemento pigmentato cotto;
 - Elementi accessori: gli elementi decorativi originali quali cornici, marcapiani, sporti, inferriate, nicchie, immagini, decorazioni, antichi numeri civici, comignoli in cotto, banderuole, ecc.. vanno conservati.
3. Il Comune potrà disciplinare la materia oggetto del presente articolo con appositi strumenti e regolamenti (Piani di settore, Piani del Colore, ecc..) o con apposite norme di P.R.G., nel qual caso le indicazioni contenute nei commi precedenti si applicano fino alla approvazione dei medesimi.

Art. 55

Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti direttamente spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi, con riferimento al comma 1, i seguenti aggetti :
 - cm 15, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, tubi pluviali, prese d'aria e di scarico, canne fumarie e simili, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
 - cm 150 per balconi, pensiline e cornicioni che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale e in assenza di marciapiede;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede o di ml 4,50 sul piano stradale.

Art. 56

Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti, ove consentita, dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

Art. 57

Coperture, canali di gronda, pluviali, canne fumarie

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere preferibilmente incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. I pluviali non incassati dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale e rispettare quanto prescritto al precedente art. 55 comma 2.
2. Le canne fumarie esterne in muratura sporgenti oltre 15 cm dal filo del muro devono rispettare le distanze dai confini.

Art. 58

Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici o su marciapiedi, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 59

Numerazione civica

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), facendo apporre a cura e spese degli interessati gli appositi indicatori..
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

Art. 60

Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni, fabbricati accessori, depositi a cielo aperto, altre opere aventi rilevanza urbana,

Edilizia funeraria

1. Il Comune potrà disciplinare la materia oggetto del presente articolo con appositi regolamenti (Piano per l'Arredo ed il decoro Urbano, Piano del Colore, Regolamento delle vetrine, insegne, i cartelli pubblicitari, le tende ecc.), in attesa dei quali si applicano le indicazioni e prescrizioni contenute nei commi seguenti, fatte salve le indicazioni già contenute nei piani attuativi approvati alla data di entrata in vigore del presente regolamento.
2. Le attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici, quando apposte da privati, sono preferibili su palo e di forma concordata preventivamente con l'ufficio comunale competente; se a braccio sporgente su spazi pubblici dovranno rispettare l'altezza minima di ml 2,50 se su marciapiede e ml 4,50 se su strada.
La collocazione degli elementi sopra descritti, se non inserita in un progetto più generale, è soggetta ad idoneo titolo abilitativo corredato da congrua documentazione.
3. Lapidi e cippi commemorativi su spazi pubblici o direttamente prospettanti: detti elementi, se non direttamente collocati dall'Amministrazione comunale, o se non inseriti in un progetto più generale, sono soggetti a preventivo nulla osta amministrativo. Per dimensioni, caratteristiche, tipologia dei materiali, devono rispettare i criteri generali del corretto inserimento ambientale.
4. Cabine e pensiline di pubblici servizi e attrezzature assimilabili: la collocazione di cabine e pensiline per le fermate dei mezzi di linea, cabine telefoniche e assimilabili, è soggetta a preventivo nulla osta amministrativo. I criteri generali da rispettare in ordine a tipologia, materiali, colori sono quelli della semplicità e del corretto inserimento ambientale.
5. Per le cabine elettriche, per il gas, per la telefonia e similari, disciplinate dall'art. 16, si dovranno adottare accorgimenti per la mitigazione dell'impatto visivo (rivestimenti, tinteggiature, cortine di verde, ecc..).
6. Edicole e chioschi in genere non devono creare disturbo alla circolazione pedonale e veicolare, devono essere di forma semplice e correttamente inseriti nell'ambiente. Sono da evitare le ricostruzioni "in stile"; la loro collocazione è soggetta a D.I.A. nel caso di strutture fisse e ad autorizzazione amministrativa nel caso di strutture precarie e/o temporanee
7. Tende e verande, arredi esterni (tralicci, pergolati, e simili) insegne e cartelli pubblicitari: nella collocazione di tende e verande esterne e di elementi esterni a carattere fisso o stagionale su area pubblica o su edifici e aree private prospettanti direttamente su suolo pubblico, si devono rispettare i seguenti criteri:
 - non si devono creare ostacoli o impedimenti alla circolazione veicolare o pedonale, in particolare le tende o cappottine non dovranno scendere al di sotto di metri 2,20 dal piano di calpestio o di metri 4,50 in assenza di marciapiede;
 - le strutture devono avere requisiti tali da consentirne un agevole smontaggio e non devono comportare opere murarie o ancoraggi fissi, né alterazione permanente dei luoghi;
 - materiali, colori e forme devono essere intonati alle caratteristiche degli edifici e dei luoghi, con preferenza per legno, metallo e tela, forme geometriche semplici;
 - strutture stagionali a servizio di pubblici esercizi devono essere realizzate preferibilmente con elementi lignei, metallici e tela integrati da pannellature e tralicci a "grata" e verde.
 - Non sono ammesse insegne a bandiera ad esclusione di quelle relative a uffici e servizi

pubblici.

