



# COMUNE DI GATTEO

(*Provincia di Forlì - Cesena*)

SETTORE TECNICO MANUTENTIVO e di PROGRAMMAZIONE ECONOMICA



## REGOLAMENTO EDILIZIO

### GRUPPO DI LAVORO:

Arch. Ermes Battistini  
Arch. Pierpaolo Meluzzi  
Geom. Giovanni Muccioli  
Geom. Sabrina Sarti

**Il Sindaco**

Tiziano Gasperoni

**Il Segretario Comunale**

Ivana Belli

**L'Assessore delegato**

Fabrizio Ricci

*APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n°17 DEL 16/02/2006  
MODIFICATO ed INTEGRATO CON DELIBERA DI C.C. n°19 DEL 22/03/2011*

Parere Azienda U.S.L. di Cesena del 26/01/2006 Prot. NIP (E) n. 611/2005

# INDICE

## PARTE PRIMA

### DISPOSIZIONI GENERALI

<b>TITOLO I°</b>	<b>NORME PRELIMINARI</b>	<b>Pag. 05</b>
- Art. 1	Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio .....	“ 05
- Art. 2	Definizioni .....	“ 05
<b>TITOLO II°</b>	<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	<b>Pag. 23</b>
- Art. 3	Interventi conservativi.....	“ 23
- Art. 4	Interventi manutentori .....	“ 23
- Art. 5	Interventi adeguativi .....	“ 24
- Art. 6	Interventi trasformativi .....	“ 24
- Art. 7	Mutamento della destinazione d'uso.....	“ 26
- Art. 8	Categorie d'intervento per le zone omogenee “A” e per gli insediamenti soggetti a “vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico e ambientale.....	“ 26
- Art. 9	Significativi movimenti di terra.....	“ 29
- Art. 10	Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori.....	“ 29
<b>TITOLO III°</b>	<b>COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO</b>	<b>Pag. 31</b>
- Art. 11	Definizione e compiti.....	“ 31
- Art. 12	Composizione e nomina.....	“ 31
- Art. 13	Funzionamento e pubblicità della Commissione.....	“ 32
- Art. 14	Documento guida.....	“ 33

## PARTE SECONDA

### NORME RELATIVE AI TITOLI ABILITATIVI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

<b>TITOLO I°</b>	<b>NORME PRELIMINARI</b>	<b>Pag. 34</b>
- Art. 15	Attività edilizia libera.....	“ 34
- Art. 16	Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni.....	“ 37
- Art. 16 bis	Interventi soggetti ad Autorizzazione Amministrativa.....	“ 37
<b>TITOLO II°</b>	<b>VALUTAZIONI E PARERI PRELIMINARI</b>	<b>Pag. 38</b>
- Art. 17	Valutazione preventiva.....	“ 38
- Art. 18	Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva.....	“ 38
- Art. 19	Parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica	“ 39
- Art. 19 bis	Autorizzazione Paesaggistica	“ 40
- Art. 19 ter	Autorizzazione Sismica	“ 41
<b>TITOLO III°</b>	<b>TITOLI ABILITATIVI</b>	<b>Pag. 43</b>
- Art. 20	Titolo abilitativo.....	“ 43
- Art. 21	Soggetto avente titolo.....	“ 43
- Art. 22	Interventi edilizi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria....	“ 44
- Art. 23	Ulteriori interventi soggetti a denuncia di inizio attività.....	“ 45
- Art. 24	Disciplina della denuncia di inizio attività.....	“ 46
- Art. 25	Controllo sugli interventi oggetto di denuncia di inizio attività.....	“ 47
- Art. 26	<del>Sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dalla denuncia di</del> <del>attività.....</del> di _____ inizio attività.....	“ 48
- Art. 27	Interventi soggetti a permesso di costruire.....	“ 48

- Art. 28	Caratteristiche del permesso di costruire.....	Pag. 48
- Art. 29	Richiesta.....	“ 48
- Art. 30	Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi.....	“ 49
- Art. 31	Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela	“ 64
- Art. 32	Elaborati di progetto per la realizzazione di opere di urbanizzazione.....	“ 64
- Art. 33	Elaborati di progetto per interventi su immobili vincolati ai fini paesaggistici.....	“ 64
- Art. 34	Esame preventivo da parte di AUSL – ARPA.....	“ 65
- Art. 35	Procedure per l’esame del permesso di costruire.....	“ 66
- Art. 36	Procedure per il controllo del permesso di costruire.....	“ 67
- Art. 37	Rilascio del permesso di costruire.....	“ 68
- Art. 38	Caratteristiche del permesso di costruire.....	“ 68
- Art. 39	Prescrizioni generali cui è sottoposto il permesso di costruire.....	“ 69

**TITOLO IV°** **Pag. 70**

- Art. 40	Decadenza del permesso di costruire e proroga dei termini per l’inizio e l’ultimazione dei lavori.....	“ 70
- Art. 41	Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.....	“ 70
- Art. 42	Permesso di costruire convenzionato relativo ad interventi di edilizia abitativa convenzionata oppure relativo alla realizzazione di opere pubbliche.....	“ 71
- Art. 43	Permesso in sanatoria.....	“ 71
- Art. 44	Volture.....	“ 71
- Art. 45	Competenze e responsabilità per la compilazione dei progetti.....	“ 72
- Art. 46	Responsabilità .....	“ 72
- Art. 47	Pubblicità e accesso.....	“ 72
- Art. 48	Riesame del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività.....	“ 73
- Art. 49	Contributo di costruzione.....	“ 73
- Art. 50	Modalità di corresponsione del contributo di costruzione.....	“ 73
- Art. 51	Monetizzazione delle aree.....	“ 74
- Art. 51 bis	Sanatorie.....	“ 74

**TITOLO V°** **STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI ATTUAZIONE** **Pag. 75**

- Art. 52	Definizione.....	“ 75
- Art. 53	Piani particolareggiati di iniziativa privata – autorizzazione a presentare il piano particolareggiato.....	“ 75
- Art. 54	Piani particolareggiati di iniziativa privata – procedure di approvazione.....	“ 76
- Art. 55	Procedimento per l’approvazione del piano particolareggiato di iniziativa privata .....	“ 80
- Art. 56	Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.....	“ 81
- Art. 57	Realizzazione delle opere di urbanizzazione e presa in consegna.	“ 81

**PARTE TERZA**

**NORME PROCEDURALI DURANTE L’ESECUZIONE DEI LAVORI**

**TITOLO I°** **ESECUZIONE DEI LAVORI** **Pag. 83**

- Art. 58	Comunicazione di inizio dei lavori.....	“ 83
- Art. 59	Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori.....	“ 84
- Art. 60	Conduzione del cantiere.....	“ 85
- Art. 60 bis	Obblighi per la regolarità e la sicurezza dei cantieri privati.....	“ 86
- Art. 61	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici.....	“ 87
- Art. 62	Varianti ai progetti.....	“ 87

**TITOLO II°** **CONCLUSIONE DEI LAVORI** **Pag. 89**

- Art. 63	Comunicazione di fine lavori.....	“	89
- Art. 64	Certificato di conformità edilizia e agibilità.....	“	89
- Art. 65	Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità.....	“	90
- Art. 66	Scheda tecnica descrittiva.....	“	90
- Art. 67	Procedure inerenti la verifica di conformità dell'opera eseguita al permesso di costruire o alla Dia e rilascio del conformità edilizia e agibilità.....	“	91
- Art. 68	Sospensione dall'uso e dall'abitazione (Dichiarazione di inagibilità)	“	93

## **PARTE QUARTA**

### **NORME PARTICOLARI**

<b>TITOLO I°</b>	<b>TUTELA DELL'AMBIENTE</b>		<b>Pag. 94</b>
- Art. 69	Studio di impatto ambientale (S.I.A.) , Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e valutazione di impatto ambientale (V.I.A.).....	“	94
- Art. 69 bis	Prescrizioni e criteri per la tutela dell'inquinamento acustico.....	“	94
- Art. 69 ter	Prescrizioni e criteri per gli interventi in aree sondabili.....	“	95
- Art. 69 quater	Regolamentazione delle acque reflue.....	“	95
- Art. 70	Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	“	98
- Art. 71	Salvaguardia e formazione del verde.....	“	99
- Art. 72	Impianti di illuminazione esterna pubblici e privati.....	“	99
<b>TITOLO II°</b>	<b>PRESCRIZIONI VARIE</b>		<b>Pag. 101</b>
- Art. 73	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	“	101
- Art. 74	Facciate degli edifici ed elementi di pregio.....	“	101
- Art. 75	Elementi aggettanti delle facciate.....	“	102
- Art. 76	Coperture, canali di gronda e pluviali.....	“	102
- Art. 77	Numerazione civica.....	“	102
- Art. 78	Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.....	“	103
- Art. 79	Passi carrai ed uscite dalle autorimesse.....	“	103
- Art. 80	Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini.....	“	104
- Art. 81	Installazioni di antenne e di parabole.....	“	105
- Art. 82	Installazioni di pannelli solari, pompe di calore, pannello fotovoltaici, impianti di condizionamento.....	“	105
- Art. 82 bis	Norme procedurali per l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica alimentata da fonti rinnovabili.....	“	106
- Art. 82 ter	Pensilina fotovoltaica per aree di parcheggio.....	“	107
- Art. 83	Recinzioni.....	“	108
- Art. 84	Occupazione di suolo pubblico.....	“	109
<b>TITOLO III°</b>	<b>INSTALLAZIONE DI STRUTTURE A CARATTERE PRECARIO E TEMPORANEO</b>		<b>Pag. 110</b>
- Art. 85	Premessa.....	“	110
- Art. 86	Tipologie di carattere precario su suolo pubblico e privato.....	“	110
- Art. 87	Ammissibilità degli interventi.....	“	111
- Art. 88	Procedure per la realizzazione delle strutture.....	“	111
- Art. 89	Dimensioni degli apprestamenti a carattere precario.....	“	111
- Art. 90	Requisiti.....	“	113
- Art. 91	Atto unilaterale d'obbligo.....	“	114
- Art. 92	Validità dell'apprestamento.....	“	114
- Art. 93	Documentazioni e garanzie.....	“	114
- Art. 94	Strutture a protezione di logge e/o balconi.....	“	115
<b>TITOLO IV°</b>	<b>RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI</b>		<b>Pag. 116</b>
- Art. 95	Ambiti di applicazione.....	“	116
- Art. 96	Parametri.....	“	116

## **PARTE QUINTA**

### **PRESCRIZIONI TECNICHE, IGIENICHE E DI SICUREZZA DELLE OPERE EDILIZIE**

<b>TITOLO I°</b>	<b>PRESCRIZIONI DI ORDINE GENERALE</b>	<b>Pag. 117</b>
- Art. 97	Condizioni di salubrità del terreno.....	“ 117
- Art. 98	Igiene dei passaggi e spazi privati.....	“ 117
- Art. 99	Scale.....	“ 118
- Art. 100	Ringhiere e parapetti.....	“ 118
- Art. 101	Sicurezza di circolazione.....	“ 119
- Art. 102	Sicurezza delle superfici fragili.....	“ 119
- Art. 103	Canne di esalazione per cucine e zone di cottura.....	“ 119
- Art. 104	Impianti di riscaldamento e canne fumarie.....	“ 120
- Art. 105	Impianti di trattamento dell'aria.....	“ 121
- Art. 106	Ventilazione artificiale e termoventilazione.....	“ 121
- Art. 106 bis	Umidità per condensa.....	“ 122
- Art. 107	Approvvigionamento di acqua potabile-dotazione di servizi igienici..	“ 122
- Art. 108	Canali di gronda e pluviali.....	“ 122
- Art. 109	Combustibili utilizzabili nelle centrali termiche.....	“ 123
- Art. 110	Protezione dal rumore.....	“ 123
- Art. 110 bis	Requisiti di rendimento energetico e certificazione energetica degli edifici.....	“ 123
<b>TITOLO II°</b>	<b>CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI</b>	<b>Pag. 126</b>
- Art. 111	Classificazione dei locali.....	“ 126
- Art. 112	Locali di categoria A.....	“ 126
- Art. 113	Locali di categoria S.....	“ 126
<b>TITOLO III°</b>	<b>REQUISITI IGIENICI DEGLI ALLOGGI</b>	<b>Pag. 127</b>
- Art. 114	Classificazione dei locali d'abitazione.....	“ 127
- Art. 115	Caratteristiche e dimensioni dei locali di abitazione di categoria A1	“ 127
- Art. 116	Caratteristiche e dimensioni dei locali accessori di categoria S.....	“ 129
- Art. 117	Locali ai piani interrati e seminterrati.....	“ 130
<b>TITOLO IV°</b>	<b>REQUISITI IGIENICI PER ALTRE TIPOLOGIE D'USO</b>	<b>Pag. 131</b>
- Art. 118	Locali di categoria A2.....	“ 131
- Art. 119	Locali di categoria A3.....	“ 131
- Art. 120	Locali di categoria A4.....	“ 131
- Art. 121	Locali di categoria A5.....	“ 132
- Art. 122	Illuminazione naturale e artificiale e rapporto di aerazione.....	“ 132
- Art. 123	Locali interrati e seminterrati.....	“ 132
- Art. 124	Locali accessori a servizio di attività.....	“ 132
- Art. 125	Ricoveri attrezzi agricoli -caratteristiche formali e costruttive.....	“ 134
- Art. 126	Ricoveri attrezzi agricoli - destinazioni d'uso.....	“ 134

## **PARTE SESTA**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

<b>TITOLO I°</b>	<b>SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>	<b>Pag. 135</b>
- Art. 127	Tolleranze.....	“ 135
- Art. 128	Prescrizioni di abusi edilizi.....	“ 136
- Art. 129	Sanzioni.....	“ 136
- Art. 130	Rapporti con le Norme di Attuazione del P.R.G.....	“ 137
- Art. 131	Entrata in vigore.....	“ 137
- Art. 132	Norme transitorie.....	“ 137
- Art. 133	Termini di validità del Regolamento edilizio.....	“ 137
- Art. 134	Modelli di riferimento e fac-simili.....	“ 137

# PARTE PRIMA

## DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I° - NORME PRELIMINARI

#### **ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il presente 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 al rilascio, della valutazione preventiva, del permesso di costruire, del certificato di conformità edilizia e agibilità, nonché la disciplina delle Denunce di Inizio Attività;
  - b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica ed 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 le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
  - h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

#### **ART. 2 DEFINIZIONI**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri.

##### **A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.**

Per tutte le funzioni le superfici sono classificate in Superficie Utile (SU) e Superficie Accessoria (SAC);

##### **a.1) SUPERFICIE UTILE (SU)**

La superficie utile (SU) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'unità immobiliare, salvo quelli che costituiscono sue pertinenze.

Gli alloggi di civile abitazione devono avere una superficie netta minima di 45,00 mq. .In ogni lotto soggetto a intervento edilizio diretto sono ammessi al massimo n. 2 alloggi

aventi superficie netta minima di 45,00 mq.; eventuali ulteriori alloggi dovranno avere una superficie netta minima di 60,00 mq.

Negli interventi sull'esistente che non prevedono aumenti di SU e/o la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale è comunque ammesso il mantenimento del numero degli alloggi autorizzati.

Nelle zone urbanistiche assoggettate alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o comparto diretto, la realizzazione di alloggi aventi superficie netta minima di 45,00 mq. è ammessa nella misura massima del 20% sul numero complessivo degli alloggi previsti, con arrotondamento matematico all'unità inferiore o superiore. Gli alloggi eccedenti detta percentuale dovranno avere una superficie netta minima di 60,00 mq.

Sono fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di adozione della Variante Parziale al P.R.G. adottata con deliberazione di C.C. 37 del 22/07/2004.

Nella superficie netta minima degli alloggi sono esclusi i locali con altezza inferiore a metri 2,70.

Sia la SU che la SAC si misurano al netto di strutture portanti e chiusure (ad esempio murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad esempio canne fumarie e di ventilazione, cavedi tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili), e al lordo di attrezzature di arredo (ad esempio armadi a muro e pareti contenitore).

Non costituiscono né SU né SAC le superfici dei seguenti elementi:

- i porticati con servitù di uso pubblico;
- gli spazi di collegamento verticale: ad esempio le scale (comprehensive dei relativi pianerottoli intermedi che non disimpegnano vani), le rampe, i vani di ascensori e montacarichi;
- tutti gli spazi scoperti non praticabili;
- tutti gli spazi non fruibili, cioè di altezza inferiore a 1,6 ml.

Le scale esterne aperte sono ammesse solo per raggiungere il primo piano, fatta eccezione per gli interventi d'adeguamento alle norme di prevenzione incendi in edifici soggetti. Nelle scale a sbalzo (definite come scale che non hanno un'appoggio a terra più alto di ml. 1,60) verrà conteggiato come SAC solo la superficie del pianerottolo di arrivo, mentre le scale non a sbalzo dovranno rispettare le distanze previste per ogni singola zona urbanistica ed anche la loro proiezione verrà conteggiata come SAC.

Per le scale che disimpegnano più unità immobiliari diverse, i pianerottoli di partenza e di arrivo costituiscono SAC in quanto spazi comuni di circolazione orizzontale; per le scale interne ad un'unica unità immobiliare (alloggio in duplex, scuola, albergo e simili) gli spazi di partenza e di arrivo costituiscono SU.

Le autorimesse si considerano pertinenze (e quindi danno luogo a SAC) purché abbiano una altezza netta interna non superiore a 2,40 ml e siano pertinenziali. Sono da considerare unità immobiliari autonome quando hanno una altezza interna netta superiore a 2,40 ml e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di una attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono SU se chiusi o SAC se aperte e coperte.

Si considerano "cantine" (e quindi SAC) esclusivamente vani posti in piani interrati o nel primo piano fuori terra; vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.

I vani sottotetto non contribuiscono alla formazione di SU o SAC fino ad una altezza interna di m.1,60. Per la parte di sottotetto eccedente l'altezza di m 1,60 non accessibile o accessibile anche con scala fissa:

- a) sono considerati parte integrante della unità immobiliare qualora siano di uso esclusivo di una unità immobiliare e abbiano una superficie illuminante pari o superiore a 1/50 della superficie di pavimento;
- b) sono considerati pertinenze della unità immobiliare qualora siano di uso esclusivo di una unità immobiliare ma abbiano una superficie illuminante inferiore a quella indicata dalla lettera precedente;
- c) sono considerati spazi comuni della unità edilizia qualora siano condominiali e comunque di uso comune a più unità immobiliari.

Le parti fruibili dei sottotetti costituiscono pertanto SU nel caso a), costituiscono SAC nei casi b) e c).

Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m 5 sono computati come SU per il doppio della loro superficie.