La collocazione degli elementi sopra descritti è soggetta ad autorizzazione amministrativa secondo quanto stabilito al successivo art. 61.

8. Pavimentazioni ed elementi di arredo urbano: devono essere rispettate le seguenti prescrizioni e modalità relative all'uso di materiali, finiture, elementi decorativi e accessori di arredo su spazi pubblici:
 - Marciapiedi e relativi accessori quali cordone, muretti di sostegno, caditoie, soglie, gradini, ecc.: preferenza per le lastre squadrate di materiali lapidei, elementi autobloccanti a forma semplice, o altri materiali preventivamente concordati con l'ufficio comunale competente.
 - Vetture di esercizi pubblici e commerciali: preferibilmente in metallo verniciato o legno.
 - Panchine e sedili in materiali lapidei di forte spessore o in ferro e legno o di tipo prefabbricato;
 - Fontanelle, fittoni, paracarri: in ghisa, o materiali lapidei o di tipo prefabbricato;
 - Cestini porta rifiuti: in metallo, legno o plastica a disegno semplice.
 - Eventuali altri elementi di arredo quali porta biciclette, fioriere, dissuasori del traffico dovranno ispirarsi a linee e forme della massima semplicità.La collocazione degli elementi sopra descritti, se ad opera dei privati su suolo pubblico, è soggetta a preventivo nulla osta amministrativo.
9. Sistemazione aree libere: le aree libere di pertinenza degli edifici, i giardini, i parchi, le aiuole, sia private che pubbliche, destinate a verde, devono essere sistemate e mantenute in ordine, con messa a dimora di piante, siepi, arbusti in conformità alle norme di PRG e del Regolamento del Verde ove esistente.
10. Costruzioni accessorie: le costruzioni e gli elementi accessori di modeste dimensioni a servizio degli edifici quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, depositi, lavanderie, serre fisse per destinazione, porticati e similari, ove consentite dalle norme di P.R.G. o previste dal presente R.E. classificabili come opere pertinenziali che non comportino la realizzazione di volumetrie superiori al 20% del volume dell'edificio al quale vengono asservite e non rientrino nella tipologia descritta più avanti, devono essere realizzate tramite DIA. Tali interventi sono comunque da considerarsi onerosi. Nel caso in cui la volumetria sia superiore al 20% dell'edificio principale la realizzazione è soggetta a Permesso di costruire. La loro realizzazione deve avvenire in modo tale da non compromettere la funzionalità delle aree di pertinenza e del verde e da non creare effetti di disordine compositivo e confusione visiva. Tipologia, materiali, forma e colori devono essere ispirati a concetti di semplicità e armonia ambientale. Sono in ogni caso da escludere i boxes in lamiera, plastica o cemento di tipo prefabbricato a vista.
Per strutture di tale tipo già esistenti condonate o sanabili ai sensi della Legge n. 47/1985 e s.m. in quanto in regola con le norme di zona del P.R.G., potrà essere richiesta Permesso di costruire per la sostituzione con opere conformi ai criteri del presente capoverso, nel rispetto della superficie, altezza e ubicazione preesistenti. Negli altri casi si procederà secondo quanto previsto dalla citata L. n. 47/1985.
Piccoli elementi di arredo quali forni e pozzi coperti, gazebi, voliere, serre mobili, ricovero attrezzi da giardino e similari, di altezza non superiore a ml 2,50 e superficie in pianta fino a mq 12 realizzati "una tantum", non sono soggetti ad alcuna procedura tranne comunicazione allo Sportello Unico corredata di foto dello stato dei luoghi e non rientrano nel calcolo della Sa, devono rispettare i criteri generali del corretto inserimento, non devono pregiudicare la funzionalità dell'area e del verde e devono sottostare alle norme del Codice Civile in materia. Sono escluse le zone A e le aree di pertinenza dei Beni Culturali schedati dal P.R.G.