#### a.2) **SUPERFICIE ACCESSORIA (SAC)**

La superficie accessoria (SAC) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili, chiusi oppure aperti e coperti, dell'unità edilizia:

- a) spazi aperti su uno o più lati e coperti di qualunque genere, salvo gli spazi di collegamento verticali;
- b) spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari con H inferiore o uguale a ml 2,40: ad esempio soffitte condominiali, lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere;
- c) spazi di circolazione e collegamento orizzontale al servizio di più unità immobiliari con altezza inferiore o uguale a mt. 2,40: ad esempio atri ed androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;
- d) spazi tecnici praticabili: ad esempio centrali termiche, vani motore ascensori e simili;
- e) pertinenze chiuse delle singole unità immobiliari con H inferiore o uguale a ml. 2,40 è esclusivamente: cantine, autorimesse pertinenziali, posti auto pertinenziali, soffitte pertinenziali, ripostiglio pertinenziale, wc pertinenziali siti al piano terra ;
- f) spazi scoperti: terrazzi, balconi, ecc.

Sono escluse dalla Superficie Accessoria SAC le pensiline a sbalzo, i cornicioni e le proiezioni a terra dei balconi e delle scale a sbalzo.

Per le zone omogenee B il rapporto tra il 60% della SAC e SU deve essere compreso tra 0,30 e 0,80.

#### a.3) **SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)**

La superficie complessiva SC degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula:  $SC = SU + 0,6 SAC$ .

La SC è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale  $U_t$  e dell'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ . Qualora in un edificio con più unità immobiliari siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle unità immobiliari aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più unità immobiliari è attribuita all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

Nel caso di interventi per usi agricoli di:

servizi agricoli; allevamenti aziendali; attività di conservazione, trasformazione e distribuzione di prodotti agricoli svolte in forma associata; ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali connessi all'esistenza di un'azienda; ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica; attività orto-floristiche e vivaistiche, la SC è data convenzionalmente dalla seguente formula:  $SC = SU + SAC$ .

a.4) **SUPERFICIE COPERTA (SQ)**

Area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le logge, i porticati, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Il P.R.G. stabilisce il valore massimo che può assumere questo parametro per le diverse zone urbanistiche.

a.5) **SUPERFICIE PERMEABILE (SP)**

Porzione ineditata della superficie del lotto priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

a.6) **SUPERFICIE DI VENDITA (SV)**

Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

a.7) **SUPERFICIE PER PARCHEGGI**

E' l'area di uso scoperta, misurata in mq., destinata autonomamente alla sosta ed allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra purché non eccedenti la superficie dello spazio a parcheggio; dovrà comunque essere sempre verificata la misura di un posto auto ogni 25 mq. di standard.

**B) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)**

Rappresenta il rapporto massimo ammesso tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Rapporto di copertura deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche, negli interventi trasformativi.

**C) DEFINIZIONE DI SAGOMA**

c.1) **SAGOMA PLANIVOLUMETRICA**

Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura del fabbricato e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle

sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

c.2) **SAGOMA**

Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica (vedi definizione del punto precedente)

**D) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO**

d.1) **PIANO DI UN EDIFICIO.**

Spazio del fabbricato, praticabile in tutto o in parte, compreso tra due solai e collegato ad altri eventuali piani del fabbricato e/o all'esterno dello stesso.

d.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).

d.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.

d.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. 0,90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

d.5) **PIANO INTERRATO.**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m.0,90.

d.6) **SOPPALCO.**

Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

In merito ai requisiti igienico sanitari degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco, l'altezza utile o media deve essere maggiore o uguale a m 1,80, il rapporto illuminoventilante si calcola invece in relazione al solo vano nel quale il soppalco è contenuto.

## **E) ALTRE DEFINIZIONI EDILIZIE :**

### **e.1) EDIFICIO A SCHIERA:**

Per edificio a schiera si intende, una unità edilizia che si sviluppa su più piani in assenza di parti comuni senza che da cielo a terra (piano interrato compreso), siano presenti unità appartenenti ad altra proprietà accostata ad altre unità di identica tipologia.

### **e.2) ALLOGGIO**

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

### **e.3) BALCONE**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **e.4) LOGGIA /LOGGIATO**

Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte esterno, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

### **e.5) PENSILINA**

Copertura non praticabile in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

### **e.6) PORTICO**

Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno verso due fronti esterni dell'edificio.

### **e.7) TERRAZZA**

Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **e.8) TETTOIA**

Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

### **e.9) VANO**

Spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno vetro ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

## **F) DEFINIZIONI DI ALTEZZE:**

### **f.1) ALTEZZA DEL FABBRICATO (H)**

E' la media delle altezze delle varie fronti (Hf).

Il P.R.G. stabilisce il valore massimo (Hmax) che può assumere questo parametro per le diverse zone urbanistiche o per singoli tipi di edifici.

Nei fabbricati, che abbiano altezza superiore a quella massima prescritta per la zona urbanistica in cui ricadono, può essere mantenuta l'altezza esistente, tranne che negli interventi di demolizione e ricostruzione.

### **f.2) ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DEI FABBRICATI (Hf)**

L'altezza delle singole fronti del fabbricato va determinata per ogni singolo prospetto ed indipendentemente da sporti, rientranze, corpi di fabbrica ecc, come differenza fra la quota media del marciapiede o del ciglio stradale per la fronte verso strada, o la quota media del terreno sistemato per le altre fronti, e la piu' alta tra le seguenti quote:

- estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina SC, nel caso di sottotetti non fruibili;
- quota media dell'estradosso del solaio di copertura, solo nel caso di sottotetti fruibili;
- sommita' del parapetto avente altezza superiore a mt. .080 (nel caso di edifici con copertura piana);

Il piano del terreno sistemato non potrà eccedere i ml 1,00 in riporto rispetto al piano di campagna preesistente, semprechè tali sistemazioni siano necessarie e giustificate dalla configurazione originaria del terreno.

In caso di riporto dei terreni, le altezze sono da computarsi rispetto al marciapiedi con una detrazione di 0,50 ml.

Nel caso di autorimesse interrato o seminterrate, il percorso di accesso in trincea non viene considerato piano del terreno sistemato; in tal caso, per il calcolo della visuale libera e della altezza massima, si farà riferimento al terreno sistemato lungo il perimetro esterno a tale percorso carraio.

### **f.3) ALTEZZA MEDIA**

Rapporto tra il volume effettivo e la superficie sottesa.

### **f.4) ALTEZZA UTILE DEI LOCALI (Hu)**

E' 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 curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $V/S$  dove  $V$  è il volume effettivo del locale ed  $S$  la superficie effettiva del locale. Nel caso di soffitti con travi a vista, l'altezza utile come sopra definita, si determina con riferimento all'intradosso delle travi principali qualora l'interasse delle stesse sia uguale o minore di ml. 1,50, (in questo caso l'altezza delle travi deve essere contenuta entro il 15% dell'altezza massima del locale) ovvero all'estradosso delle travi principali qualora l'interasse sia maggiore di ml. 1,50.

### **f.5) ALTEZZA DEI PIANI (Hp)**

E' 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'estradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.

## **G) CONFINE STRADALE**

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti catastali e di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

## **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.

### **h.1) d1 = distanza dai confini di proprietà**

E' la distanza minima, intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, da intendersi come limite della proprietà che ricade all'interno della stessa zona urbanistica.

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e negli interventi di demolizione e ricostruzione è prevista una distanza minima di 5,00 mt.

Negli interventi sui fabbricati esistenti si mantengono le distanze esistenti, ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole zone urbanistiche, così come possono essere previste dalla Disciplina Particolareggiata delle zone omogenee "A".

La distanza d1 dai confini di proprietà, per costruzioni completamente interrato, può essere sul confine stesso previo assenso scritto del proprietario confinante.

### **h.2) d2 = distanza dai confini di zona**

E' la distanza intercorrente tra il fabbricato e il confine di zona e si applica tra zone omogenee diverse.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici residenziali, e nell'ampliamento o sopraelevazione di edifici residenziali, si applica una distanza minima di 5,00 mt salvo specifiche prescrizioni definite nelle zone urbanistiche, nelle aree normative connesse o nelle schede relative agli usi ammessi.

Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici produttivi, direzionali e commerciali si applica una distanza minima di 5,00 mt nelle zone di completamento salvo specifiche prescrizioni definite nelle zone urbanistiche, nelle aree normative connesse o nelle schede relative agli usi ammessi.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici produttivi, direzionali e commerciali si applica una distanza minima di 6,00 mt., ad eccezione di confini zona che intercorrono tra il lotto e parcheggi pubblici o verde pubblico di arredo, se attuati come aree di cessione relative all'intervento stesso per i quali si applica una distanza minima di 5,00 mt.

Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste dalla presente normativa nelle singole zone urbanistiche, così come possono essere previste dalla Disciplina Particolareggiata delle Z.T.O. "A".

### **h.3) d3 = distanza tra edifici**

E' la distanza minima intercorrente tra pareti e pareti finestrate di edifici prospicienti.

Negli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o sopraelevazione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, è prevista di norma una distanza minima di 10,00 mt.

Negli interventi su edifici esistenti si mantengono le distanze preesistenti ad eccezione che negli interventi di demolizione e ricostruzione e ampliamento. Non sono comunque ammesse nuove aperture di locali di categoria A (come definiti dal D.M. 6.11.84) su pareti prospicienti pareti, finestrate o no, poste a distanza inferiore a 10,00 mt.

Specifiche prescrizioni ed opportunità di intervento possono essere previste nelle singole zone urbanistiche, così come possono essere previste dalla Disciplina Particolareggiata delle Z.T.O. "A" salvo specifiche prescrizioni definite nelle zone urbanistiche, nelle aree normative connesse e nelle schede relative agli usi ammessi.

**h.4) d4 = distanza dalle strade**

Il parametro d4 determina la distanza minima, dal confine stradale, come definito dal vigente codice della strada, da rispettare negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, e viene definito in:

d4.1 = distanza dell'edificazione dai confini delle strade;

d4.2 = distanza delle recinzioni dai confini delle strade.

Le distanze dai confini stradali sono definite per singola zona urbanistica (o comparto) dalle N.T.A. del Piano Regolatore, nel rispetto delle distanze minime previste dal Nuovo Codice della Strada.

Nelle zone di rispetto stradale e ferroviario, eventuali ampliamenti laterali od in verticale degli edifici esistenti, sono ammessi nel rispetto delle distanze preesistenti con un minimo assoluto di ml. 10,00.

**h.5) INDICE DI VISUALE LIBERA (VL)**

Rappresenta il rapporto minimo che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona e proprietà, dai cigli stradali, dal vertice di visuale libera di fronti prospicienti di altri edifici o dalle altre fronti dello stesso edificio (nel caso in cui su almeno una di queste si aprano finestre di vani di abitazione) e l'altezza delle fronti medesime.

Per vertice di visuale libera deve intendersi il punto teorico individuato sul piano orizzontale dal distacco da osservarsi in applicazione della visuale libera dalla fronte del fabbricato.

La visuale libera di un fabbricato preesistente, se inferiore al valore prescritto è da intendersi prevalente rispetto a tale valore, tranne il caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

La visuale libera deve essere osservata solo se in una parete sono presenti finestre di vani di categoria A, inoltre nel caso di edificazione su lotti prospicienti lotti già edificati, la VI si applica solo nel caso in cui i fabbricati si fronteggino per più di 12 metri.

La visuale libera deve essere osservata, nel rapporto minimo di 0,5 ml/ml, negli interventi trasformativi e nella sopraelevazione.

Negli strumenti urbanistici preventivi sono ammesse, tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, distanze inferiori a quelle di norma, qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico, fatto salvo quanto definito nelle relative zone urbanistiche.

Per quanto attiene ai rapporti tra distanze ed altezze dei fabbricati deve comunque essere garantito il rispetto di quanto disposto dal D.M. 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

## **I) DEFINIZIONE DI FRONTE DI UN FABBRICATO.**

Per fronte di un fabbricato si intende la superficie piana (o curva) delimitata dai vari spigoli verticali, orizzontali o inclinati che delimitano la facciata esterna in elevazione dell'edificio stesso (prospetto).

## **L) DEFINIZIONE DI VOLUME**

### **I.1) VOLUMETRIA (V)**

E' la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde, misurate cioè da pavimento a pavimento e da pavimento ad estradosso del solaio di copertura per i sottotetti.

Ai fini del calcolo del volume lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente, in ogni caso, in ml 0,30.

Ai fini del calcolo della volumetria, limitatamente agli usi P (funzione di tipo artigianale e industriale) di cui alla normativa di PRG, per i vani di altezza superiore a ml. 5,80, si dovrà comunque fare riferimento all'altezza convenzionale pari a ml. 5,80 (ml. 5,50 + 0,30).

### **I.2) VOLUME**

Indica la cubatura totale vuoto per pieno, entro e fuori terra, di un edificio.

### **I.3) VOLUMI DI SERVIZIO**

Volumi ospitanti l'uso "accessori", posti a servizio in modo durevole di un edificio principale con un rapporto economico-giuridico di strumentalità e complementarità funzionale, costituito da chi sia proprietario degli uni e dell'altro o titolare di un diritto reale su entrambi.

### **I.4) VOLUME TECNICO**

Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro-produttivi come le centrali elettriche, gli impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione; camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai. Vengono computati o meno nella superficie accessoria in virtù della loro altezza utile (maggiore o minore di m 1,60).

## **M) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

### **m.1) SUPERFICIE TERRITORIALE (St)**

Area soggetta a strumento urbanistico preventivo comprendente le aree per la urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 e la superficie fondiaria Sf, nonché le aree a verde privato nei casi indicati dalla normativa di P.R.G., ed escluse le zone destinate a pertinenza di insediamenti residenziali o produttivi eventualmente comprese all'interno del perimetro di intervento unitario.

La St va misurata al lordo della viabilità di urbanizzazione primaria eventualmente esistente o prevista internamente all'area dallo strumento urbanistico preventivo e al netto della viabilità classificata nelle tavole di P.R.G.

m.2) **SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)**

Nel caso di attuazione mediante strumento urbanistico preventivo corrisponde alla differenza tra la Superficie territoriale e le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso di attuazione edilizia diretta corrisponde all'area di intervento.

La superficie fondiaria utilizzata per la realizzazione delle opere edilizie in applicazione degli indici di zona urbanistica, è asservita alle opere medesime e non può essere separata da queste.

Nel caso di interventi in zona E, destinati ad usi non agricoli, si considera Sf, al fine della misurazione di Q, l'area di pertinenza dell'edificio su cui si interviene.

m.3) **SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm)**

Area minima richiesta per ogni modo di attuazione.

Nel caso di attuazione edilizia diretta non sono ammesse soluzioni di continuità dell'area di intervento.

Il progetto di intervento deve essere esteso a tutti gli immobili compresi all'interno della superficie minima di intervento, in modo congruente con eventuali vincoli cartograficamente determinati dal P.R.G.

Il progetto deve definire i tempi di realizzazione di tutti gli interventi: nel caso siano previsti anche interventi di riordino edilizio e di risanamento delle aree libere, solo al compimento di questi stessi potrà essere rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità relativo agli altri immobili.

Nel caso di interventi in zona E (agricola), al fine del computo della superficie minima per interventi, la SAU in affitto non può superare la metà di quella complessiva dell'azienda agricola.

m.4) **AREA DI SEDIME**

Area occupata da un fabbricato, nelle sue parti sia entro che fuori terra: normalmente coincide con la superficie coperta dell'edificio

m.5) **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)**

Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie complessiva del o dei fabbricati (SC) e la superficie territoriale (St).

L'indice di utilizzazione territoriale deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche o aree normative, negli interventi trasformativi e in ogni caso in cui si produca una variazione della SC.

m.6) **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)**

Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie complessiva del o dei fabbricati (SC) e la superficie fondiaria (Sf).

L'indice di utilizzazione fondiaria deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche o aree normative, negli interventi trasformativi e in ogni caso in cui si produca una variazione della SC.

Nel caso di edificazione successiva ad uno strumento urbanistico preventivo deve essere osservata la seguente equivalenza:

Somma  $(Sf L \times Uf L) \leq St \times Ut$

in cui: Sf L = superficie di ciascun lotto; Uf L = indice di utilizzazione fondiaria di ciascun lotto; St = superficie territoriale soggetta a strumento urbanistico preventivo; Ut = Indice di utilizzazione territoriale relativo allo strumento urbanistico preventivo.

m.7) **PERMEABILITA'**

Si intende la superficie non trasformata, o trasformata con materiali forati per almeno il 50% che consentono all'acqua piovana di penetrare nel sottosuolo. La parte forata del materiale può essere riempita con sabbia, terra, graniglia o pietrisco di piccola pezzatura.

m.8) **INVARIANZA IDRAULICA**

Per trasformazione del territorio ad invarianza idraulica s'intende la trasformazione di un'area che non provochi un'aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dalla stessa area. E' necessario fare invarianza idraulica quando:

- si modificano le condizioni preesistenti in termini di permeabilità delle superfici;
- si attua una trasformazione di interi comparti che comporta un'aumento di impermeabilizzazione dei suoli;
- avviene una impermeabilizzazione per ampliamenti netti delle superfici coperte da pavimentazioni o da volumi edilizi.

La trasformazione del territorio comporta la necessità di creare un volume di invaso artificiale disponibile per la laminazione della portata meteorica, da calcolarsi in funzione dell'intensità della trasformazione e di come cambia il coefficiente di deflusso legato alla permeabilità.

In assenza di soletta, la trasformazione di superfici in autobloccanti e misto stabilizzato si considerano permeabili al 50%.

I volumi di invaso possono avere le seguenti tipologie costruttive:

- aree verdi ribassate;
- vasche in c.a. prefabbricate od in opera, chiuse o aperte (sono vietate vasche con tubo di troppo pieno);
- sovradimensionamento dei collettori fognari;
- allagamento di piazzali ribassati;
- accumulo sui tetti dei fabbricati.

Alternative alle sopra descritte tipologie sono la dispersione – filtrazione in quanto non vi è immissione nel ricevente.

Non è possibile utilizzare il volume delle vasche di prima pioggia per recuperare il volume di laminazione.

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

n.1) **AZIENDA AGRICOLA**

Unità produttiva, dotata di forza lavoro, mezzi ed attrezzature sufficienti a determinare una almeno parziale autonomia operativa, che trae dalla coltivazione agricola dei fondi le condizioni economiche della propria sussistenza, attraverso la vendita o il conferimento dei propri prodotti o l'utilizzo (anche non esclusivo) di questi per l'alimentazione del proprio patrimonio zootecnico.

L'azienda agricola è costituita da terreni, anche contigui, in cui si attua la produzione agraria, forestale e zootecnica ad opera di un conduttore, e cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o partecipanti), sia in associazione ad un mezzadro o colono parziario.

Non sono comprese tra le aziende agricole le aziende senza terreno agrario e le aziende in cui l'attività economica è prevalentemente costituita da, o le cui strutture edilizie sono prevalentemente determinate in funzione di, attività di raccolta o conservazione o

distribuzione o trasformazione di prodotti non derivanti dalla coltivazione dei propri terreni.

n.2) **SUPERFICIE AGRICOLA UTILE (S.A.U.)**

E' la superficie dell'azienda agricola utilizzabile ai fini dell'applicazione degli indici edificatori.

Comprende tutti i terreni di pertinenza dell'azienda; non possono essere comunque computati terreni non compresi nelle zone omogenee E.

Per consentire l'edificabilità sul territorio comunale, la SAU complessiva dell'azienda deve essere ricompresa per più della metà nello stesso comune.

n.3) **IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE**

Si definisce imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento CE n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo o che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.

Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento CE n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al venticinque per cento.

Ai sensi dell' articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, come modificato dall'art. 10 del D. Lgs. n. 228/2001, le società sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo dell'attività agricola, ed inoltre:

a) nel caso di società di persone qualora almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale; per le società in accomandita la percentuale si riferisce ai soci accomandatari;

b) nel caso di società cooperative qualora utilizzino prevalentemente prodotti conferiti dai soci ed almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;

c) nel caso di società di capitali qualora oltre il 50 per cento del capitale sociale sia sottoscritto da imprenditori agricoli professionali. Tale condizione deve permanere e comunque essere assicurata anche in caso di circolazione delle quote o azioni. A tal fine lo statuto può prevedere un diritto di prelazione a favore dei soci che abbiano la qualifica di imprenditore agricolo professionale, nel caso in cui altro socio avente la stessa qualifica intenda trasferire a terzi a titolo oneroso, in tutto o in parte, le proprie azioni o la propria quota, determinando le modalità e i tempi di esercizio di tale diritto.

n.4) **OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI**

Si considerano operatori agricoli qualificati i soggetti di cui al 5° comma, Art. 40 della L.R. 47/78, i quali dovranno presentare la documentazione attestante la qualifica in sede di presentazione delle domande di intervento.

n.5) **OPERATORI AGRICOLI NON QUALIFICATI**

Si considerano operatori agricoli non qualificati i restanti soggetti, che comunque hanno titolo ad intervenire sul patrimonio edilizio, in base alle leggi vigenti in materia.

- n.6) **ALLEVAMENTO DOMESTICO.**  
Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.
- n.7) **ALLEVAMENTO ZOOTECNICO NON INTENSIVO.**  
Si definisce aziendale un allevamento zootecnico quando è collegato ad un'azienda agricola gestita in forma singola od associata, nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.
- n.8) **ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INTENSIVO.**  
Si definisce intensivo l'allevamento che non ha carattere aziendale come definito al numero precedente e supera il carico di bestiame per ettaro ivi indicato; trattasi di fatto di allevamento di tipo industriale, non connesso alla gestione di un'azienda agricola.
- n.9) **PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE (P.S.A.)**  
Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è previsto dalla Legge Regionale n° 47/1978 Art. 40 come strumento di attuazione per interventi edilizi.  
Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale può derogare dagli indici edificatori prescritti nelle norme di P.R.G. vigente e viene attuato con le procedure del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, ai sensi dell'Art. 1 della Legge Regionale n. 34/2000.
- n.10) **CENTRO AZIENDALE**  
Sede dell'azienda agricola e centro economico produttivo, normalmente costituita da un complesso di fabbricati comprendenti l'abitazione del conduttore e da fabbricati agricoli di servizio e produttivi.
- n.11) **CORTE RURALE**  
E' la porzione di terreno scoperto di pertinenza degli insediamenti sparsi, sistemata e consolidata, distinta dal circostante terreno agricolo, accessibile dalla rete stradale e fatta per servire agli edifici o impianti che su di essa insistono.
- n.12) **ANNESI COLONICI (RUSTICI)**  
Edifici finalizzati, per struttura, forma e organizzazione, alle attività agricole, tradizionalmente annessi all'abitazione del conduttore dell'azienda e formanti con essa il centro aziendale.
- n.13) **PIANO DI SVILUPPO E LOCALIZZAZIONE**  
Il Piano di sviluppo e localizzazione è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi di trasformazione edilizia e territoriale richiesto per l'insediamento di:  
  - attività di conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti della o per la agricoltura direttamente o non direttamente connesse ad aziende agricole;
  - attività di riparazione macchine agricole;
  - allevamenti industriali non suinicoli.Funzione principale di tale strumento è quella di fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali e di consentire la valutazione della compatibilità ambientale delle attività e degli insediamenti previsti. Nel caso non sussistano le condizioni idonee alla insediabilità l'intervento proposto sarà negato.

Il P.R.G. definisce gli interventi per i quali il Piano di sviluppo e localizzazione è richiesto. Ai fini della valutazione del Piano di sviluppo e localizzazione, il Comune determina di volta in volta i requisiti del progetto relativi all'intervento richiesto.

Il Piano di sviluppo e localizzazione è approvato dal Consiglio Comunale; a seguito della sua approvazione, che non costituisce Variante al P.R.G., potranno essere presentate le istanze di permesso di costruire relative agli interventi previsti.

n.14) **SERRA FISSA**

Si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili, destinate permanentemente alla coltivazione di colture specializzate.

In tutti gli altri casi, in cui sono temporaneamente appoggiate a terra senza l'ausilio di alcuna opera, e quando sono destinate ad essere rimosse al termine del ciclo produttivo delle colture, rientrano fra le tecniche agronomiche.

**O) DEFINIZIONI E PARAMETRI DELLE OPERE SU AREE PERTINENZIALI DI EDIFICI**

o.1 ) **PERGOLATO**

Si definisce pergolato un telaio, ancorato al terreno, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo e/o ombra e come tali sono costituiti da elementi fra loro assemblati. La struttura deve essere costituita da montanti e traverse in legno, metallo, a sostegno di piante rampicanti. La struttura, che non dovrà avere né grondaie né pluviali, non potrà essere tamponata, potrà essere invece coperta con materiali di facile smontaggio quali stuoie o teli permeabili. Non potrà avere funzioni di deposito o di ricovero per autovetture.

All'interno delle zone assoggettate a strumento urbanistico attuativo i pergolati possono essere realizzati solo se specificatamente previsti dalle norme di attuazione del piano attuativo.

La realizzazione di pergolati è collegata alla sussistenza di un fabbricato al cui uso risulti funzionale ed è ammessa nelle sole aree attrezzate a verde privato e sulle coperture piane praticabili a terrazzo. Non è pertanto ammissibile la costruzione di pergolati in presenza di soli fabbricati di servizio o di pergolati isolati.

**PARAMETRI:**

- dimensioni di pilastri: cm 10x10 se in metallo, cm 15x15 se in legno;
- distanze dai confini di proprietà: ml. 0,50 o sul confine con l'assenso scritto della proprietà confinante;
- distanze dalle strade: ml. 1,50; in caso di costruzione in prossimità di un incrocio dovrà essere mantenuto libero da costruzioni il triangolo isoscele avente per lati una distanza pari a m 5,00 dal vertice della intersezione stradale e come base la diagonale congiungente detti punti;
- superficie utile massima: mq 16,00 per ogni alloggio - nelle zone individuate come produttive "D" nel vigente P.R.G. è ammessa la costruzione di pergolati esclusivamente come pertinenza dell'eventuale alloggio nel limite massimo suddetto. Nelle zone D5, D6, D7, D9, D10 è ammessa la costruzione di pergolati con SU max non superiore al 50% delle aree a verde privato e purchè non determinino l'impermeabilizzazione delle rispettive aree di sedime;
- H massima: ml. 2,40 da misurarsi sottotrave dell'orditura principale;
- la parte a sbalzo delle travi di copertura, rispetto alla proiezione dei pilastri, non potrà eccedere i 30 cm, su tutti i lati del pergolato.

o.2) **GAZEBO**

Si definisce gazebo un chiosco da giardino di modeste dimensioni (superficie massima 16 mq.), aperto sui lati con funzione panoramica.

Il gazebo è un manufatto isolato dalla costruzione principale ed ha struttura in legno o metallo o ghisa, non può essere tamponato con materiale di alcun genere e tipo, può essere invece coperto con teli. Il manufatto dovrà avere forma geometrica regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile), non potrà avere funzioni di ricovero per autovetture o di deposito.

PARAMETRI:

Distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade = ml 1,50.

o.3) **BARBECUE**

Si definisce barbecue un piccolo manufatto prefabbricato od eseguito in opera, in genere realizzato in muratura od in metallo, adibito saltuariamente alla cottura di cibi posto nella corte od in adiacenza ad edifici di abitazione.

PARAMETRI:

Distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade = ml 1,50;

o.4) **VASCA**

Si definisce vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua. Ai fini dal calcolo dell'indice di permeabilità, la vasca è considerata superficie impermeabile. Essa deve essere posta a distanza minima dai confini e dalle strade come previsto da Codice Civile.

o.5) **VOLIERA**

Si definisce voliera un manufatto atto al contenimento di volatili, ancorato provvisoriamente al terreno, con copertura leggera, cinto perimetralmente con rete, formato da intelaiatura di elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e che consenta la rimovibilità previo smontaggio e non per demolizione.

o.6) **PISCINA**

Si definisce piscina la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, atta a consentire attività di balneazione anche se di modeste dimensioni. La piscina deve essere munita di impianto per il trattamento delle acque. Ai fini dal calcolo dell'indice di permeabilità, la piscina è considerata superficie impermeabile.

La realizzazione delle piscine è collegata alla sussistenza di un fabbricato al cui uso risulti funzionale.

Non è pertanto ammissibile la costruzione di piscine in presenza di soli fabbricati di servizio o in assenza di fabbricati.

In merito alle distanze dai confini le piscine devono rispettare il Codice Civile mentre devono essere poste a distanza minima di ml. 3,00 dalle strade

o.7) **LEGNAIA E DEPOSITI DA GIARDINO**

Si definiscono legnaia, deposito attrezzi da giardino, deposito biciclette, i manufatti pertinenziali di modeste dimensioni, prefabbricati o non, privi di fondazioni ed ancorati provvisoriamente al terreno, con copertura semplice e leggera.

La SC max potrà essere utilizzata unicamente una sola volta per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascuna area cortilizia di edificio condominiale.

Tali manufatti non sono ammessi nelle zone agricole (fatta eccezione per le sole zone E5 ed E6) e nel Centro Storico.

**PARAMETRI:**

H max = ml 2,00;

SC max = mq 8,00;

Distanza minima dai confini di proprietà d1 = ml 1,50;

Distanza dalle strade = ml. 5,00

**o.8) VERANDA**

Si definisce veranda lo spazio praticabile coperto avente le medesime caratteristiche della loggia, balcone o terrazza ma chiuso sui lati da superfici con infissi vetrati o comunque trasparenti ed impermeabili. L'installazione è ammissibile solo sui fronti laterali e sul retro dei fabbricati con espressa esclusione dei fronti stradali.

In centro storico sui balconi, logge o terrazzi non è ammissibile l'installazione di alcun tipo di chiusura.

**o.9) TENDE CON APPOGGIO PROPRIO A TERRA**

Per tende con appoggio a terra si intendono i manufatti in tessuto o in materiali flessibili simili, dotate di montanti di appoggio costituiti da intelaiatura in legno o ferro posti esternamente agli edifici.

Detti manufatti possono essere realizzati esclusivamente sulle aree private pertinenziali di fabbricati ad uso turistico-ricettivo, negozi o altri esercizi pubblici e sono ammesse alle seguenti condizioni:

- 1) - le strutture di appoggio siano installate su suolo privato ad una distanza dai confini di proprietà di almeno ml. 0,50;
- 2) -distanze dalle strade: ml. 1,50; in caso di costruzione in prossimità di un incrocio dovrà essere mantenuto libero il triangolo isoscele avente per lati una distanza pari a m 5,00 dal vertice della intersezione stradale e come base la diagonale congiungente detti punti;
- 3) - gli elementi orizzontali siano ad altezza non superiore a mt. 3,10 (tre virgola dieci) dal piano di calpestio;
- 4) – la parte a sbalzo degli elementi orizzontali di copertura, rispetto alla proiezione dei pilastri, non potrà eccedere i 30 cm, su tutti i lati della struttura;
- 5) – la SU max non sia superiore al 50% dell' area pertinenziale scoperta dell'edificio cui sono funzionali. Qualora l'area pertinenziale sia inferiore a mq. 80,00 è comunque ammessa, nel rispetto delle distanze dai confini e degli altri parametri, la copertura di una superficie massima di mq. 40,00.

Le tende devono avere caratteristiche tali da inserirsi correttamente nell'ambiente circostante con particolare riferimento all'edificio al quale sono collegate.

La realizzazione deve avvenire con tecniche e materiali atti a rispondere a requisiti di decoro e durabilità, in particolare:

- a) la struttura deve essere dimensionata opportunamente per resistere agli sforzi a cui è sottoposta;
- c) le strutture di sostegno, orizzontali e verticali, collegate al fabbricato ed al suolo, devono essere facilmente rimovibili (ad es. con bulloni o innesto a baionetta);
- d) eventuali impianti elettrici, nel rispetto delle norme C.E.I., devono essere realizzati con linee sottotraccia o interrate;

- e) la copertura deve essere realizzata in tessuto o materiale simile, non rigido;
- f) i lati della struttura non potranno essere tamponati con alcun tipo di materiale;
- h) nello stesso edificio tutte le tende devono rispondere a criteri di unitarietà; il progetto relativo deve essere presentato da almeno la metà degli esercizi commerciali presenti.

Soluzioni diverse da quanto previsto nel presente articoli di Regolamento possono essere autorizzate dal Comune per progetti unitari di iniziativa privata purchè riferiti almeno ai fronti stradali compresi fra due vie o piazze, nel qual caso costituiscono obbligo per tutti i presenti nell'area oggetto dell'intervento unitario.

## **TITOLO II: TIPI DI INTERVENTO**

### **ART. 3 INTERVENTI CONSERVATIVI**

#### **A) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)**

Interventi edilizi 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 consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **B) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)**

interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione e la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele 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 degli impianti tecnologici.

Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio; ristrutturazione parziale ogni altro caso.

### **ART. 4 INTERVENTI MANUTENTORI**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 d el 22/03/2011]

#### **C) MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

interventi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali: la sostituzione del manto di copertura del tetto, a condizione che non vi sia alcuna alterazione dell'aspetto o delle caratteristiche originarie; il rifacimento di pavimenti; la sostituzione dei serramenti; il ripristino degli intonaci; l'installazione di sanitari; la riparazione delle controsoffittature; riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici; tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci esterni; riparazione di grondaie e canne fumarie. Per edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.

Fatto salvo quanto previsto dall'*articolo 26, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10*, e successive modificazioni, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici

aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso e qualora gli immobili non ricadano nella disciplina della parte seconda e dell'art. 136 comma 1, lettere b) e c), del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio.

**D) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

opere e 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 alle destinazioni d'uso.

Per edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico

**E) OPERE INTERNE (OI)**

interventi che non comportano modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica degli immobili e, per quanto riguarda gli interventi su immobili compresi nelle zone A rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

**ART. 5 INTERVENTI ADEGUATIVI**

**F) SOPRAELEVAZIONE (S)**

intervento volto a realizzare l'aumento dell'altezza interna dei locali di un edificio esistente, comportante in tal modo l'aumento dell'altezza dell'edificio stesso, senza tuttavia incremento del numero dei piani di calpestio e senza variazione di superficie utile.

**G) DEMOLIZIONE (D)**

interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui 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. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

**ART. 6 INTERVENTI TRASFORMATIVI**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 d el 22/03/2011]

**H) AMPLIAMENTO (AM)**

Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento di trasformazione inteso ad ingrandire una costruzione esistente con la creazione di nuove superfici o volumi realizzate

mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali che comporta un incremento fino ad un massimo del 20% del volume dell'edificio principale.

Per incrementi superiori al 20% del volume dell'edificio principale, l'intervento si considera di nuova costruzione.

Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti e devono rispondere alle seguenti condizioni:

- aderenza fisica: il corpo edilizio in ampliamento deve avere almeno un fronte totalmente o per la prevalente parte in comune con il fabbricato preesistente;
- omogeneità funzionale: il corpo edilizio in ampliamento deve essere finalizzato all'estensione degli usi presenti nel fabbricato esistente;
- coerenza formale: il corpo edilizio in ampliamento deve presentare caratteri architettonici formali omogenei a quelli del fabbricato preesistente.

Ai fini sismici, l'intervento di "ampliamento" comprende gli incrementi delle superfici esistenti qualora vengano realizzati per sopraelevazione di "parti dell'edificio di altezza inferiore a quella massima dell'edificio stesso" ed è subordinato all'obbligo di adeguamento, ma non al rispetto del punto C.3 del D.M. 16/1/1996. Gli incrementi di superficie realizzati attraverso aumento del numero dei piani, ai fini sismici, sono invece considerati "sopraelevazioni" e, oltre all'obbligo di adeguamento dell'intero complesso risultante, sono soggetti al rispetto dei distacchi dal ciglio opposto stradale definiti al punto C.3 del D.M. 16/1/1996 ed alle limitazioni indicate all'Art. 14 della L. 64/1974. L'ampliamento con costruzione da cielo a terra, separato dalla costruzione preesistente mediante giunti, è considerato, ai fini sismici, una nuova costruzione, soggetta alle relative norme sismiche, ivi compresi i citati distacchi stradali. Gli ampliamenti consistenti in variazioni di altezza necessarie a rendere abitabili ambienti già esistenti, senza aumentare il numero dei piani, sono invece ammissibili senza necessità di rispettare i punti C.2 e C.3 del citato decreto 16/1/1996.

#### **I) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (DR)**

- intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione diversa in quanto a sagoma, volumi e area di sedime.

#### **J) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)**

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

#### **K) NUOVA COSTRUZIONE (NC)**

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, sia fuori che entro terra, del territorio di cui alla lett. g) dell'allegato alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31.

Ai fini della normativa sismica sono considerate "nuove costruzioni" anche gli interventi di completa ricostruzione effettuati nell'ambito di interventi di "ripristino tipologico", e di "ristrutturazione".

Ai fini procedurali nonchè per la definizione del contributo di costruzione e dell'onerosità del titolo abilitativo rientrano in tali categorie anche gli interventi di ripristino tipologico quando i suddetti si configurano come interventi del tutto di nuova costruzione.

Rientrano in questo tipo di intervento tutti quei manufatti che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientrino espressamente nella categoria dei veicoli (Art. 20 D.P.R. 15/06/53, n. 393).