11. Strutture temporanee per particolari esigenze produttive, sportive e altre strutture e opere assimilabili: Strutture pressostatiche o geodetiche, tensostrutture, tunnel o altre strutture similari per copertura stagionale di impianti sportivi, per esigenze contingenti e temporanee di attività agricole e produttive, allestimenti di fiere, mostre, impianti sportivi e ricreativi a carattere temporaneo e/o precario, ecc., possono essere autorizzate periodicamente con autorizzazione amministrativa secondo quanto stabilito al successivo art. 61;
12. Interventi per il contenimento dei consumi energetici negli edifici esistenti e collocazione di impianti o elementi tecnologici: gli interventi tendenti alla riduzione delle dispersioni termiche devono avvenire il più possibile nel rispetto dei criteri del corretto inserimento ambientale e dell'armonizzazione con le caratteristiche degli edifici stessi. Sono da preferirsi, ove possibile, i rivestimenti "a cappotto" con idonei materiali e colori, la sostituzione degli infissi con tipi a doppio vetro o vetrocamera, ecc.. Se indispensabili gli infissi supplementari esterni a vetri devono interessare l'intero edificio e comunque un'intera facciata ed essere, per tipologia, materiale e colore armonizzati all'edificio (sono in ogni caso esclusi sugli edifici classificati tipologicamente dal P.R.G. come Beni Culturali).
In tutto il territorio comunale la collocazione di pannelli solari, di bomboloni di gas esterni (per i quali è prescritto il tipo interrato), di impianti tecnologici che richiedono l'installazione di apparecchiature esterne (termoventilatori, canne fumarie, ecc) deve avvenire, oltre che nel rispetto delle specifiche norme di sicurezza, in modo da limitarne la vista da spazi pubblici ed adottando comunque tutti i possibili accorgimenti per mitigarne l'impatto ambientale. La collocazione di tali elementi è vietata nelle zone omogenee A e nel caso di Beni Culturali classificati come tali dal PRG.
La collocazione e/o la realizzazione di quanto sopra descritto è da evitare sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via. Essa è soggetta ad inoltro di D.I.A.
13. Depositi di materiali a cielo aperto: la realizzazione di depositi di materiali a cielo aperto, ove consentita dalle norme di PRG, è soggetta alla procedura della D.I.A. e deve sottostare alle seguenti prescrizioni:
 - devono essere adottati tutti gli accorgimenti ad evitare la formazione di polveri, cattivi odori, percolazioni di liquami, dispersione del materiale, interferenze di qualsiasi tipo con il sottosuolo;
 - l'area interessata deve essere opportunamente recintata e provvista, se necessario, di idonea segnaletica ed illuminazione;
 - nel caso in cui il deposito possa determinare un effetto di disordine o disturbo visivo vanno adottate soluzioni atte a mitigare l'impatto, anche con cortine di verde.
14. Edilizia funeraria: qualsiasi intervento è soggetto alle norme vigenti in materia, con particolare riferimento al T.U. delle leggi sanitarie e al Regolamento di polizia mortuaria. L'intervento è soggetto a D.I.A.
15. L'apposizione o la realizzazione degli elementi e costruzioni descritti ai commi precedenti è soggetta al pagamento delle tasse e imposte ove previste (tasse sulle pubbliche affissioni, occupazione di suolo pubblico, oneri di urbanizzazione, di costruzione, ecc..).
16. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Art. 61

Autorizzazione amministrativa per opere temporanee

1. Per le opere, strutture e costruzioni di carattere temporaneo di cui al precedente art. 60 soggette ad autorizzazione amministrativa, valgono le seguenti prescrizioni:
Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione amministrativa deve presentare idonea documentazione di seguito indicativamente elencata in funzione delle caratteristiche e consistenza delle opere. Il responsabile del settore fornirà idonee istruzioni al riguardo:
 - a) domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area, se persona diversa;
 - b) planimetria di zona in scala adeguata;
 - c) rappresentazione grafica e/o fotografica dei manufatti;
 - d) documentazione fotografica dei luoghi;
 - e) nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente;
 - f) dichiarazione di impegno a rimuovere, entro 15 giorni dalla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione (che verrà indicata nell'autorizzazione medesima), i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi,
 - g) eventuale perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
 - h) eventuale polizza fidejussoria, bancaria, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata in relazione alla entità o consistenza delle opere, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett. f).
Lo svincolo della fideiussione, su richiesta dell'interessato, sarà effettuato dall'A.C., previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzativo, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio, con rivalsa sulla fideiussione prestata. Per gli altri elementi in esame, tende ecc. la documentazione dovrà essere rapportata alla consistenza e caratteristiche specifiche dell'intervento.

Art.62

Stazioni radiobase per la telefonia cellulare, elettrodotti.....

1. La materia è regolamentata, nel rispetto delle norme vigenti, da apposita delibera o da apposito Regolamento Comunale a cui si rimanda.

Art. 63

Passi carrai ed uscita dalle autorimesse. Accessi pedonali - Strade

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai e di quelli pedonali dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della

proprietà.