#### **ART. 7 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO (MDU)**

- a. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un' altro degli usi classificati dal P.R.G., fatta eccezione per il passaggio tra l'uno e l'altro dei seguenti usi: C1 (vendita ad dettaglio-esercizio di vicinato), C2 (esercizio pubblico), C3 (artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita) che non costituisce mutamento delle destinazioni d'uso.
- b. Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sono definiti dall'Art. 26 della L.R. n. 31/2002.
- c. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale, mantenendone la funzione residenziale, è esente dal pagamento del contributo di costruzione. Gli interessati dovranno effettuare Denuncia di Inizio Attività al Comune, allegando oltre alla documentazione richiesta, copia degli atti catastali.

#### **ART. 8 CATEGORIE DI INTERVENTO PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" E PER GLI INSEDIAMENTI SOGGETTI AL "VINCOLO CONSERVATIVO SU EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE STORICO TIPOLOGICO E AMBIENTALE".**

##### **A) - RESTAURO SCIENTIFICO "A1"**

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- 1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni;
  - 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;
- 2) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- 3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

## **B) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO “A2”**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria A2 sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

### **a) - Restauro e risanamento conservativo di tipo “A” - A2.1**

Il tipo di intervento prevede:

- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli interventi di particolare valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 2) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- 3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### **b) - Restauro e risanamento conservativo di tipo “B” – A 2.2**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- 2) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- 3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### **c) – Ripristino tipologico – A 2.3**

Gli interventi di ripristino tipologico 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.

Il tipo di intervento prevede :

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino e il mantenimento della forma, dimensione e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostrii;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

### **d) – Demolizione – A 2.4**

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

## **C) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “A3”**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento della categoria A3 sono specificati all'interno di sottocategorie, tra le quali solo la categoria A3.1 è prevista dal presente regolamento:

### **a) – Ristrutturazione – A 3.1**

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

E' inoltre prescritto, per gli interventi di tipo A3.1, il reperimento della quota di parcheggi di cui all'Art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n.765.

## **D) - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA “A4”**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di lavori edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:
- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri volumetrici specificati nelle schede urbanistiche allegate, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5/mc/mq;
  - il rispetto dell'Art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento .

## **ART. 9      SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA**

Si definiscono significativi movimenti di terra i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.

Non fanno parte degli interventi di modificazione del suolo le opere connesse alle sistemazioni idrauliche, delle acque pubbliche ed al consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli enti competenti.

Non si considerano significativi movimenti di terra e sono pertanto attuate liberamente, tutte le modificazioni del suolo che determinano uno scostamento fra la quota originaria del terreno e la quota post-sistemazione, contenuto entro cm. 50 (cinquanta).

## **ART. 10     INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

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 e per altri servizi tecnici;
  - lapidi e cippi come morativi;
  - cabine di pubblici servizi;
  - manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti, ivi comprese le vasche di raccolta delle acque;
  - recinzioni;
  - tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici e che non costituiscono mezzo pubblicitario;
  - manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
  - muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
  - trasformazione di aree esterne per adibirle a parcheggi pubblici o privati;
  - sistemazione aree libere a verde pubblico o privato;
  - manufatti ed opere diretti a soddisfare esigenze contingenti e temporanee ed ad essere immediatamente rimossi al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
  - pannelli solari, fotovoltaici e termici;
  - depositi di materiali a cielo aperto;
  - edilizia funeraria;
  - aree ludiche ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

Con l'esclusione dell'edilizia funeraria avente altezza superiore a mt. 1,50 fuori terra, che è assoggettata a Permesso di Costruire, gli interventi relativi alle opere sopra elencate si attuano in attività edilizia libera o per mezzo di Denuncia di Inizio Attività secondo le specifiche contenute nel

presente regolamento, salvo disposizioni contenute in leggi o regolamenti specifici che dispongono diversamente.

## 2. **Abbattimento delle barriere architettoniche**

Sono quegli interventi che comportano la realizzazione di opere al fine di raggiungere i requisiti obbligatori di legge in merito all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli edifici e degli spazi esterni, secondo quanto disposto dalla Legge n. 118/71 e DPR n. 503/1996 per gli edifici pubblici, dalla Legge n.13/89 e relativo regolamento per gli edifici privati nonché dalla Legge n. 104/92 per gli edifici privati aperti al pubblico

Tali opere, se effettuate su immobili con vincolo di tutela di cui al titolo I del DLgs 22.01.2004 n. 42, sono soggette a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.

Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni. Qualora il progetto preveda il ricorso a soluzioni tecniche alternative deve essere chiaramente evidenziato.

La conformità del progetto alla normativa vigente in materia deve essere certificata dal progettista in qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art.1, comma 4 della Legge n.13/89.

## **TITOLO III: COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO**

### **ART. 11 DEFINIZIONE E COMPITI**

1. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio, cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, al fine 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.  
La commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti presentano un'elevata competenza e specializzazione;  
I pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale;
2. Nel settore urbanistico la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:
  - a) strumenti urbanistici generali e varianti;
  - b) strumenti attuativi del P.R.G.;
  - c) comparti diretti;
3. Nel settore edilizio la Commissione esprime il proprio parere in merito a:
  - a) interventi edilizi che necessitano 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, intendendosi per tali gli immobili individuati dagli strumenti urbanistici comunali e quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I° del D. L.gvo 42/2004, la cui tutela spetta anche alla Sovrintendenza.
4. La Commissione si esprime inoltre sulle valutazioni preventive relative agli interventi di cui ai commi precedenti, nonché il parere preventivo sulle opere di cui al presente regolamento.

### **ART. 12 COMPOSIZIONE E NOMINA.**

1. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale su proposta del Sindaco ed è composta:
  - da n. 5 componenti esperti in materia urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente storia dell'architettura, bioarchitettura ed abbattimento delle barriere architettoniche, scelti fra terne indicate dagli ordini professionali degli ingegneri ed architetti e dal collegio dei geometri, in base al loro curriculum.
2. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulle opere da esaminare.
3. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'Art. 3 della Legge n° 444/1994 modificata ed integrata, in materia di disciplina della proroga degli atti amministrativi.
4. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

5. In caso di cessazione o decadenza di componenti della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
6. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, al momento del suo insediamento, nominerà il presidente della Commissione stessa, scegliendolo fra i cinque componenti.
7. Segretario della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, senza diritto di voto, è un funzionario del Servizio Edilizia Privata ed urbanistica competente in materia. Può essere presente ai lavori della Commissione, il tecnico che ha curato l'istruttoria formale dei progetti o degli atti da valutare.
8. L'indennità spettante ai componenti della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta, è stabilita con Deliberazione di Giunta Comunale.

### **ART. 13 FUNZIONAMENTO E PUBBLICITA' DELLA COMMISSIONE**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 d el 22/03/2011]

1. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio si riunisce nella Sede Municipale, su convocazione del Presidente. La convocazione deve essere comunicata con invito scritto o altro mezzo idoneo dal Presidente e deve pervenire almeno quattro giorni prima della seduta; oppure potrà essere convocata dai componenti in modo programmato.
2. Le riunioni della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio sono valide se intervengono almeno tre componenti, tra i quali il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
3. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dai responsabili del procedimento, secondo l'ordine di presentazione della pratica o della eventuale documentazione integrativa. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno devono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 giorni o 60 giorni dal ricevimento degli atti a seconda che si tratti di Denuncia di Inizio Attività / Autorizzazione Ambientale o Permesso di Costruire. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, il Responsabile del Procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 della Legge n. 214/1990 e successive modificazioni.
4. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio esprime i seguenti pareri:
  - a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni non sostanziali;
  - c) parere contrario motivato;
  - d) parere favorevole motivato in materia di beni paesaggistici;
  - e) parere di rinvio in seguito a specifica richiesta di documentazione integrativa.E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei componenti presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è chiamata ad esprimersi successivamente all'istruttoria formale svolta dagli uffici comunali competenti, la quale abbia avuto esito positivo. La Commissione qualora lo ritenga necessario, può sentire il progettista, anche su richiesta del medesimo.

6. I componenti della Commissione 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 una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da componente della Commissione ad opera della Giunta Comunale.
7. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente 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 ed il paesaggio" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. I pareri della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio e comunicati al richiedente ed al progettista.

#### **ART. 14 DOCUMENTO GUIDA**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio elabora un documento guida sui principi e sui criteri compositivi di riferimento per la formulazione dei pareri di propria competenza, comprensivo dei criteri di qualificazione degli spazi pubblici, che trasmette alla Giunta Comunale per l'approvazione. Il documento guida definisce tra l'altro:
  - criteri e procedure per il supplemento di istruttoria ai sensi del comma 5 dell'Art. 13;
  - criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
  - regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
  - possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
  - chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
  - correttezza deontologica;
2. Nell'esame dei progetti, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime le proprie valutazioni sulla base della loro riconosciuta rispondenza agli indirizzi e parametri approvati.
3. Al termine del mandato, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio redige un rapporto sulla propria attività che è trasmesso alla Giunta comunale, nonché alla nuova Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, che dovrà valutare, in ragione dei contenuti specifici se e come approvare eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni agli indirizzi e parametri già approvati ed applicati.

## PARTE SECONDA

# NORME RELATIVE AI TITOLI ABILITATIVI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

### TITOLO I° - NORME PRELIMINARI

#### ART. 15 ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria come definiti all'art. 4 del presente regolamento;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, unicamente nel caso in cui siano a favore di portatori di handicap certificato alla data di avvio dei lavori e sia presente la difficoltà di accedere alla abitazione;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, costituite da strutture in metallo, legno o altri materiali facilmente smontabili al cessare della necessità colturale.
  
2. La disciplina del comma 1 del presente articolo è estesa ai seguenti ulteriori interventi :
  - a) installazione di insegne ed altri indicatori pubblicitari su suolo privato, escluse le opere da eseguire all' interno del perimetro del Centro Storico ovvero che sporgono su spazi pubblici o di uso pubblico; purchè la conformi allo specifico regolamento approvato con delibera C.C. n. 39 del 28/08/2002;
  - b) lapidi su tombe a terra, accessori per edicole funerarie già esistenti, tombini a parete o interrati;
  - c) antenne e parabole, nonché gli impianti di condizionamento di singole unità immobiliari, qualora non interessino immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42;
  - d) opere temporanee di arredo e gioco sull'arenile a servizio di stabilimenti balneari quali: recinzioni con pali e corde; reti di protezione campi da beach-wolley e simili; campi bocce; giochi per bimbi; giochi gonfiabili a condizione che vengano installate all'inizio della stagione turistica e rimossi alla fine della stessa (così come fissata da specifica ordinanza regionale) Tali opere sono comunque soggette al rispetto delle vigenti norme in materia di concessioni

demaniali comunali e/o marittime e devono essere menzionate nella concessione medesima;

e) arredi del verde privato quali vasche, fontane, giochi d'acqua, barbecue, ecc.;

3. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, da redigersi su apposita modulistica predisposta dalla Regione Emilia-Romagna, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici. Sono fatti salvi gli interventi sulle strutture privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, così come individuati nell'allegato A della delibera di Giunta Regionale n. 121/2010, in tali casi è comunque necessaria la predisposizione degli elaborati tecnici richiesti dall'allegato C della medesima delibera n. 121/2010 da predisporre a cura di tecnico abilitato;
- b) le pensiline su costruzioni esistenti con aggetto inferiore a ml. 1,20 e superficie coperta non superiore a mq. 6,00 con struttura in legno od elementi metallici e che costituiscano interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, così come individuati nell'allegato A della delibera di Giunta Regionale n. 121/2010;
- c) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- d) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati. Per intercapedini interrate e non accessibili si intendono:
  - i condotti per l'alloggiamento di canalizzazioni interrate per fluidi (ad esempio in stabilimenti industriali);
  - le trincee perimetrali a fabbricati esistenti, vuote, per isolare dall'umidità del terreno o per coibentazione;
  - intercapedini sotterranee ove alloggiare parti di impianti (ad esempio piattaforme di pesatura per veicoli);
  - pozzetti per pompe di sollevamento, cabine per stazioni di trasmissione dati o per gruppi di riduzione della pressione del gas e simili in impianti industriali;
  - condotte fognarie, pozzetti, fosse, sottoservizi a servizio degli immobili e realizzati nelle aree di pertinenza.
- e) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori del Centro Storico e degli insediamenti storici nel territorio rurale (zona omogenea A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444) aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici;
- f) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. Per aree ludiche si intendono i campi da gioco (tennis, pallacanestro, pallavolo e simili) di uso privato e quindi non al servizio di un'attività d'impresa finalizzata alla produzione di

reddito, con la esclusione delle piscine per le quali è richiesta la D.I.A. in virtù del fatto che queste ultime presuppongono rilevanti opere di trasformazione del suolo. Fra gli elementi d'arredo dell'area pertinenziale degli edifici sono da ricomprendere tutti quei manufatti che non determinano superfici computabili come utili od accessorie ai sensi delle vigenti norme urbanistiche; rientrano pertanto fra gli interventi ad attività edilizia libera soggetti a preventiva comunicazione:

- i pergolati con i limiti e le dimensioni di cui all'Art. 2 lettera o1) del presente regolamento;
- i gazebo e le voliere;
- la legnaia ed i depositi attrezzi da giardino con i limiti e le dimensioni di cui all'Art. 2 lettera o1) del presente regolamento;
- tende a sbalzo dagli edifici, escluse quelle da realizzarsi all'interno del perimetro del Centro Storico e quelle che sporgono su spazi pubblici o di uso pubblico.
- le coperture avvolgibili o retrattili di telo impermeabile;

4. L'interessato ad eseguire gli interventi di cui al comma 3 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 3, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
5. Limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma 3, lettera a) , l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica asseverata provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
6. La comunicazione di inizio dei lavori deve essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile oggetto d'intervento o da altro soggetto avente titolo e deve contenere:
  - i dati relativi all'interessato ad eseguire i lavori;
  - i dati relativi all'ubicazione dell' immobile oggetto dei lavori;
  - la data di inizio dei lavori e quella di conclusione degli stessi; la comunicazione è sottoposta al termine massimo di validità di tre anni nel rispetto dei principi generali della disciplina edilizia;
  - l'indicazione dell'impresa che eseguirà i lavori con allegazione del DURC oppure, se la tipologia dei lavori lo prevede, la dichiarazione di esecuzione dei lavori in economia diretta.
7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica asseverata, di cui ai commi 3 e 5 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 Euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
8. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

## **ART. 16 ATTIVITA' EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI**

1. Non si applicano le disposizioni procedurali di cui al presente titolo del regolamento, per i seguenti interventi:
  - Opere ed interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia concluso ai sensi dell'Art. 34 del decreto legislativo 18.08.2000, n° 267 e s.m.i. e dell'Art. 40 della L.R. n° 20 del 2000. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalla norme vigenti.
  - Opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici. Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalla norme vigenti.
  - Opere pubbliche di interesse regionale e provinciale.
  - Opere pubbliche della amministrazione comunale, deliberate dal Consiglio/giunta comunale..
  - Opere di assoluta urgenza ed indifferibilità disposte con Ordinanza di uffici comunali od ordinate dalla autorità giudiziaria.
2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.
3. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel Regolamento edilizio in relazione al tipo di intervento e devono essere accompagnati da una dichiarazione di conformità del tecnico progettista;
4. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio e lo sottopongono, se necessario, al parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio prima dell'approvazione definitiva da parte dell'organo competente;

## **ART. 16 bis INTERVENTI ASSOGGETTATI AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA**

[articolo inserito con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/2011]

1. Sono soggette ad autorizzazione amministrativa, anche a termine e revocabile, e devono essere richieste all'ufficio comunale competente a seconda del tipo, le seguenti opere:
  - a. Passi carrabili, nel rispetto di quanto specificato all'art. 18 dello specifico regolamento comunale per l'occupazione degli spazi pubblici e delle aree pubbliche (Delibera C.C. n. 62/2004);
  - b. Abbattimento di alberature private, nel rispetto di quanto specificato dal titolo II del Regolamento comunale per la tutela della vegetazione arborea ed arbustiva;
  - c. Opere funerarie e cimiteriali, nel rispetto del Regolamento Cimiteriale;
  - d. Occupazione di suolo pubblico, nel rispetto dell'apposito regolamento comunale;
  - e. Impianti di pubblicità e propaganda su suolo pubblico, nel rispetto dell'apposito Regolamento comunale per la disciplina delle installazioni pubblicitarie;
  - f. tombinature di fossi stradali e fossati in genere previo nulla osta o autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela della strada o dello scolo;
  - g. Modifica del suolo e di attrezzature di proprietà pubblica.

## **TITOLO II: VALUTAZIONI E PARERI PRELIMINARI**

### **ART. 17 - VALUTAZIONE PREVENTIVA**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 d el 22/03/2011]

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento.
2. Entro quindici giorni dalla data di presentazione, il Responsabile del procedimento, se la documentazione è incompleta, può chiedere, per una sola volta, documentazione integrativa con indicazione del termine per la regolarizzazione. In tal caso, il termine per il rilascio resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.
3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della richiesta. Al titolare viene inviata, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la lettera di invito per il rilascio del provvedimento. Qualora non si presenti per il ritiro entro sessanta giorni dal ricevimento, la valutazione preventiva viene archiviata.
4. Decorso inutilmente il termine complessivo dell'istruttoria, la valutazione preventiva si intende rilasciata.
5. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella valutazione preventiva rilasciata o nella relazione tacitamente assentita. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al RUE.
6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie con importi determinati dalla Giunta Comunale e soggetti ad aggiornamento periodico nel rispetto delle disposizioni in materia fiscale e tariffaria.

### **ART. 18 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI VALUTAZIONE PREVENTIVA**

1. La richiesta di valutazione preventiva, da presentarsi in unica copia, è corredata dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:
  - a planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;
  - b rilievo dell'area e/o degli edifici, in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
  - c rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e relazione illustrativa dell'intervento predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria

dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali;

- f elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed ad almeno due sezioni significative.

## **ART. 19 - PARERE PREVENTIVO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 d el 22/03/2011]

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.
3. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente al competente ufficio comunale un parere preventivo alla Commissione per la Qualità architettonica e del paesaggio, su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo può essere richiesto in particolare per i seguenti casi:
  - a) strumenti urbanistici attuativi
  - b) immobili vincolati
  - c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse ambientale e paesaggistico
4. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la Commissione.

Alla richiesta va inoltre allegato:

- a. planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;
- b. rilievo dell'area e/o degli edifici, in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
- c. rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
- d. fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- e. relazione illustrativa dell'intervento predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali;
- f. elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed ad almeno due sezioni significative.
- g. Versamento diritti di segreteria così determinato:

- € 100 per interventi che non determinano incrementi di SC;
- € 200 per interventi che determinano incrementi di SC;

e soggetto ad aggiornamento periodico nel rispetto delle disposizioni in materia fiscale e tariffaria.

5. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio.
6. Entro quindici giorni dalla data di presentazione, il Responsabile del procedimento, se la documentazione è incompleta, può chiedere, per una sola volta, documentazione integrativa con indicazione del termine per la regolarizzazione. In tal caso, il termine per il rilascio resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.
7. Il parere preventivo della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio è comunicato al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa.
8. Qualora la Commissione di cui sopra ritenga che il progetto preliminare esaminato presenti un livello di dettaglio sufficiente per una valutazione complessiva degli aspetti formali, compositivi, architettonici e paesaggistici,, può stabilire che non si renda necessario un ulteriore esame del progetto definitivo. In tale ipotesi, l'ufficio tecnico comunale verifica la rispondenza del progetto definitivo al progetto preliminare presentato per il rilascio dell'atto abilitativo ed effettua le verifiche normative di propria competenza.

#### **ART. 19 bis - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

[articolo inserito con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/2011]

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati ai sensi degli articoli 142 e 136, o individuati ai sensi degli artt. 143, comma 1, lettera d) e 157 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, hanno l'obbligo di presentare al Comune il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della documentazione di seguito indicata, preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato e l'intervento progettato ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando l'ottenuta autorizzazione abbia assunto efficacia giuridica.
2. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, comma 4 del D.Lgs.42/2004 e succ. modifiche ed integrazioni, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.
3. Sull'istanza di autorizzazione paesaggistica si pronuncia il Comune, dopo avere acquisito il parere obbligatorio della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio in relazione agli interventi da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela, salvo quanto disposto all'articolo 143, commi 4 e 5 del richiamato D.Lgs.42/2004 come successivamente modificato ed integrato.
4. L'istanza di autorizzazione paesaggistica deve essere presentata all'ufficio protocollo che provvede a trasmetterla al Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo e di Programmazione Economica il quale, dopo averne verificata la completezza, comunica al richiedente il nominativo

del responsabile del procedimento ai sensi del combinato disposto dell'art.146 del D.Lgs 42/2004 e degli artt. 4 e 5 della L. 241/90, e successive modificazioni.

5. Il responsabile del procedimento, individuato all'interno del settore competente, è figura estranea al procedimento edilizio afferente il medesimo intervento. L'istanza può essere presentata contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività riguardanti l'intervento edilizio, ma in tal caso, i relativi procedimenti verranno sospesi fino all'ottenimento del parere vincolante della competente Soprintendenza.
6. Il titolo edilizio sarà rilasciato (nel caso di permesso), o assume efficacia, (nel caso di DIA), dopo che l'autorizzazione paesaggistica abbia assunto efficacia.
7. L'istanza deve essere corredata dalla seguente documentazione sottoscritta dal richiedente e firmata da tecnico abilitato:
  - a) n°3 copie della relazione di cui al DPCM 12/12/2005;
  - b) n°3 copie degli elaborati progettuali redatti secondo i contenuti di cui al richiamato DPCM;
  - c) n°3 copie delle fotografie (10x15) dello stato dei luoghi corredate dalla planimetria indicante i punti di ripresa.
8. La procedura è codificata dal più volte richiamato D.Lgs 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio- come successivamente integrato e modificato.
9. L'autorizzazione paesaggistica è trasmessa alla soprintendenza nonché, alla Regione ed agli eventuali altri enti pubblici territoriali interessati e diventa efficace decorsi trenta giorni dal ricevimento da parte della soprintendenza.
10. E' istituito un elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e liberamente consultabile, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione, con la annotazione sintetica del relativo oggetto. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla Regione e alla Soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza.
11. Gli interventi di lieve entità, indicati nell'elenco di cui all'Allegato 1 del D.P.R. 9 luglio 2010 n. 139, da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela della parte III del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, sono sottoposti ad autorizzazione semplificata. Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione semplificata è riportato nel D.P.R. 9 luglio 2010 n. 139 <Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'art. 146, comma 9, del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni>.

#### **ART.19 ter AUTORIZZAZIONE SISMICA**

[articolo inserito con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

Dal 1 giugno 2010 è pienamente operativo il sistema di controlli sulle costruzioni disciplinato dalla Legge Regionale 30 ottobre 2008, n. 19 "Norme per la riduzione del rischio sismico", con le modifiche apportate dalla Legge Regionale 6 luglio 2009, n. 6 "Governare e riqualificazione solidale del territorio".

Il Comune di Gatteo è classificato in zona a media sismicità e per i procedimenti sismici si avvale del Servizio Tecnico di Bacino Romagna, sede di Cesena, quale struttura tecnica competente.

Sono soggetti a queste disposizioni tutti i lavori relativi ad interventi di nuova costruzione, di recupero del patrimonio edilizio esistente e di sopraelevazione da effettuarsi ad edifici privati, ad opere pubbliche o di pubblica utilità e altre costruzioni, comprese le varianti sostanziali ai progetti presentati.

Sono esclusi da questo ambito di applicazione gli interventi dichiarati dal progettista abilitato privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e delle varianti, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale, così come definiti nell'Atto di Indirizzo approvato con Delibera di G.R. n. 121 del 01-02-2010.

I lavori previsti dal titolo abilitativo non possono essere iniziati fino quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica prevista dall'art. 11 della citata Legge Regionale.

La richiesta di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia, allegando il progetto esecutivo delle strutture accompagnato da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e delle prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, nonché la congruità tra il progetto esecutivo riguardante le strutture e quello architettonico.

Lo sportello unico provvede immediatamente a trasmettere la richiesta al Servizio Tecnico di Bacino Romagna, che ne verifica la regolarità e completezza e rilascia il provvedimento conclusivo del procedimento di autorizzazione o di diniego, entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della richiesta o dalla data di integrazione documentale, se incompleta.

Il Servizio Tecnico di Bacino Romagna trasmette poi l'istanza allo sportello unico che provvede e notificare agli interessati l'atto rilasciato.

## **TITOLO III° - TITOLI ABILITATIVI**

### **ART. 20 TITOLO ABILITATIVO**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Sono titoli abilitativi il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività.
2. Salvo i casi di attività edilizia libera, gli interventi edilizi, anche su aree demaniali, sono soggetti a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo dei casi di gratuità, alla corresponsione del contributo di costruzione.
3. Gli interventi edilizi, così come definiti nella Parte II del Regolamento sono soggetti al titolo abilitativo indicato negli articoli di seguito.  
A fini ricognitivi, per ciascun intervento definito nella Parte II del presente Regolamento, il titolo abilitativo corrispondente è riportato nella tabella di cui allo schema 1 posta in calce al presente Regolamento. Qualora sopravvenute modificazioni normative comportassero variazioni dei titoli abilitativi, si provvederà all'aggiornamento della tabella mediante determinazione dirigenziale.
4. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati.

### **ART. 21 SOGGETTO AVENTE TITOLO**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
  - a il proprietario dell'immobile;
  - b il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
  - c l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
  - d l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
  - e il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
  - f il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro e risanamento assimilabili.
  - g l'affittuario agrario di cui alla L. n. 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - h il concessionario di terre incolte di cui alla L. n. 440/1978, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - i il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
  - j il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
  - k l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
  - l il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
  - m l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
  - n l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;

- o il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il permesso di costruire o presentare la DIA ed eseguire i relativi lavori.
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
  3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma n. 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
  4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.
  5. In caso di comunione di proprietà (comproprietà) l'istanza per il permesso a costruire deve essere sottoscritta da tutti i soggetti legittimati di cui ai commi precedenti.

## **ART. 22 INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ OBBLIGATORIA**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività (DIA) gli interventi elencati all'art. 8 della Legge Regionale n. 31/2002 e successive modificazioni che si elencano a titolo esemplificativo :
  - a interventi di manutenzione straordinaria, quando non presentano le caratteristiche per rientrare fra gli interventi di edilizia libera assoggettati a comunicazione di inizio attività ;
  - b interventi di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico di interi edifici;
  - c interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino immobili compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.LGS. n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico - architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
  - d recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - e interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 11/1998;
  - f mutamento della destinazione d'uso senza opere;
  - g modifiche funzionali di impianti esistenti, già destinati ad attività sportive, senza creazione di volumetria;
  - h installazione o revisione di impianti tecnologici, che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

- i modifiche progettuali e varianti in corso d'opera a DIA e varianti minori in corso d'opera a permessi di costruire;
- j realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'Art.9, comma 1, della L.24/03/1989 n.122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici,
- k interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale;
- l significativi movimenti di terra senza opere, non connesse all'attività agricola;
- m cartelloni pubblicitari di cui allo specifico Regolamento comunale;
- n installazione di apparati con tecnologia UMTS, sue evoluzioni o altre altre tecnologie su infrastrutture per impianti radioelettrici preesistenti o di modifica delle caratteristiche trasmissive, fermo restando il rispetto dei limiti, dei valori e degli obiettivi di cui all'art. 87 nonché di quanto disposto al comma 3-bis del medesimo articolo del D. Leg.vo 259/2003. La denuncia è priva di effetti se entro trenta giorni sia comunicato un provvedimento di diniego da parte dell'ente locale o parere negativo da parte dell'organismo competente di cui all'art. 14 della Legge 22/02/2001, n. 36.

#### **ART. 23 ULTERIORI INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 d el 22/03/2011]

Oltre agli interventi edilizi sottoposti a D.I.A. di cui al precedente articolo, anche i seguenti interventi sono assoggettati alla Disciplina della Denuncia Inizio Attivita';

- a) interventi di ristrutturazione edilizia nei quali non sia prevista:
  - 1 – un'incremento della SC esistente, fatte salve piccole variazioni di SC conseguenti alla riduzione o incremento della superficie di pareti e murature interne;
  - 2 - un'innalzamento della linea di gronda e dell'altezza del fabbricato.
- b) completamento di edifici o porzioni degli stessi, non ultimati nei termini prescritti dall'atto abilitativo a condizione che sia stata realizzata la struttura al grezzo e la copertura;
- c) cambi di destinazioni d'uso con opere che conservano la sagoma dell'edificio esistente, non aumentano le unita' immobiliari e possono anche determinare interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla precedente lettera a);
- d) installazioni di strutture a carattere precario o temporaneo di cui alla parte Quarta, Titolo III° d el presente Regolamento Edilizio;
- e) installazione di insegne ed altri indicatori pubblicitari, limitatamente alle opere da eseguire all' interno del perimetro del Centro Storico ed a quelle che sporgono su spazi pubblici o di uso pubblico; dette opere devono in ogni caso essere realizzate nel rispetto dello specifico regolamento approvato con delibera C.C. n. 39 del 28/08/2002;
- f) pensiline a sbalzo con struttura di sostegno mono-palo (uno o piu' pali disposti su un unico allineamento), al fine di reperire posti auto coperti, nell'area di pertinenza, a condizione che il palo di sostegno sia ad una distanza di mt. 3.00 dai confini e mt. 5.00 dalle strade;
- g) tende e pensiline a sbalzo dagli edifici, limitatamente alle opere da eseguire all' interno del perimetro del Centro Storico ed a quelle che sporgono su spazi pubblici o di uso pubblico;

- h) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- i) Impianti mobili (provvisori) per la telefonia mobile di cui allo specifico Regolamento Comunale approvato;

## **ART. 24 DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 d el 22/03/2011]

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta, presso l'Ufficio Relazioni col Pubblico (URP), la DIA, corredata della documentazione di cui al successivo art. 30 Sezione 1 del presente regolamento; l'URP potrà riceverla e protocollarla solo in presenza di Ceck-List relativa ai documenti compilata e firmata dal tecnico progettista e dalla proprietà.
2. La DIA ha un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di efficacia. Per data di efficacia si intende il trentunesimo giorno dalla data di presentazione della DIA.
3. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta.
4. Può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova DIA.
5. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (da rendersi comunque entro i trenta giorni dalla data di presentazione della DIA); ove tali atti non siano favorevoli, la DIA è priva di effetti.
6. Rientrano nell'ipotesi di cui sopra gli interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico e architettonico, per i quali è previsto il parere obbligatorio della C.Q. L'acquisizione del parere, a cura del responsabile del procedimento, interrompe i termini di efficacia della DIA, ai sensi del comma precedente
7. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla DIA. Qualora non sia allegato, entro dieci giorni dalla presentazione della DIA, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Decorso inutilmente trenta giorni dalla richiesta, viene convocata una Conferenza di Servizi. In questi casi il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto di assenso richiesto, ovvero dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi. La DIA è priva di effetti se l'assenso è negato, ovvero se la Conferenza non ha esito favorevole.
8. Se il progetto presentato riguarda insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, da sottoporsi all'esame preventivo di AUSL e ARPA, il termine

di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della eventuale conferenza dei servizi.

9. In cantiere va conservata copia della DIA con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dello Sportello Unico per l'edilizia, un elenco di quanto presentato in allegato alla DIA, la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.
10. Gli estremi della DIA sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.
11. La realizzazione degli interventi con DIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

#### **ART. 25 CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/2011]

1. Sulla DIA vengono effettuati due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro i trenta giorni) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo (dopo i trenta giorni) dopo che le opere hanno avuto inizio.
2. Entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, si procede al controllo preventivo, che consiste esclusivamente nella verifica:
  - a della completezza della documentazione presentata;
  - b del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a DIA;
  - c della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo.
3. Se la documentazione è incompleta, entro trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, il responsabile del Settore richiede per iscritto eventuale documentazione integrativa e, in questo caso, il termine di trenta giorni fissato per l'inizio dei lavori resta sospeso e ritorna a decorrere nuovamente dal ricevimento degli atti che completano la documentazione richiesta. La richiesta di documentazione integrativa, atta a regolarizzare l'istanza, viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, fissato di norma in novanta (90) giorni, decorso il quale la DIA si intende priva di effetti e verrà archiviata.
4. Se entro i trenta giorni dalla data di presentazione della DIA il Responsabile del Settore accerta l'inammissibilità della stessa, notifica al soggetto avente titolo e, per conoscenza al progettista abilitato, l'ordine motivato di non dare inizio alle opere. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
5. Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile del Settore, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.

6. Ad avvenuta ultimazione dei lavori, il soggetto che ha presentato la DIA, con l'adesione del progettista asseverante od altro tecnico successivamente intervenuto, comunicherà la data di ultimazione dei lavori.
7. I controlli vengono così eseguiti:
  - a) Le verifiche, da eseguirsi in corso d'opera e comunque entro 6 mesi dalla data del sorteggio, vengono effettuate per tramite di estrazione su un campione pari ad almeno il 30% delle istanze presentate nei 6 mesi precedenti la data del sorteggio, (con arrotondamento all'unità superiore), da effettuarsi 2 volte all'anno, entro la prima settimana di giugno e dicembre;
  - b) In tale verifica vengono comprese le denunce di qualunque tipo, ad eccezione delle DIA di variante a precedenti titoli edilizi già rilasciati o assentiti;
  - c) Della estrazione di cui alla lett. a), effettuata in locali aperti al pubblico, viene redatto verbale riportante la individuazione delle istanze assoggettate ad estrazione e di quelle estratte, oltre alla data, il luogo e l'indicazione dei presenti all'estrazione;

~~ART. 26 — SANATORIA PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ~~ **SOPPRESSO**

[articolo soppresso con Delibera di C.C. n°19 d el 22/03/2011]

#### **ART. 27 INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi non assoggettati ad attività edilizia libera e gli interventi edilizi non sottoposti a denuncia di inizio attività.

#### **ART. 28 CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di un intervento edilizio ed è irrevocabile.
2. Il permesso di costruire può essere:
  - gratuito, nei casi previsti dalla legge;
  - convenzionato;
  - oneroso;
3. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.
4. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte, salva diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

#### **ART. 29 RICHIESTA**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 d el 22/03/2011]

1. La richiesta di Permesso di Costruire deve essere presentata sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. Il modello contiene asseverazione da parte del progettista in merito al

rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, con gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale. Il richiedente dichiara con riferimento all'intervento da eseguire l'obbligo o meno di redazione del Piano della Sicurezza e Coordinamento, indicando il nominativo del tecnico incaricato del coordinamento in fase di progettazione. La nomina sarà sottoscritta dall'incaricato. La richiesta di permesso di costruire ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

2. La richiesta di Permesso di Costruire deve essere corredata della documentazione tecnica prevista dal successivo articolo 30 - Sezione 2 -del presente Regolamento Edilizio.

**ART. 30 DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI (art. 6, comma 4, LR 31/2002)**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

Alla presentazione della D.I.A. ed alla richiesta di rilascio del permesso di costruire devono essere allegati, gli elaborati di cui alle Sezioni della presente tabella.

**Indice delle Sezioni:**

1. Documentazione necessaria per la denuncia di inizio attività (DIA)
2. Documentazione necessaria per la richiesta di permesso di costruire
3. Definizione dei contenuti di alcuni atti o elaborati

<b>Sezione 1. Documentazione necessaria per la denuncia di inizio attività (DIA)</b>	
<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
<b>Documentazione generale</b>	
1.1. Titolo ad intervenire (1)	Per tutti gli interventi.
1.2. Documentazione catastale (1)	Per tutti gli interventi.
1.3. Ricevuta pagamento diritti di segreteria	Per tutti gli interventi con la sola esclusione degli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche.
1.4. Indicazione del direttore dei lavori e dell'im-presa cui si intendono affidare i lavori	Per tutti gli interventi (art. 10, comma 3, LR 31/2002)
1.5. DURC (documento unico di regolarità contributiva) e dichiarazione di avvenuta verifica della documentazione di cui all'art. 90, comma 9, lettere a-b, DLgs 81/2008	Per tutti gli interventi che prevedano l'esecuzione dei lavori da parte di impresa o lavoratore autonomo (art. 90, comma 9, lettera c, DLgs 81/2008).
1.6. Copia della notifica preliminare ad ASL ed a Direzione provinciale del lavoro, di cui all'art. 99, DLgs 81/2008 (relativa a coordinatori alla sicurezza ed imprese selezionate)	Per tutti gli interventi per i quali è prevista la presenza di più imprese esecutrici, o un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno (art. 90, comma 9, lettera c, e art. 99, DLgs 81/2008, mod. da DLgs 106/2009).  La trasmissione di questa documentazione al Comune è necessaria prima dell'inizio dei lavori (art. 90, comma 9, lettera c, DLgs 81/2008).  In mancanza di notifica, la DIA è inefficace (art. 90, comma 10, DLgs 81/2008).