3. Le rampe carraie devono essere realizzate in materiale antiscivolo, con scanalature per il deflusso delle acque; le dimensioni e le caratteristiche devono rispettare le norme antincendio ove richiesto.
4. Nella realizzazione degli accessi carrai (che devono essere arretrati 4,00 metri dal ciglio stradale al di fuori dei centri abitati e ml 2,50 all'interno degli stessi) e pedonali si devono adottare gli accorgimenti atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc.. sugli spazi pubblici. Eventuali caditoie o griglie dovranno essere periodicamente controllate e pulite.
5. Nuove strada al di fuori dei centri abitati e delle zone di PRG dovranno avere una larghezza minima della sede carrabile di ml. 5,50 oltre a eventuali banchine e / o marciapiedi – la larghezza dei marciapiedi non dovrà essere inferiore a mt. 1,50.

Art. 64

Cortili, cavedi, pozzi luce, chiostrine ed intercapedini

1. I cortili interni (definiti come spazi interni chiusi su tutti i lati e di superficie minima non inferiore a mq 9,00) devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è in ogni caso richiesta un'area pavimentata larga almeno cm 100 lungo i muri dei fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione.
2. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti la creazione di cortili interni è soggetta, agli effetti delle distanze delle pareti prospettanti, al criterio della Visuale Libera nel caso in cui sugli stessi si aprano finestre di locali abitabili residenziali (con un minimo di ml 10,00).
Nel caso in cui le finestre riguardino locali destinati ad altre funzioni è prescritta una distanza minima fra pareti non inferiore all'altezza della parete di fronte a quella finestrata, con un minimo di ml 5,00.
Nel caso in cui non vi siano finestre di locali abitabili, ma solo di vani tecnici o servizi ovvero non vi siano finestre, la distanza fra le pareti del cortile interno potrà essere ridotta fino a ml 3,00. In tutti i casi i cortili e gli spazi interni, come sopra definiti, dovranno essere a cielo libero (con la sola esclusione degli aggetti sopra consentiti), dotati di sistema di smaltimento delle acque meteoriche (vedi comma 1) e accessibili attraverso disimpegno comune.
3. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre, luci o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
4. I cavedi i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore a mq 9,00) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
5. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

6. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti di alcun tipo.
7. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o almeno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.
8. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

Art. 65

Recinzioni, muri di cinta, cancellate

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal confine stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano e comunque nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del P.R.G
2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dei centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori della sede stradale e in ogni caso non meno di ml 4,00, fatto comunque salvo quanto prescritto in casi particolari dall'art. 46 del D.P.R.16.12.1992, n.495 e s. m. (Nuovo codice della strada).
3. All'interno del Perimetro del territorio urbanizzato (PTU) le recinzioni non possono essere di altezza superiore a ml 2,00 dal piano del cortile, con parte in muratura non superiore a cm 80. E' ammessa la realizzazione di brevi tratti di muratura per il sostegno di cancelli carrai e pedonali e per l'alloggiamento dei contatori. Le recinzioni dovranno rispettare una distanza minima dal ciglio stradale esistente di almeno cm. 150 (centocinquanta) – salvo particolari situazioni ambientali da valutarsi e autorizzare da parte dell'Ufficio Tecnico.
4. Fuori dal Centro abitato sono consentite unicamente recinzioni prive di cordolo continuo emergente, costituite da rete metallica verde sostenuta da pali di ferro o legno, secondo le indicazioni di altezza e distanza fissate dall'art. 26 del D.P.R. 495/92 e s. m., in ogni caso l'altezza non potrà superare ml. 2,00. E' ammessa, sempre nel rispetto del D.P.R. 495/92, la realizzazione di brevi tratti di muratura per il sostegno di cancelli carrai e pedonali e per l'alloggiamento dei contatori. I muri di sostegno o di contenimento devono rispettare le distanze fissate dal C.d. S.
5. Il P.R.G. e/o gli strumenti attuativi possono dettare norme specifiche relative alle recinzioni per determinate zone o interventi.
6. Per quanto riguarda iter e titolo ad intervenire si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni ed indicazioni:
 - a) Nel caso di interventi che prevedano anche opere di recinzione, le stesse dovranno fare parte integrante del progetto, che dovrà pertanto contenere piante, prospetti, sezioni, particolari delle recinzioni e relativi accessori (passi carrai, pedonali, pensiline, ecc.), il tutto in scala adeguata e con l'indicazione di dimensioni, quote, materiali e tecnologie costruttive. L'intervento farà parte

del titolo abilitativo relativo all'opera principale.