	Qualora la copia della notifica non sia presentata contestualmente alla DIA, il titolare dichiara in essa di riservarsi la relativa presentazione prima della data di inizio dei lavori indicata nel titolo.
1.7. Elenco precedenti edilizi (1)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente.
1.8. Calcolo del contributo di costruzione (1) e ricevuta del versamento	Per tutti gli interventi non ricompresi nei casi di esonero elencati all'articolo 30, comma 1, della LR 31/2002 (art. 10, comma 2, e art. 27, LR 31/2002).
1.9. Certificato di imprenditore agricolo professionale	Ai fini dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione (art. 30, comma 1, lettera a, LR 31/2002) e nelle altre eventuali ipotesi contemplate dalla strumentazione comunale in ordine alla disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale (Capo A-IV della LR 20/2000).
<b>Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto</b>	
1.10. Documentazione fotografica dello stato di fatto (2)	Per tutti gli interventi.
1.11. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo) (1)	Per tutti gli interventi.
1.12. Relazione tecnico descrittiva (1)	Per tutti gli interventi.
1.13. Asseverazione di conformità (1)	Per tutti gli interventi (art. 10, comma 1, LR. 31/2002).
1.14. Elaborati grafici dello stato legittimo (1)	Quando la DIA consiste in (o comprende) un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (lo stato legittimo dell'immobile, risultante dai precedenti titoli abilitativi, non corrisponde allo stato di fatto)
1.15. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo (1)).	
1.16. Elaborati grafici di progetto (1)	Per tutti gli interventi, con esclusione del caso in cui la DIA integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004.
1.17. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso) (1)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente, con esclusione del caso in cui la DIA integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004.
<b>Altra documentazione tecnica</b>	
1.18. Elaborati grafici dimostrativi e relazione di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche (L 13/1989) o dichiarazione asseverata di intervento non soggetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli elaborati grafici e la relazione di conformità occorrono nei casi di cui all'art. 1, DM 14/6/1989 n. 236, all'art. 24, L 104/1992, e di cui all'art. 77, DPR 380/2001;</li> <li>- In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa per l'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche.</li> </ul>

<p>1.19. Progetto strutturale o relazione tecnica sulla riduzione del rischio sismico, con asseverazione ed elaborati grafici relativi agli schemi e alle tipologie della struttura (art. 10, LR 19/2008) o asseverazione di intervento non soggetto</p>	<p>- La documentazione progettuale richiamata occorre nei casi di cui all'art. 9, LR 19/2008;</p> <p>- In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa per la riduzione del rischio sismico.</p>
<p>1.20. Relazione geotecnica e/o geologica (DM 11/3/1988 e DM 14/1/2008, Capo 6) .</p>	<p>Per gli interventi di cui al punto A.1 del DM 11/3/1988 [nuova costruzione (edifici, corpi accessori, piscine), ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, scavi e rinterri, muri di sostegno, piscine, opere di consolidamento e sostegno terreni, etc.], con le semplificazioni previste per interventi di "modesto rilievo", e la possibilità di utilizzare la documentazione relativa a precedenti indagini.</p>
<p>1.21. Relazione sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5/12/1997)</p>	<p>Per gli interventi di nuova costruzione e di "ristrutturazione totale" (circolare del Ministero dell'Ambiente 9/3/1999).</p>
<p>1.22. Progetto degli impianti a servizio degli edifici (DM 37/2008 - L 46/90)</p>	<p>Per gli interventi che contemplino installazio-ne, trasformazione o ampliamento di impianti (art. 11, DM 22/1/2008, n. 37).</p>
<p>1.23. Progetto e relazione sul rispetto dei requisiti di risparmio energetico (DLgs 192/2005 - DLgs 311/2006 – DCR 156/2008 - DM 22/11/2008 n. 37)</p>	<p>Per gli interventi che contemplino nuovi impianti in edifici esistenti, o ristrutturazione di edifici ed impianti (con le modalità previste all'art. 3, commi 2 e 3, DLgs 192/2005), e per gli interventi indicati nell'art. 3 della direttiva approvata con DCR 156/2008.</p>
<p>1.24. Comunicazione e documentazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico (LR 19/2003 – DGR 2263/2005)</p>	<p>Per ogni intervento che comporti la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna (con le deroghe previste all'art. 8 della direttiva approvata con DGR 29/12/2005 n.2263 (vedi anche circolare esplicativa n. 14096 del 12/10/2006)</p>
<p>1.25. Relazione asseverata terre e rocce da scavo</p>	<p>Per gli interventi che comportino la produzione di terre e rocce da scavo, esclusi quelli ove sia certo che il materiale è utilizzato a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato (artt. 186 e 266, comma 7, DLgs 152/2006).</p>
<p>1.26. Documentazione di impatto acustico</p>	<p>Per interventi che riguardano attività produttive, sportive e ricreative, centri commerciali polifun-zionali, grandi strutture di vendita (art. 10, comma 3, LR 15/2001).</p>
<p>1.27. Documentazione previsionale del clima acustico</p>	<p>Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e riposo, e nuovi insediamenti residenziali, nei pressi di opere per cui è richiesta la documentazione di impatto acustico (LR 15/2001 - DGR 673/2004).</p>

1.28. Comunicazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti	Se non è già stata già prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di nuovi insediamenti e aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza superiori a 4 ore, in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio (DPCM 8/7/2003 - DM 29/5/2008).
<p><b>Richieste di autorizzazioni da allegare alla DIA</b></p> <p><i>Le occorrenti richieste di autorizzazioni/nulla-osta/valutazioni/pareri, comunque denominati, devono essere sempre presentate tramite lo sportello unico per l'edilizia, contestualmente alla DIA. In tutti i casi è possibile presentare l'eventuale atto già rilasciato. Tutte le richieste devono essere accompagnate dalla prevista documentazione. L'inizio dei lavori è sempre subordinato al rilascio dell'atto (autorizzazione, nulla-osta, valutazione o parere favorevole).</i></p>	
<p><i>(Atti di competenza del Comune)</i></p>	
1.29. Richiesta di autorizzazione paesaggistica o richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (DLgs 42/2004).	Per gli interventi su aree ed edifici (solo per quanto riguarda l'aspetto esteriore) tutelati dalla Parte III del DLgs 42/2004 (artt. 136, 142, 143 comma 1, lett. d, e art. 157). L'accertamento di compatibilità paesaggistica è ammesso (in luogo dell'autorizzazione paesaggistica) in alcuni casi di DIA in sanatoria.
1.30. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza comunale	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strada di competenza comunale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992).
1.31. Richiesta di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico (competenza Comune o Comunità montana) (RD 3267 /1923 - Artt. 148-149-150, LR 3/1999)	Nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico, per gli interventi compresi nell'elenco 1 di cui al punto 2.4.1 della direttiva approvata con DGR 1117 del 11/7/2000.
1.32. Richiesta di valutazione d'incidenza SIC/ZPS (modulo compilato di prevalutazione d'incidenza di interventi) (competenza Comune o Ente Parco)	Per gli interventi compresi in aree SIC e ZPS della "Rete Natura 2000" (esclusi gli interventi definiti "non rilevanti" dalla normativa: DPR 357/1997, LR 7/2004 e DGR 1191/2007)
1.33. Richiesta di autorizzazione sismica	L'autorizzazione occorre: - dal 01.06.2010, per tutti i lavori di cui all'art. 9, comma 1, LR 19/2008 (art. 11, comma 1, LR 19/2008; art. 5, comma 1, LR 23/2009).
<p><i>(atti di competenza di altre Amministrazioni )</i></p>	
1.34. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza provinciale o statale (ANAS)	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strade di competenza provinciale o statale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992).
1.35. Richiesta di parere di conformità alla normativa sulla prevenzione incendi (competenza comando provinciale vigili del fuoco) o dichiarazione di intervento non soggetto (DM 16/2/1982 e DPR 37/1998)	- Il parere è necessario in caso di costruzione o trasformazione di locali, attività, impianti inclusi nell'elenco dell'allegato A del DM 16/2/1982.  - In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa sulla prevenzione incendi.

1.36. Richiesta di autorizzazione per interventi su beni culturali tutelati dalla Parte II del DLgs 42/2004	Per tutti gli interventi su immobili tutelati dagli articoli 10 e 11 DLgs 42/2004.
1.37 Richiesta di VIA (valutazione di impatto ambientale) o di screening (LR 9/1999)	Per gli interventi previsti dall'articolo 4 della LR 9/1999 (qualora il Comune non abbia previsto che l'esito favorevole della VIA abbia anche valore di titolo abilitativo).
1.38. Richiesta di parere integrato AUSL/ARPA (LR 19/1982 e DGR 1446/2007)	Per gli interventi e le attività contemplati negli allegati della Delibera di Giunta Regionale n. 1446/2007.
1.39. Richiesta di autorizzazione idraulica del STB (servizio tecnico di bacino) o del consorzio di bonifica (a seconda della competenza sul corso d'acqua)	Per gli interventi contemplati nel Testo Unico delle opere idrauliche approvato con RD 523/1904 (RD 368/1904, L 183/1989, DLgs 112/1998, LR 3/1999).
1.40. Richiesta di nulla-osta in deroga all'interno di fasce di rispetto di competenza di Ferrovie, ANAS.	Per gli interventi che interessano aree comprese nelle fasce di rispetto di infrastrutture.
1.41. Richiesta di autorizzazione dell'autorità marittima o portuale	Per gli interventi da eseguirsi entro 30 m dal confine del demanio marittimo (codice della navigazione).

1, 2, 3 ( ): Vedi definizione dei contenuti nella Sezione 3.

<b>Sezione 2. Documentazione necessaria per la richiesta di permesso di costruire</b>	
<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
<b>Documentazione generale</b>	
2.1. Titolo ad intervenire (3)	Per tutti gli interventi (art. 13, comma 1, LR 31/2002).
2.2. Documentazione catastale (1)	Per tutti gli interventi.
2.3. Ricevuta pagamento diritti di segreteria	Per tutti gli interventi.
2.4. Elenco precedenti edilizi (1)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente.
2.5. Calcolo del contributo di costruzione (1)	Per tutti gli interventi non ricompresi nei casi di esonero elencati all'articolo 30, comma 1, della LR 31/2002 (at. 27, LR 31/2002).
2.6. Modello Istat	Per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento (secondo le istruzioni ISTAT, ai sensi dell'art. 7, DLgs 322/1989, e del DPR 14 luglio 2004).
2.7. Certificato di imprenditore agricolo professionale	Ai fini dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione (art. 30, comma 1, lettera a, della LR 31/2002), e nelle altre eventuali ipotesi contemplate dalla strumentazione comunale in ordine alla disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale (Capo A-IV della LR 20/2000).
<b>Documentazione descrittiva stato di fatto e progetto</b>	
2.8. Documentazione fotografica dello stato di fatto (1)	Per tutti gli interventi.
2.9. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)(1)	Per tutti gli interventi.
2.10. Relazione tecnico descrittiva (1)	Per tutti gli interventi.
2.11. Asseverazione di conformità (1)	Per tutti gli interventi (art. 13, comma 2, LR 31/2002).
2.12. Elaborati grafici dello stato legittimo (1)	Quando il permesso di costruire consiste in (o comprende) un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (lo stato legittimo dell'immobile, risultante dai precedenti titoli abilitativi, non corrisponde allo stato di fatto)
2.13. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo (1)	
2.14. Elaborati grafici di progetto (1)	Per tutti gli interventi, con esclusione del caso in cui il permesso di costruire integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004.
2.15. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso) (1)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente, con esclusione del caso in cui il permesso di costruire integri solo un accertamento di

	conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004.
<b>Altra documentazione tecnica</b>	
2.16. Elaborati grafici dimostrativi e relazione di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche (L 13/1989) o dichiarazione asseverata di intervento non soggetto	<p>- Gli elaborati grafici e la relazione di conformità occorrono nei casi di cui all'art. 1, DM 14/6/1989 n. 236, all'art. 24, L 104/1992, e di cui all'art. 77, DPR 380/2001;</p> <p>- In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa per l'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche.</p>
2.17. Progetto strutturale o relazione tecnica sulla riduzione del rischio sismico, con asseverazione ed elaborati grafici relativi agli schemi e alle tipologie della struttura (art. 10 LR 19/2008) o asseverazione di intervento non soggetto	<p>- La documentazione progettuale richiamata occorre nei casi di cui all'art. 9, LR 19/2008;</p> <p>- In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa per la riduzione del rischio sismico.</p>
2.18. Relazione geotecnica e/o geologica (DM 11/3/1988; DM 14/1/2008, Capo 6)	Per gli interventi di cui al punto A.1 del DM 11/3/1988 [nuova costruzione (edifici, corpi accessori, piscine), ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, scavi e rinterri, muri di sostegno, piscine, opere di consolidamento e sostegno terreni, etc.], con le semplificazioni previste per interventi di "modesto rilievo", e la possibilità di utilizzare la documentazione relativa a precedenti indagini.
2.19. Relazione sul rispetto dei requisiti cogenti	Qualora i requisiti cogenti, di cui alla DGR 268/2000 e 21/2002, siano stati recepiti dal Comune.
2.20. Relazione sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5/12/1997)	Per gli interventi di nuova costruzione e di "ristrutturazione totale" (circolare del Ministero dell'Ambiente 9/3/1999).
2.21. Progetto degli impianti a servizio degli edifici (DM 37/2008 - L 46/90)	Per gli interventi che contemplino installazione, trasformazione o ampliamento di impianti (art. 11, DM 22/1/2008, n. 37).
2.22. Progetto e relazione sul rispetto dei requisiti di risparmio energetico (DLgs 192/2005 - DLgs 311/2006 - DCR 156/2008 - DM 22/11/2008 n. 37)	Per gli interventi che contemplino nuovi impianti in edifici esistenti, o ristrutturazione di edifici ed impianti (con le modalità previste all'art. 3, commi 2 e 3, DLgs 192/2005), e per gli interventi indicati nell'art. 3 della direttiva approvata con DCR 156/2008.
2.23. Comunicazione e documentazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico (LR 19/2003 - DGR 2263/2005)	Per ogni intervento che comporti la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna (con le deroghe previste all'art. 8 della direttiva approvata con DGR 29/12/2005 n. 2263 - vedi anche circolare esplicativa n. 14096 del 12/10/2006).

2.24. Relazione asseverata terre e rocce da scavo	Per gli interventi che comportino la produzione di terre e rocce da scavo, esclusi quelli ove sia certo che il materiale è utilizzato a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato (artt. 186 e 266, comma 7, DLgs 152/2006).
2.25. Documentazione di impatto acustico	Per interventi che riguardano attività produttive, sportive e ricreative, centri commerciali polifunzionali, grandi strutture di vendita (art. 10, comma 3, LR 15/2001).
2.26. Documentazione previsionale del clima acustico	Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e riposo, e nuovi insediamenti residenziali, nei pressi di opere per cui è richiesta la documentazione di impatto acustico (LR 15/2001 - DGR 673/2004).
2.27. Comunicazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti	Se non è già stata già prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di nuovi insediamenti e aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza superiori a 4 ore, in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio (DPCM 8/7/2003 - DM 29/5/2008).
<p style="text-align: center;"><b>Richieste di autorizzazioni da allegare alla richiesta di permesso di costruire</b></p> <p><i>Le occorrenti richieste di autorizzazioni/nulla-osta/valutazioni/pareri, comunque denominati, devono essere sempre presentate tramite lo sportello unico per l'edilizia, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire. In tutti i casi è possibile presentare l'eventuale atto già rilasciato. Tutte le richieste devono essere accompagnate dalla prevista documentazione. Per ogni atto si specifica se esso costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire, oppure condizione per l'inizio dei lavori.</i></p>	
( atti di competenza del Comune )	
2.28. Richiesta di autorizzazione paesaggistica o richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (DLgs 42/2004)	<p>Per gli interventi su aree ed edifici (solo per quanto riguarda l'aspetto esteriore) tutelati dalla Parte III del DLgs 42/2004 (artt. 136, 142, 143 comma 1 lett. d, e art. 157).</p> <p>L'accertamento di compatibilità paesaggistica è ammesso (in luogo dell'autorizzazione paesaggistica) in alcuni casi di permesso in sanatoria.</p> <p>Il rilascio dell'autorizzazione (o il positivo accertamento di compatibilità) è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire</p>
2.29. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza comunale	<p>Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strada di competenza comunale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992).</p> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.</p>

<p>2.30. Richiesta di valutazione d'incidenza SIC/ZPS (modulo compilato di prevalutazione d'incidenza di interventi) (competenza Comune o Ente Parco)</p>	<p>Per gli interventi compresi in aree SIC e ZPS della "Rete Natura 2000" (esclusi gli interventi definiti "non rilevanti" dalla normativa: DPR 357/1997, LR 7/2004 e DGR 1191/2007).</p> <p>L'esito favorevole della valutazione d'incidenza è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire (art. 5, comma 7, DPR 357/1997).</p>
<p>2.31. Richiesta di autorizzazione sismica</p>	<p>L'autorizzazione occorre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dal 01.06.2010, per tutti i lavori di cui all'art. 9, comma 1, LR 19/2008 (art. 11, comma 1, LR 19/2008; art. 5, comma 1, LR 23/2009).</li> </ul> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.</p>
<p><i>( atti di competenza di altre Amministrazioni )</i></p>	
<p>2.32. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza provinciale o statale (ANAS)</p>	<p>Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strade di competenza provinciale o statale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992).</p> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.</p>
<p>2.33. Richiesta di parere di conformità alla normativa sulla prevenzione incendi (competenza comando provinciale vigili del fuoco) o dichiarazione di intervento non soggetto (DM 16/2/1982 e DPR 37/1998)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il parere è necessario in caso di costruzione o trasformazione di locali, attività, impianti inclusi nell'elenco dell'allegato A del DM 16/2/1982.</li> <li>- In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa sulla prevenzione incendi.</li> </ul> <p>Il rilascio del parere di conformità è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.</p>
<p>2.34. Richiesta di autorizzazione per interventi su beni culturali tutelati dalla Parte II del DLgs 42/2004</p>	<p>Per tutti gli interventi su immobili tutelati dagli articoli 10 e 11 del DLgs 42/2004.</p> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.</p>
<p>2.35. Richiesta di VIA (valutazione di impatto ambientale) o di screening (LR 9/1999)</p>	<p>Per gli interventi previsti dall'articolo 4 della LR 9/1999 (qualora il Comune non abbia previsto che l'esito favorevole della VIA abbia anche valore di titolo abilitativo).</p> <p>L'esito favorevole della VIA è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.</p>
<p>2.36. Richiesta di parere integrato AUSL/ARPA (LR 19/1982 e DGR 1446/2007)</p>	<p>Per gli interventi e le attività contemplati negli allegati della DGR 1446/2007.</p> <p>Il rilascio del parere favorevole è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.</p>
<p>2.37. Richiesta di autorizzazione idraulica del STB (servizio tecnico di bacino) o del consorzio di bonifica (a seconda della competenza sul corso d'acqua)</p>	<p>Per gli interventi contemplati nel Testo Unico delle opere idrauliche approvato con RD 523/1904 (RD 368/1904, L 183/1989, DLgs 112/1998, LR 3/1999).</p> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.</p>