- b) Interventi per la realizzazione di nuove recinzioni non connesse ad altre opere: il titolo abilitativo è costituito da D.I.A. , la cui comunicazione dovrà contenere il progetto completo dell'opera come descritto al precedente punto a); nel caso in cui l'intervento ricada in zona tutelata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, ovvero dal P.R.G. o dal P.T.C.P., o costituisca opera pertinenziale di edificio classificato dal P.R.G. come Bene Culturale, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere acquisita l'autorizzazione ambientale, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nei casi previsti e ottenuto il parere favorevole della C.Q.A.P. negli altri casi.
- c) Quanto previsto alla precedente lettera b) si applica anche nel caso di interventi di rifacimento totale o parziale di manufatti esistenti, ovvero nel caso di interventi di manutenzione straordinaria.
- d) Interventi di manutenzione ordinaria di recinzioni esistenti: sono considerati tali i soli interventi necessari al mantenimento in efficienza dei manufatti esistenti, senza modificarne i materiali, i tipi, i colori, le tecniche costruttive, ecc.. L'intervento è libero, ma dovrà esserne data comunicazione all'Ufficio tecnico Comunale almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori, per la eventuale verifica di conformità al presente punto.

Art. 66

Occupazione di suolo pubblico in relazione a cantieri edili

- 1. Il titolare della DIA o della Permesso di costruire, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
- 2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed eventuale versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
- 3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo dell'autorizzazione.
- 4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che s'intendono eseguire.

Art.67

Obblighi in caso di dismissione di impianti ed attività Rimozione e smaltimento di materiale contenente amianto

- 1. Nel caso di dismissione di impianti ed attività quali distributori di carburante, linee e reti tecnologiche, e assimilabili, si dovrà provvedere allo smantellamento e alla rimozione di tutte le strutture ed infrastrutture connesse, ubicate sopra e sotto suolo. A tale scopo, entro il termine di 90 giorni dalla dismissione dell'impianto, dovrà essere presentata una DIA corredata della necessaria documentazione relativa all'intervento: quest'ultima dovrà prevedere modi e tempi per

lo smaltimento dei materiali, per il ripristino dei luoghi, compresi gli interventi di eventuale bonifica di suolo e sottosuolo, qualora necessari. Nel caso di serbatoi carburanti è obbligatorio il coinvolgimento dell'ARPA per quanto di competenza.

2. La rimozione e lo smaltimento di materiale contenente amianto dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dal DLgs 277/91 e Legge 257/92 e relativi Decreti attuativi
3. Il ripristino dei luoghi dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni e prescrizioni del PRG e delle norme del presente regolamento edilizio, nonché secondo condizioni dettate da eventuali enti coinvolti (ARPA, VV.FF., Provincia, ecc.)

PARTE QUINTA **DISPOSIZIONI SUI REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE**

TITOLO I **DEFINIZIONI E CONTENUTI**

Art. 68

Requisiti delle opere edilizie

Bioedilizia a carattere residenziale e terziario - Campo di applicazione ed incentivi

1. Il rilascio del Permesso di costruire e la presentazione della DIA sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici definiti di seguito.
2. I requisiti tecnici si articolano in:
 - a) requisiti cogenti (obbligatori) tesi a soddisfare le esigenze previste dalla legislazione vigente in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico;
 - b) requisiti volontari tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie.
3. I requisiti tecnici sono formulati in termini prestazionali e sono definiti avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie di intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.
4. Per gli insediamenti destinati alle attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute individuati con apposito atto dalla Giunta Regionale, il titolo abilitativo è subordinato, oltre che al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame di cui all'art. 19 comma 1 lettera h.bis) della L.R. n. 19/1982, nonché al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.
5. In via transitoria le disposizioni di cui al comma precedente si applicano alle attività produttive e

di servizio di cui alla delibera della G.R. n. 477 del 21/02/1995.

6. Il Consiglio Regionale adotta atti di indirizzo e coordinamento tecnico in ordine ai requisiti di cui al comma 2. In attesa di tali atti hanno valore di atto di indirizzo e coordinamento tecnico le disposizioni sui requisiti contenute nelle deliberazioni della giunta regionale n. 593/1995, n. 268/2000 e n. 21/2001, limitatamente all'individuazione dei requisiti e al loro campo di applicazione.