<p>2.38. Richiesta di nulla-osta in deroga all'in-terno di fasce di rispetto di competenza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferrovie,</li> <li>- ANAS,</li> </ul>	<p>Per gli interventi che interessano aree comprese nelle fasce di rispetto di infrastrutture.</p> <p>Il rilascio del nulla-osta è necessario ai fini dell'inizio lavori.</p>
<p>2.39. Richiesta di autorizzazione dell'autorità marittima o portuale</p>	<p>Per gli interventi da eseguirsi entro 30 m dal confine del demanio marittimo (codice della navigazione).</p> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.</p>

**1, 2, 3 ():** Vedi definizione dei contenuti nella Sezione 3.

<b>Sezione 3. Definizione dei contenuti di alcuni elaborati</b>		
<i>numeraz.</i>	<i>elaborati</i>	<i>Elaborato Contenuti</i>
1.1. 2.1.	<b>Titolo ad intervenire</b>	<p>Concerne la legittimazione dell'intestatario del titolo abilitativo edilizio, sotto il profilo dell'effettiva disponibilità dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento.</p> <p>La documentazione consiste in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- copia dell'atto di proprietà oppure dichiarazione sostitutiva di certificazione (art. 46, DPR 445/2000) relativa al titolo di disponibilità dell'immobile;</li> <li>- - copia dell'eventuale provvedimento di concessione d'uso di suolo pubblico (qualora l'opera insista su suolo pubblico).</li> </ul>
1.2. 2.2.	<b>Documentazione catastale</b>	Estratto di mappa e certificato catastale validati dal tecnico progettista (la planimetria catastale, se esistente, verrà presentata qualora possa chiarire aspetti relativi alle fasi costruttive del manufatto).
1.7. 2.4.	<b>Elenco precedenti edilizi</b>	<p>Elenco degli estremi dei precedenti titoli abilitativi edilizi, rilasciati dal Comune, riferiti all'immobile oggetto di intervento.</p> <p>In assenza di tali atti potrà essere presentata documentazione catastale di impianto (1939) o altri documenti probatori.</p> <p>E' necessario elencare anche eventuali valutazioni preventive già rilasciate, piani attuativi connessi con l'intervento, titolo abilitativo per opere di urbanizzazione connesse con l'intervento o precedenti progetti presentati sullo stesso lotto e non realizzati.</p>
1.8. 2.5.	<b>Calcolo del contributo di costruzione</b>	<p>Escludendo i casi di esonero di cui all'art. 30, LR 31/2002, determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e compilazione del modello di calcolo per la determinazione del costo di costruzione (Allegati B, C, D, alla DCR 1108/1999).</p> <p>Eventuale calcolo per la monetizzazione degli standard ove prevista dalla Normativa Edilizia (art. A-26, commi 7 e 10, LR 20/2000).</p>
1.11. 2.8.	<b>Documentazione fotografica dello stato di fatto</b>	<p>Documentazione fotografica idonea ad una lettura completa, chiara ed univoca della consistenza del lotto o dell'immobile oggetto d'intervento (compresi i locali interni se interessati dai lavori), nonché delle aree ed edifici contermini e delle preesistenze vegetazionali.</p> <p>Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.</p>

<p>1.12.</p> <p>2.9.</p>	<p><b>Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)</b></p>	<p><b>Per interventi di nuova costruzione</b> : planimetria generale dello stato dei luoghi e delle aree attigue (di norma in scala 1/500) che riporti la toponomastica, i profili altimetrici del terreno, le distanze dai confini di proprietà, da strade, percorsi, edifici limitrofi, con indicazione delle specie arboree, di tutte le reti tecnologiche esistenti (relativamente all'area di intervento) e di ogni elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto, compresa la segnalazione di eventuali vincoli di rispetto e di eventuali servitù di uso pubblico (devono essere riportate le servitù di uso pubblico rilevabili dagli strumenti urbanistici, o dagli inventari del patrimonio comunale o dagli elenchi comunali delle strade vicinali, nonché, in ogni caso, le servitù costituite su passaggi di accesso a beni demaniali).</p> <p><b>Per interventi su edifici esistenti</b> : planimetria generale (di norma in scala 1/1000 o 1/500) che consenta l'individuazione dell'area e dell'immobile oggetto di intervento, con indicazione della toponomastica, delle distanze dai confini e di eventuali specie arboree; rilievo quotato in scala adeguata (di norma 1/100) delle parti di immobile oggetto di intervento (piante, prospetti e sezioni necessarie a descrivere adeguatamente il manufatto) con indicazioni della destinazione d'uso dei locali, dei rapporti illuminazione-ventilanti, delle altezze interne dei locali e di tutte le informazioni utili a comprendere la consistenza dell'immobile su cui si interviene.</p>
<p>1.13.</p> <p>2.10.</p>	<p><b>Relazione tecnico descrittiva</b></p>	<p>Deve contenere le seguenti informazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia di intervento (N.C., demolizione, ristrutturazione etc.);</li> <li>- tipologia del manufatto;</li> <li>- ubicazione dell'intervento;</li> <li>- classificazione urbanistica;</li> <li>- vincoli (di legge, da piani sovraordinati, comunali, fasce di rispetto, servitù di uso pubblico);</li> <li>- (nel caso si realizzi o si intervenga su un edificio) verifica del rispetto dei valori massimi di edificazione; conteggi superfici utili, accessorie, superfici permeabili; verifica standard e parcheggi pertinenziali ed eventuali monetizzazioni degli standard; destinazioni d'uso; situazione rispetto allo scarico dei reflui;</li> <li>- descrizione e motivazione delle scelte progettuali (es. per un edificio: struttura, tamponature, infissi esterni, caratteristiche dimensionali (metriche e volumetriche) e prestazionali, scelta dei materiali di finitura e colori e relazione con il contesto).</li> </ul> <p>La relazione può inoltre contenere (qualora non siano distinti in altri elaborati):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- asseverazione di conformità, ai sensi dell'art. 13, comma 2, LR 31/2002 (vedi punto successivo);</li> <li>- dichiarazione di intervento soggetto (o meno) alle normative per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per la prevenzione incendi, per la vulnerabilità sismica, etc.;</li> </ul>

<p>1.14.  2.11.</p>	<p><b>Asseverazione di conformità</b></p>	<p>Dichiarazione del progettista abilitato che assevera, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati ed al Regolamento Edilizio, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita (articolo 13, comma 2, LR 31/2002).</p> <p>Nel caso in cui il titolo abilitativo riguardi un <b><u>accertamento di conformità</u></b>, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (anche nel caso dei cd. "titoli misti", di "parziale sanatoria" e di autorizzazione di nuovi interventi), i contenuti dell'asseverazione relativi alla <b><u>normativa tecnica per l'edilizia</u></b> (sicurezza sismica, contenimento consumi energetici, eliminazione barriere architettoniche, sicurezza degli impianti, cemento armato e strutture metalliche) attestano la conformità delle opere da sanare in riferimento alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere stesse;</p> <p>In particolare, per la <b><u>normativa sulla sicurezza sismica</u></b>, l'asseverazione contiene, ai sensi della LR 19/2008:</p> <p>o la dichiarazione <input type="checkbox"/> che i lavori realizzati non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse, o che i lavori <input type="checkbox"/> rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione, o che sono stati <input type="checkbox"/> realizzati ulteriori lavori (per i quali sarà presentata istanza di autorizzazione o depositato il progetto ai sensi della LR 19/2008) per adeguare l'opera alla normativa tecnica vigente al momento della richiesta di sanatoria.</p>
<p>1.15.  2.12.</p>	<p><b>Elaborati grafici dello stato legittimo</b></p>	<p>Copia dell'ultimo progetto presentato per l'immobile per il quale sia stato rilasciato un titolo abilitativo (o presentata una DIA eseguibile). Per i fabbricati costruiti fuori dai centri abitati prima del 01.09.1967 in assenza di strumenti urbanistici (entrata in vigore della L. 765/1967), tale documentazione può essere sostituita da copia della planimetria catastale d'impianto.</p>
<p>1.16.  2.13.</p>	<p><b>Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo</b></p>	<p>Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma in scala 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra l'ultimo stato legittimato (o, nei casi previsti, la planimetria catastale d'impianto) e il rilievo del manufatto. Devono essere evidenziati con <b><u>campitura rossa</u></b> tutti gli elementi rilevati che nello stato legittimo o non erano presenti, o sono stati tamponati, o si trovano in posizione diversa da quanto indicato; devono essere evidenziati con <b><u>campitura gialla</u></b> gli elementi presenti nello stato legittimo che, viceversa, si rileva che siano assenti o demoliti o spostati.</p>

<p>1.17.  2.14.</p>	<p><b>Elaborati grafici di progetto</b></p>	<p>Gli elaborati devono ricomprendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Planimetria generale di progetto</b>, di norma in scala 1/500 o 1/200, con indicazione quotata delle distanze dai confini e quote planimetriche e altimetriche riferite a strade e percorsi limitrofi; indicazione dei manufatti in progetto e di quelli attigui, di parcheggi, accessi e recinzioni; indicazione di eventuali corsi d'acqua, fasce di rispetto e altri vincoli; indicazione dell'arredo urbano, delle pavimentazioni e dell'organizzazione delle aree verdi con le essenze arboree e arbustive nel loro sviluppo definitivo, nonché di ogni altro elemento utile per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;</li> <li>- <b>Planimetria</b> in scala adeguata ( di norma 1/200 o 1/100) che rappresenti gli schemi di progetto delle <b>reti tecnologiche</b> all'esterno dell'edificio e l'eventuale posizione di macchinari e apparecchiature, le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;</li> <li>- <b>Piante di progetto</b>, di norma in scala 1/100 o 1/50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione della destinazione dei singoli locali e della relativa superficie utile e accessoria e del rapporto aero-illuminante; pianta della copertura con indicazione delle falde e delle pendenze, volumi tecnici e lucernai;</li> <li>- <b>Sezioni di progetto</b>, di norma in scala 1/100 o 1/50, debitamente quotate, in numero tale da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due;</li> <li>- <b>Prospetti di progetto</b>, di norma in scala 1/100 o 1/50, di tutti i fronti del manufatto, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche parte degli edifici contermini;</li> <li>- Eventuali <b>particolari architettonici</b> in scala adeguata se utili per una più completa e accurata descrizione dell'opera progettata.</li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli ampliamenti e altre opere sull'esistente, gli elaborati di progetto sopra descritti potranno essere limitati alla parte che viene modificata, senza tralasciare eventuali effetti sulla sagoma e sui prospetti, distanze dai confini etc.</p>
<p>1.18.  2.15.</p>	<p><b>Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso)</b></p>	<p>Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra lo stato di fatto (rilievo) e il progetto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi che nel progetto sono di nuova realizzazione o vengono tamponati; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi esistenti che vengono demoliti comprese le nuove aperture di porte e finestre. Eventuali elementi sostituiti (demoliti e ricostruiti nella stessa posizione) sono evidenziati con un tratteggio giallo e rosso.</p>

<b>Sezione 4. Ulteriori documenti necessari per interventi particolari</b>	
<p><b>Per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. planimetria con esatta delimitazione e superficie dell'azienda agricola;</li> <li>2. certificato attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 42 delle N.t.A. del PRG;</li> <li>3. certificato storico catastale al 21/11/1981 al fine della verifica di frazionamenti o scorpori di fabbricati dall'azienda.</li> </ol>
<p><b>Per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche la comunicazione o domanda deve essere corredata dai seguenti documenti:</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. certificazione medica rilasciata dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, attestante la situazione di handicap grave, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 della Legge 5 febbraio 1992, n. 104 Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate, della persona ivi residente con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il completo soddisfacimento delle esigenze abitative delle persone handicappate;</li> <li>2. una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza.</li> </ol>
<p><b>Per la esecuzione di opere di urbanizzazione, gli elaborati tecnici devono essere prodotti in ulteriori n. 2 copie per ogni Ente esterno all'Amministrazione Comunale interessato al rilascio di pareri sul progetto esecutivo e devono essere redatti in conformità al progetto del Piano Urbanistico approvato.</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati: <ul style="list-style-type: none"> <li>- rilievo del verde esistente;</li> <li>- costruzioni e manufatti esistenti;</li> <li>- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;</li> <li>- viabilità e toponomastica;</li> </ul> </li> <li>b) planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:200, debitamente quotata, indicante gli spazi pubblici: strade, piazze, piste ciclabili, i parcheggi per autoveicoli, moto, biciclette, portatori di handicap, spazi di verde attrezzato ed alberature, i bacini di laminazione, le aree ecologicamente attrezzate, i manufatti tecnologici, gli arredi la segnaletica stradale, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, nonché la previsione di chiusura di aree pubbliche rispetto alle aree private;</li> <li>c) 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 di telecomunicazione, nello specifico: <ul style="list-style-type: none"> <li>- planimetria in scala 1:200 con esatta</li> </ul> </li> </ol>

	<p>ubicazione ed il corretto dimensionamento di tutti i sottoservizi presenti nel sottosuolo. Nelle tavole vanno evidenziate le alberature, i contatori, tutti gli allacciamenti dei singoli edifici ai servizi presenti nel sottosuolo pubblico nonché la previsione della chiusura delle aree pubbliche rispetto alle proprietà private;</p> <p>- sezioni stradali in scala 1:50, debitamente quotate, corrispondenti a quelle individuate in planimetria con tutti gli elementi presenti nel soprassuolo (punti luce, alberature, ecc.) e nel sottosuolo (canalizzazioni, pozzetti, ecc.).</p> <p>d) profili stradali e delle fognature in scala 1:200 debitamente quotati;</p> <p>e) progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, comprensivo del calcolo illuminotecnico, con ubicazione delle necessarie cabine.</p>
--	---

- Gli elaborati tecnici devono essere preferibilmente 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.
- La richiesta di titolo edilizio 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.

~~ART. 31 — ELABORATI DI PROGETTO PER INTERVENTI SU EDIFICI CON VINCOLO DI TUTELA~~  
**SOPPRESSO**

[articolo soppresso con Delibera di C.C. n° 19 de l 22/03/2011]

~~Art. 32 — ELABORATI DI PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE~~  
**SOPPRESSO**

[articolo soppresso con Delibera di C.C. n° 19 de l 22/03/2011]

~~Art. 33 — ELABORATI DI PROGETTO PER INTERVENTI SU IMMOBILI VINCOLATI AI FINI PAESAGGISTICI.~~  
**SOPPRESSO**

- [articolo soppresso con Delibera di C.C. n° 19 de l 22/03/2011]

## Art. 34 – ESAME PREVENTIVO DA PARTE AUSL – ARPA

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Gli interventi edilizi relativi agli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con atto della Giunta Regionale n. 1446 del 01/10/2007 e richiamati al punto 2 del presente articolo, che modificano in modo sostanziale i requisiti igienico-sanitari e ambientali, sono sottoposti al preventivo parere integrato della struttura AUSL – ARPA territorialmente competente nel rispetto della “*Direttiva concernente la disciplina per il rilascio del parere integrato ARPA-AUSL nella dichiarazione d'inizio attività (DIA) e nel permesso di costruire*” approvata con delibera di Giunta Regionale n. 1446 del 01/10/2007 e di eventuali aggiornamenti;
2. la classificazione delle attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, contenuta nell'Allegato B della delibera di Giunta Regionale n. 1446 del 01/10/2007, risulta la seguente:
  - a. attività industriali e artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
  - b. attività zootecniche: allevamenti, stalle;
  - c. attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche e private, strutture a carattere residenziale o semiresidenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
  - d. Artigianato di servizio relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta posti-auto, autolavaggi, lavanderie e assimilabili;
  - e. attività commerciali e del terziario limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc.. superiore a 400 metri quadrati, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva a 300 metri quadrati, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (rif. D.P.R. 24/05/1988 n. 215 in attuazione direttiva CEE);
  - f. attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro ed alla sosta di persone ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.
3. Le tipologie di intervento edilizio connesse ad attività produttive, sono da ritenersi caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente e, quindi, da assoggettarsi a parere integrato, esclusivamente nel caso in cui l'intervento comporti modifiche sostanziali definite secondo il seguente elenco di casi in cui si verifica una interazione fra gli aspetti igienico-sanitari e quelli ambientali:
  - I. implichi il rilascio di nuove autorizzazioni o la modifica di autorizzazioni rilasciate per gli scarichi idrici e/o per le emissioni in atmosfera;
  - II. richieda il rilascio della valutazione di impatto acustico;
  - III. determini l'esposizione a valori di induzione magnetica superiore a 0,2 uT;

- IV. riguardi impianti tecnologici di processo;
  - V. presenti mutamento della destinazione d'uso dell'opera;
  - VI. presenti mutamento dell'attività lavorativa, anche se questa è compresa nella medesima destinazione d'uso;
  - VII. preveda una diversa distribuzione degli spazi destinati all'attività che comporti la ridefinizione del layout previsto dal titolo abilitativo precedente;
  - VIII. preveda una variazione delle bucatore nell'edificio;
  - IX. preveda una variazione di superficie finestrata apribile di vano per attività principale.
4. I progetti relativi agli interventi che incidano sugli aspetti igienico sanitari e ambientali, vengono inviati all'A.U.S.L. dal Responsabile del procedimento ai fini dell'acquisizione dei pareri di competenza. Tale parere dovrà essere acquisito prima del rilascio del permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori per gli interventi soggetti a DIA.
  5. Le eventuali prescrizioni conseguenti a tale esame costituiscono condizione per il rilascio del permesso di costruire e per la realizzazione dell'intervento assoggettato a DIA.

#### **ART. 35- PROCEDURE PER L'ESAME DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/2011]

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, va presentata presso l'Ufficio Relazioni col Pubblico (URP) il quale potrà riceverla e protocollarla solo in presenza di Ceck-List relativa ai documenti di cui all'art. 30 compilata e firmata dal tecnico progettista e dalla proprietà.
2. L'Ufficio Tecnico al ricevimento della domanda ne verifica la completezza e comunica al richiedente entro dieci giorni dalla stessa, il nominativo del responsabile del procedimento.
3. Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli e che non siano già nella disponibilità della Amministrazione Comunale o che questa non possa acquisire autonomamente, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda, segnalando che se i documenti integrativi non vengono presentati entro sessanta giorni dalla data di ricevimento delle richieste, la domanda di permesso presentata perde ogni validità. Il termine di cui al successivo comma 5 ricomincia a decorrere dalla data di presentazione nella sua interezza della documentazione integrativa richiesta. L'interruzione dei termini per la richiesta di documentazione può essere attivata una sola volta.
4. Se i documenti integrativi non vengono presentati entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, la domanda di permesso presentata perde ogni validità e verrà archiviata, attraverso specifico provvedimento.
5. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, ovvero dalla data della completa integrazione dei documenti richiesti, il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Nello stesso termine il responsabile del procedimento acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali, se non già allegati dal richiedente e richiede alle Amministrazioni interessate gli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento deve richiedere, se necessario, il parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il

responsabile del procedimento formula comunque la proposta motivata, prescindendo dal suddetto parere. 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 ai sensi legge 241/1990 e s.m.i..