7. I requisiti cogenti vengono così individuati:

FAMIGLIA	SIGLA	DEFINIZIONE	CAMPO	DI
APPLICAZIONE				
FAMIGLIA 1 RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	RC 1.1	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI	ALLE TUTTE LE FUNZIONI	
FAMIGLIA 2 SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	RC 2.1	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO	TUTTE LE FUNZIONI IN PRESENZA DI SPAZI APERTI E CHIUSI SOGGETTI ALLA NORMATIVA ANTINCENDIO GENERALE ED A QUELLA DI SICUREZZA SPECIFICA PER ATTIVITA'	
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.1	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE	TUTTE LE FUNZIONI	
	RC 3.2	SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI	TUTTE LE FUNZIONI IN PRESENZA DI SMALTIMENTO DI PRODOTTI AERIFORMI	
	RC 3.3	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	TUTTE LE FUNZIONI IN PRESENZA DI IMPIANTO IDROSANITARIO O DI USI PER IMPRESE ALIMENTARI	
	RC 3.4	SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE	TUTTE LE FUNZIONI COMPRESSE LE PERTINENZE CHE NECESSITANO DI IMPIANTI PER LO SMALTIMENTO DI ACQUE REFLUE	
	RC 3.5	TENUTA ALL'ACQUA	TUTTE LE FUNZIONI	
	RC 3.6	ILLUMINAMENTO NATURALE	TUTTE LE FUNZIONI LIMITATAMENTE AGLI SPAZI PER ATTIVITA' PRINCIPALE	
	RC 3.7	OSCURABILITÀ	FUNZIONI DEI RAGGRUPPAMENTI "A", "E", FUNZIONI ABITATIVE DEL RAGGRUPPAMENTO "D", FUNZIONI DEI RAGGRUPPAMENTI "B" E "C"	
	RC 3.8	TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA	TUTTE LE FUNZIONI IN PRESENZA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, NELLA STAGIONE FREDDA	
	RC 3.9	TEMPERATURA SUPERFICIALE	TUTTE LE FUNZIONI DEI RAGGRUPPAMENTI "A", "B", "E" E LE FUNZIONI ABITATIVE DEL RAGGRUPPAMENTO "D"	
	RC 3.10	VENTILAZIONE	TUTTE LE FUNZIONI	

	RC 3.11	PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI	TUTTE LE FUNZIONI
FAMIGLIA 4 SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.1	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO	TUTTE LE FUNZIONI
	RC 4.2	SICUREZZA DEGLI IMPIANTI	TUTTE LE FUNZIONI IN PRESENZA DI INSTALLAZIONE, TRASFORMAZIONE, AMPLIAMENTO DI IMPIANTI
FAMIGLIA 5	RC 5.1	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI	FUNZIONI DEI RAGGRUPPAMENTI "A", "E"; FUNZIONI DEL RAGGRUPPAMENTO "B", CON ESCLUSIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE LABORATORIALI; FUNZIONI ABITATIVE DEL RAGGRUPPAMENTO "D"
PROTEZIONE DAL RUMORE	RC 5.2	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI	FUNZIONI DEI RAGGRUPPAMENTI "A", "E"; FUNZIONI DEL RAGGRUPPAMENTO "B", CON ESCLUSIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE LABORATORIALI; FUNZIONI ABITATIVE DEL RAGGRUPPAMENTO "D"
FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO	RC 6.1	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	TUTTE LE FUNZIONI SECONDO QUANTO STABILITO DALLA SPECIFICA NORMATIVA VIGENTE
FAMIGLIA 7	RC 7.1	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE	TUTTE LE FUNZIONI LIMITATAMENTE A QUANTO STABILITO DALLA SPECIFICA NORMATIVA VIGENTE
FRUIBILITA' DI SPAZI E ATTREZZATURE	RC 7.2	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI	TUTTE LE FUNZIONI
	RC 7.3	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME	TUTTE LE FUNZIONI

I CAMPI D'APPLICAZIONE sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:

- a funzione abitativa;
- b funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- c funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- e funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
- f Per una più dettagliata elencazione si rimanda al precedente art. 14 comma 7.

In attesa degli atti di indirizzo di cui al comma 6 del presente articolo, per i requisiti 3.4, 3.6, 3.10, 7.2, vanno rispettati in ogni caso i seguenti parametri minimi:

3.4 – SMALTIMENTO DELLE

ACQUE REFLUE:

E' prescritta per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni l'adozione di cassette di scarico dei bagni del tipo a doppia funzionalità e la

raccolta delle acque meteoriche in vasche di accumulo per il riutilizzo per usi non potabili (irrigazione)

3.6 - ILLUMINAMENTO NATURALE: Funzione abitativa nuove costruzioni: rapporto illuminante non inferiore a 1/8

Funzione abitativa interventi su esistente: rapp. illumin. non inferiore a 1/14, salvo diverse situazioni preesistenti in edifici tipologicamente vincolati

Altre funzioni: 1/8 limitatamente all'attività principale

3.10- VENTILAZIONE:

Funzioni A, E, B con esclusione delle funzioni artigianali, manifatturiere, commerciali, funzioni abitative del raggruppamento D: superficie apribile non inferiore a 1/8 per le nuove costruzioni, 1/14 per interventi sull'esistente, salvo diverse situazioni preesistenti in edifici tipologicamente vincolati

Altre funzioni (esclusi allevamenti zootecnici): 1/14 di cui almeno il 50% a parete

7.2 – DISPONIBILITA' SPAZI MINIMI: Altezza minima spazi abitativi, uffici e simili: ml 2,70 per i locali principali compresi gli spazi accessori interni all'alloggio (corridoi, bagni, ripostigli e simili); ml 2,40 per locali accessori esterni all'alloggio.

Altezza minima altre funzioni: ml 3,00 salvo diverse disposizioni dettate da norme specifiche

Superfici minime funzione abitativa: soggiorno mq 14,00 (obbligatorio per ogni alloggio); camera letto mq 14,00 riducibile a mq 9,00 se per una persona; monolocale per una persona mq 28,00; monolocale per due persone mq 38,00; appartamento mq. 45.

Nel caso di interventi sull'esistente sono ammessi parametri inferiori in presenza di situazioni tipologiche soggette a restauro e risanamento conservativo o di situazioni preesistenti consolidate ed in tali casi il progetto dovrà dimostrare un razionale e funzionale utilizzo. Non sono comunque destinabili ad uso abitativo o a uso continuativo per altre funzioni i locali di altezza inferiore a ml 2,20

Per il recupero abitativo dei sottotetti si applicano disposizioni e parametri del precedente art. 15.

Per ogni alloggio deve essere riservata una autorimessa di almeno 18 mq. La dotazione di autorimesse esistenti non può essere ridotta al di sotto del citato standard.

In applicazione della L. 189/2002 in materia di immigrazione e della L. 24/2001 in materia di edilizia residenziale pubblica, per la verifica dei requisiti minimi di abitabilità degli alloggi per i ricongiungimenti familiari e il rilascio della carta di soggiorno, si applicano i parametri contenuti nella proposta formulata dalla Provincia di Modena Prot. 48627/16.1.2 del 6/5/2003 in allegato (mq

minimi dell'alloggio per 1 persona: 22; per 2 persone: 30; per 3/4 persone: 48; per 5 persone: 66; per 6 persone: 80 – disponibilità di servizio igienico con WC e lavabo; allacciamento idrico, elettrico con interruttore magnetotermico e fognario; locale adibito a cucina).

Altri requisiti particolari:

**BIOEDILIZIA A CARATTERE RESIDENZIALE E TERZIARIO
CAMPO DI APPLICAZIONE ED INCENTIVI**

In funzione delle diverse zone del P.R.G. vengono evidenziati sia la qualità dell'intervento che gli incentivi; questi ultimi determinati come valore aggiunto sulla superficie utile assegnata nelle diverse zone del P.R.G.

BIODELIZIA

Compatibilmente con le realtà del sito e dell'edificio, l'intervento a scopo edificatorio dovrà tenere in considerazione i criteri della bioedilizia quali:

- L'adozione di misure atte al risparmio energetico con particolare riferimento ad una corretta esposizione solare dell'edificio evitando l'ombreggiamento fra edifici.
- La maggior esposizione solare dovrà privilegiare le aperture nei lati sud, sud-est, ovest realizzate con materiali atti ad evitare il surriscaldamento estivo. Sono da riportare al minimo di legge, le eventuali aperture sul lato nord dell'edificio.
- L'uso di materiali biocompatibili con presentazione della loro certificazione di idoneità.
- Le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili e fonoassorbenti (spessore minimo cm 30).
- Le strutture orizzontali dovranno essere realizzate preferibilmente in legno o in latero cemento con caratteristica di assoluta fonoassorbenza.
- L'eliminazione totale delle barriere architettoniche sia per gli spazi esterni che per gli spazi interni.
- La messa in dimora di un apparato vegetazionale, rigorosamente del tipo a foglia caduca, dovrà essere rivolta all'ottenimento di un raffrescamento naturale estivo dei vani posti nei lati sud, sud-est ed ovest.

Gli incentivi assegnati alla realizzazione della bioedilizia di cui al precedente punto 1.1 riguardano una delle seguenti due condizioni:

- - O un aumento della superficie utile massima ammessa pari al 10% (sono esclusi dall'incremento gli edifici che risultano vincolati nelle tavole di P.R.G.) e l'esclusione dal computo della s.n.r. di verande con profondità massima m. 2,50, anche chiuse, poste nei lati

dell'edificio sud, sud-est e ovest.

- - O una riduzione degli oneri di urbanizzazione vigenti e dell'onere sul costo di costruzione pari al 10%.

Al fine dell'ottenimento degli incentivi di cui al precedente punto 1.2 dovrà essere presentato contestualmente un progetto riguardante la sistemazione dell'area pertinenziale che dovrà prevedere:

La rimozione di eventuali elementi incongrui con l'ambiente.

Il disegno degli spazi verdi e loro tipo di apparato vegetazionale con esclusivo uso di essenze autoctone.

L'utilizzo di materiali per le pavimentazioni esterne di tipo tradizionale.

Le recinzioni in siepe viva a confine di aree private e con muretti non più alti di cm. 50 e relativa cancellata di ferro a confine di spazi pubblici.

La massima permeabilità del suolo superiore del 20% di quanto previsto per le diverse zone dalle norme del PRG.

La messa a dimora di un apparato vegetazionale sino al raggiungimento di un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie fondiaria.

PARTE SESTA
DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I
SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 69
Tolleranze.

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo, né sono soggette a procedura di variante, le difformità verificatesi in sede di costruzione a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, l'1,5% delle misure prescritte.
2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi. In tali casi la tolleranza ammessa è ridotta allo 0,25%
3. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.lgs. n. 42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio) e s.m. ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
4. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.
5. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori dovranno comunque essere presentati gli elaborati di progetto aggiornati con evidenziati gli scostamenti rilevati a dimostrazione del rispetto delle suddette tolleranze e al fine di regolarizzare con l'aggiornamento la pratica agli atti.

Art. 70
Sanzioni

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni stabilite dal Comune con apposito atto deliberativo, fatte salve le sanzioni amministrative e

penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

2. In attesa della delibera di cui al comma 1, la tipologia delle violazioni e relativi atti sanzionatori sono indicativamente elencati di seguito. Gli importi delle sanzioni saranno annualmente aggiornati in base all'indice ISTAT:
 - a Inesatta o incompleta comunicazione di inizio dei lavori: euro 50,00
 - b Mancata comunicazione di inizio dei lavori: euro 150,00
 - c Inesatto o incompleto cartello di cantiere: euro 150,00
 - d Mancata esposizione del cartello di cantiere: euro 500,00
 - e Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati nella comunicazione di inizio dei lavori: euro 150,00
 - f Inizio dei lavori prima del ritiro del documento abilitativo: euro 500,00
 - g Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi: euro 150,00
 - h Mancata segnalazione del cantiere: euro 150,00
 - i Mancata comunicazione di fine dei lavori: euro 500,00
 - j Mancato ripristino dello stato dei luoghi: euro 200,00
 - k Inosservanza dell'obbligo di mantenere edifici ed aree libere in conformità alle disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico: euro 500,00
 - l Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio: euro 500,00
 - m Inadempienze di cui al precedente Art. 53: euro 2.000,00

Art. 71

Entrata in vigore

1. Il Regolamento Edilizio è approvato secondo le modalità di approvazione dei Regolamenti Comunali e si applica a decorrere dal giorno successivo all'avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale di Igiene.

Art. 72

Norme transitorie

1. Le norme del presente Regolamento Edilizio, fatte salve diverse prevalenti disposizioni di legge, non si applicano ai procedimenti in corso alla data dell'entrata in vigore, intendendosi per procedimento in corso:
 - a) effettuata presentazione della domanda per il rilascio del permesso di costruire, completa di tutti gli elaborati richiesti
 - b) effettuata presentazione della DIA, completa di tutti gli elaborati richiesti

c) rilasciata valutazione preventiva di cui al precedente art. 21, nei limiti di cui al comma 5 del medesimo articolo.

2. Per gli atti sopra elencati si farà riferimento alle disposizioni e prescrizioni della disciplina previgente, fatte salve diverse disposizioni derivanti da leggi nazionali o regionali prevalenti sui regolamenti locali.

Art. 73

Modelli di riferimento e fac-simili

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune. Detti moduli allegati al presente regolamento potranno subire modifiche, aggiornamenti o integrazioni senza che ciò costituisca variante al Regolamento Edilizio stesso.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.

Art. 74

Garanzia sui controlli

1. Così come previsto al comma 5° dell'Art. 27 della L.R. n. 31/02, il Comune stabilisce di utilizzare una quota parte del contributo di costruzione nella percentuale del 2.5% al fine di garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste dalla legislazione vigente e dal presente regolamento.

=====

Il presente regolamento è stato approvato con atto di Consiglio Comunale nr. 98 del 18 dicembre 2004

Il Sindaco
(Castagnoli dott. Carlo)