6. Qualora il responsabile del procedimento nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover richiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare con lettera scritta l'interessato per un'audizione.
7. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
8. Prima della formale adozione di un provvedimento negativo, il responsabile del procedimento comunica i motivi che ostano all'accoglimento dell'istanza. Nei successivi 10 giorni dal ricevimento della comunicazione dei motivi ostativi, il richiedente può presentare per iscritto osservazioni contro il diniego, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione dei motivi ostativi interrompe i termini di conclusione del procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza dei dieci giorni concessi al richiedente per presentare le osservazioni.
9. Le conclusioni del procedimento sono comunicate al richiedente nei seguenti tempi:
  - entro 10 giorni dalla data di conclusione se il procedimento si conclude con il rilascio del Permesso di Costruire;
  - entro 15 giorni dalla data di conclusione se il procedimento si conclude con il provvedimento di diniego. Il provvedimento di diniego deve contenere altresì la ragione del mancato accoglimento di eventuali osservazioni proposte dal richiedente a seguito della comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento.
  - Qualora la domanda venga respinta, con la seconda istanza il richiedente può chiedere che l'ufficio comunale preposto all'istruttoria, in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata, se ed in quanto ancora valida.

#### **Art. 36 - PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/2011]

- a) La verifica della corrispondenza delle opere assentite con il permesso di costruire, per le quali sia già stato comunicato l'inizio dei lavori e gli stessi non risultino terminati, viene effettuata su un campione pari ad almeno il 20% delle istanze rilasciate nel periodo precedente alla data del sorteggio;
- b) In tale verifica vengono compresi i permessi di qualunque tipo, anche in variante a precedenti atti abilitativi rilasciati; in questo caso la verifica è estesa anche a tali precedenti;
- c) Della estrazione di cui alla lett. a) viene redatto verbale riportante la individuazione delle istanze assoggettate ad estrazione e di quelle estratte, oltre alla data, il luogo e l'indicazione dei presenti all'estrazione;

- d) Il sorteggio deve essere effettuato 2 volte all'anno, entro la prima settimana dei mesi di giugno e dicembre e dovrà riguardare tutti i Permessi di Costruire rilasciati nel periodo precedente la data del sorteggio.

#### **ART. 37 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Le conclusioni del Responsabile del Procedimento riguardo agli esiti della istruttoria e della eventuale conferenza dei Servizi sono notificate al richiedente il Permesso di Costruire, nel termine fissato al precedente articolo, unitamente alla eventuale documentazione ancora mancante e alla eventuale determinazione del contributo relativo al Costo di Costruzione.
2. Sulla base della proposta favorevole del Responsabile del Procedimento, Il permesso di costruire è rilasciato entro dieci giorni dal ricevimento della documentazione e dei versamenti di cui al comma 1.
3. Entro dieci giorni dalla data di emissione del permesso deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio dello stesso mediante l'affissione all'Albo Pretorio del Permesso di Costruire per almeno 15 giorni;
4. Chiunque può chiedere al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame del permesso di costruire rilasciato, per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
5. Il permesso di costruire deve essere ritirato entro 60 giorni dal rilascio del provvedimento di cui al Comma 3. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscono il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato il termine può essere prorogato dal Sindaco fino ad un massimo di 180 giorni, decorsi i quali l'atto si intende decaduto, previo specifico provvedimento di archiviazione;

#### **ART. 38 - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 d el 22/03/2011]

L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda, il corrispondente numero di protocollo ed il numero di pratica edilizia;
- 2) le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari e del progettista responsabile dell'intera opera;
- 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso, con un riferimento agli elaborati tecnici, che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante del permesso. 2 copie di questi elaborati, con il numero progressivo del permesso, sottoscritti dal Responsabile del Settore, viene restituita al momento della notifica dell'atto e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; 2 copie, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'ufficio comunale preposto;
- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) il richiamo alle prescrizioni generali di cui al successivo articolo

- 6) gli strumenti urbanistici vigenti;
- 7) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale necessarie e preventive in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. Il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 8) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del permesso) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di rilascio). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza del permesso, sono possibili soltanto le deroghe di cui al presente regolamento. Il permesso deve anche specificare quali opere possono essere considerate come "inizio lavori" e che cosa deve intendersi per "lavori ultimati" in conformità a quanto previsto dagli articoli del presente regolamento;
- 9) l'entità del contributo di costruzione già corrisposto ai sensi dell'Art. 27 della LR 31/2002 e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
- 10) il riferimento ad eventuali atti e/o pareri aggiuntivi e vincolanti (convenzioni, atti d'obbligo, prescrizioni AUSL ecc);
- 11) il richiamo a eventuali successivi obblighi del titolare del permesso di costruire e precisamente:
  - di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori ;
  - di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.

Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati, come da verbale di accertamento da redigersi a cura dell'Ufficio Tecnico, e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

Il permesso di costruire è sottoposto a prescrizioni generali richiamate nell'atto stesso e che sono da intendersi sempre parte integrante.

Le occupazioni e le manomissioni di suolo pubblico sono soggette alle procedure stabilite dal presente Regolamento Edilizio;

~~ART. 39 - PRESCRIZIONI GENERALI CUI È SOTTOPOSTO IL PERMESSO DI COSTRUIRE~~ **SOPPRESSO**

[articolo soppresso con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/2011]

## **TITOLO IV**

### **ART. 40 DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E PROROGA DEI TERMINI PER L'INIZIO E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

#### **PROROGA:**

1. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, i termini per l'inizio e la fine dei lavori possono essere prorogati, una sola volta e per non più di 6 mesi, dal Responsabile del Settore, a condizione che le motivazioni siano estranee alla volontà del titolare del permesso e che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche confliggenti con il permesso di costruire da prorogare.

#### **DECADENZA:**

1. Il permesso di costruire decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto stesso) non sono stati iniziati i lavori
2. Il permesso di costruire decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il permesso stesso, soltanto qualora i lavori non siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati, il permesso resta valido fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.
3. Il permesso di costruire decade infine per la parte non realizzata qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio, o comunque (se più breve) entro il termine temporale fissato nell'atto.
4. La decadenza del permesso di costruire per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto stesso o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente il permesso.
5. Nel caso di decadenza del permesso per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata concessa una proroga, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nel permesso o nella convenzione di riferimento, il titolare dovrà richiedere un nuovo titolo abilitativo relativo alla parte di opere non eseguite.
6. In caso di mancata utilizzazione del permesso il contributo di costruzione già versato viene restituito su domanda del titolare, previa redazione di verbale di sopralluogo che accerti la mancata realizzazione delle opere .

### **ART. 41 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente la densità edilizia, l'altezza, la distanza tra i fabbricati e dai confini e le destinazioni d'uso ammissibili, stabilite dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali e esecutivi.

3. La richiesta di permesso di costruire per il quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente Regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga.
4. All'istruttoria della richiesta si provvede ai sensi degli articoli del presente regolamento. Il Consiglio Comunale si pronuncerà, autorizzando la deroga, una volta che sia stato acquisito il parere, ove previsto come obbligatorio, della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio .

**Art. 42 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RELATIVO AD INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA OPPURE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE**

1. La convenzione deve prevedere:
  - a gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura ed a spese del soggetto attuatore, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il trasferimento al Comune delle aree e delle opere per urbanizzazione;
  - b gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
  - c i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
  - d le sanzioni a carico del soggetto attuatore degli interventi per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
2. In questi casi il permesso di costruire potrà essere rilasciato solamente previa stipula, con atto pubblico notarile, della convenzione. In casi particolari, purchè previsti dalle N.T.A. del P.R.G., il Comune potrà valutare la possibilità, per il soggetto attuatore, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo), in luogo della stipula della convenzione.

~~Art. 43 - PERMESSO IN SANATORIA~~ **SOPPRESSO**

[articolo soppresso con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/2011]

**ART. 44 - VOLTURE**

1. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività sono trasferibili ai successori o aventi causa. Dell'avvenuto trasferimento di proprietà dell'immobile dovrà esserne data comunicazione all'ufficio comunale competente allegando copia del titolo di proprietà munita degli estremi di registrazione e trascrizione;
2. L'ufficio provvederà ad adottare specifico provvedimento di presa d'atto dell'avvenuto cambio di intestazione del titolo abilitativo entro 20 giorni dalla comunicazione.

## **ART. 45 - COMPETENZE E RESPONSABILITA' PER LA COMPILAZIONE DEI PROGETTI**

1. La progettazione di opere edilizie o opere di urbanizzazione secondo la loro classe, tipo e dimensione, deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: ingegneri, architetti, geometri, agronomi, e periti, nell'ambito delle rispettive competenze;
2. I predetti professionisti devono essere iscritti nei rispettivi albi e ordini professionali ;
3. I dati caratteristici del progetto quali quote, distanze, altezze, destinazione ecc, impegnano oltre al committente, anche il progettista ad una precisa responsabilita' ai sensi del codice Penale, per la veridicita' degli stessi dati nei confronti dell'Amministrazione Comunale;.
4. La predisposizione degli elaborati occorrenti per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi nonché la progettazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria può essere svolta esclusivamente da tecnici laureati ed iscritti ai rispettivi ordini professionali.

## **ART. 46 - RESPONSABILITA'**

1. Il titolare del titolo abilitativo, il progettista, il committente, il costruttore, il direttore dei lavori, il professionista asseverante, sono responsabili ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente articolo, della conformita' delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché a quelle della DIA e del Permesso di Costruire e alle modalità esecutive stabilite dai medesimi.
2. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
3. Il Direttore dei lavori e il professionista asseverante non sono responsabili qualora abbiano contestato anticipatamente agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della DIA o del Permesso di Costruire, fornendo all'Amministrazione Comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.
4. Nei casi di totale difformita' o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, il direttore dei lavori e il professionista asseverante devono inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione di cui sopra resa al Comune.
5. In caso contrario gli uffici comunali segnalano all'ordine o albo professionale, la violazione in cui è ricorso il direttore dei lavori e/o il professionista asseverante.

## **Art. 47 - PUBBLICITA' E ACCESSO**

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate viene pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla DIA, presso lo Sportello Unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

#### **Art. 48 - RIESAME DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

1. Presso lo Sportello Unico per l'edilizia chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate.
2. Il riesame di un permesso di costruire può essere richiesto entro dodici mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenerne l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Il riesame di un denuncia di inizio attività può essere richiesto entro dodici mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenerne la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

#### **Art. 49 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Il contributo di costruzione comprende la quota per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la quota per costo di costruzione. Esso è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione della L.R. 25 novembre 2002 n. 31 e successive modificazioni ed integrazioni, la quale ne stabilisce anche i casi di parziale o totale esenzione.
2. Il contributo di costruzione viene determinato sulla base dei parametri contenuti negli atti deliberativi Regionali successivamente recepiti con specifica deliberazione comunale:
  - a oneri di urbanizzazione;
  - b costo di costruzione;la misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della DIA.

#### **Art. 50 MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO COSTRUZIONE**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Il contributo di costruzione deve essere corrisposto in unica soluzione per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, il contributo "D" (per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi) e l'onere "S" (relativo alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche) mentre il costo di costruzione potrà essere versato in due rate dell'importo pari al 50% del complessivo dovuto, la prima rata da pagarsi antecedentemente al ritiro del titolo e la seconda rata prima della comunicazione di ultimazione dei lavori e comunque entro tre anni dalla data di rilascio del titolo edilizio con esclusione di eventuali proroghe concesse.
2. Le ricevute dell'avvenuto pagamento del contributo di costruzione, unitamente ad una fidejussione bancaria a garanzia del pagamento della rata residua del costo di costruzione, maggiorata del 40% dell'importo dovuto a tutela del ritardato pagamento, devono essere prodotte al momento del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della DIA.
3. In caso di mancato o ritardato pagamento nei termini stabiliti dalla normativa regionale e comunale comporta verranno applicate le previste sanzioni di legge.

## **Art. 51 MONETIZZAZIONE DELLE AREE - MODALITÀ DI RICHIESTA E DI CORRESPONSIONE DEGLI IMPORTI**

1. La monetizzazione deve essere inoltrata al Sindaco al momento di presentazione dell'istanza di permesso di costruire ovvero della DIA, avendo cura di specificare la motivazione di tale scelta. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di autorizzare la monetizzazione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dalle norme di P.R.G. Il soggetto attuatore, prima del rilascio del permesso di costruire ovvero al momento di presentazione al protocollo della DIA, corrisponde al Comune l'equivalente somma monetaria in rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati con apposita delibera di Giunta Comunale, periodicamente aggiornati.

### **Art. 51/ bis SANATORIE**

[articolo inserito con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti della legislazione regionale vigente e pertanto il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere permesso di costruire in sanatoria.
2. Analogamente l'avente titolo può presentare DIA in sanatoria per opere eseguite in assenza o difformità di DIA.
3. L'esistenza di opere abusive sanate concorrono nel determinare gli indici di edificazione, pertanto in caso di intervento sulla parte dell'immobile interessato dalla sanatoria, queste devono essere computate ai fini del calcolo degli indici edificatori di cui alle N.t.A. del PRG e del presente Regolamento nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.
4. Nei casi di richiesta di permesso di costruire in sanatoria o di DIA in sanatoria, oltre a quanto previsto dai precedenti articoli, debbono essere indicati:
  - a) relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
  - b) autocertificazione con la quale sia dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere abusivamente realizzate.
5. Prima del rilascio del permesso in sanatoria o dell'accertamento di conformità in sanatoria dovrà essere prodotta autorizzazione sismica di cui alla L. 64/74 se opere soggette.
6. La disciplina sanzionatoria è quella prevista dalle norme vigenti in materia.
7. Per le opere non sanabili trovano applicazione le sanzioni e le procedure previste dalla legislazione vigente.
8. In caso di opere abusivamente realizzate in zone soggette a vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi del D. Lgs. 42/2004, ove sia possibile la sanatoria, oltre alle procedure descritte ai commi 1 e 2 del presente articolo, si applica una indennità pecuniaria così come stabilita dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

## **TITOLO V - STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI ATTUAZIONE**

### **ART. 52    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.  
Rientrano fra questi:
  - piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
  - 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.
  
2. Gli strumenti urbanistici preventivi di attuazione sono normati dalle specifiche Leggi e Normative Regionali cui si fa rimando

### **ART. 53 -    PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA. AUTORIZZAZIONE A PRESENTARE IL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/2011]

1. I proprietari compresi negli ambiti di P.R.G. soggetti ad attuazione mediante il ricorso a Piano Particolareggiato di iniziativa privata, ove non invitati con deliberazione di Giunta Comunale, richiedono preventivamente al Comune medesimo l'Autorizzazione a presentare il piano particolareggiato.
2. La domanda di autorizzazione a presentare il Piano Particolareggiato, sottoscritta da almeno il 75% delle proprietà catastali ricompresi all'interno del comparto, dovrà comprendere la seguente documentazione minima, da inoltrare in duplice copia:
  - a) estratto di mappa catastale con data non anteriore a mesi 6 dalla domanda, con evidenziata l'area e le particelle di intervento;
  - b) visure catastali di tutte le particelle incluse nel comparto;
  - c) certificazione attestante la proprietà;
  - d) parere del gestore del servizio idrico integrato che attesti la fattibilità a breve termine, dello stesso intervento, in relazione allo stato delle reti idriche, energetiche e fognarie.
3. Successivamente il responsabile del procedimento comunica a tutti i proprietari l'avvio del procedimento e invita coloro che non hanno sottoscritto la richiesta di autorizzazione a sottoscriverla entro il termine di 15 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione.
4. Il responsabile del procedimento verifica la conformità della domanda agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, l'eventuale esistenza di problemi connessi al contesto insediativo, nonché la sussistenza dell'effettiva possibilità tecnica di urbanizzare le aree interessate, in particolare per quanto attiene all'esistenza di idonee reti infrastrutturali e con verifica delle proprietà che sottoscrivono la richiesta;

5. L'autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato viene deliberata dalla Giunta Comunale;
6. Copia della delibera di autorizzazione di cui sopra viene notificata a tutti i proprietari del comparto;

**ART. 54 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA - PROCEDURE DI APPROVAZIONE**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. La proprietà, ottenuta l'autorizzazione a presentare il piano particolareggiato, procede alla presentazione del progetto al Comune, inoltrando richiesta di approvazione a firma dei proprietari o aventi titolo.
2. Gli elaborati del Piano attuativo, devono contenere gli elementi di cui all'art. 49 della L.R. 47/78.
3. La documentazione minima da allegare alla richiesta è la seguente:

**A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO (2 copie):**

- 1) estratto di mappa catastale in scala 1:2.000 recante data non anteriore a mesi 6 dalla domanda, con definizione dei limiti di intervento e visura catastale di tutte le particelle ricomprese all'interno del comparto;
- 2) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello unitamente ad almeno due sezioni e profili del terreno eseguite nei punti più rilevanti riportanti le quote altimetriche;
- 3) planimetria in scala 1:200 dello stato di fatto, inserita in un più ampio contesto edificato e/o ambientale, di dimensione idonea per la valutazione dell'inserimento urbanistico del progetto contenente:
  - a) il rilievo delle essenze arboree esistenti;
  - b) il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
  - c) il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di rispetto e/o protezione e/o servitù;
  - d) viabilità e toponomastica
  - e) eventuali vincoli derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, fluviale, stradale, ferroviario, cimiteriale, di rispetto degli elettrodotti, gasdotti, o di altro genere;
  - f) sovrapposizione al rilievo dei confini catastali e di PRG;
  - g) identificazione delle proprietà e relative percentuali;
- 4) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa, montate su cartoncino formato A/4;

**B) ELABORATI DI PROGETTO (2 copie):**

- 1) planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:500, quotata, estesa all'intero ambito di cui al precedente punto A.4), indicante:

- a) i lotti edificabili e le eventuali unità minime di intervento, numerati progressivamente, con l'indicazione dell'ingombro massimo degli edifici, delle altezze massime degli edifici, delle distanze dai confini e dalle strade e, in una tabella, della superficie complessiva massima da edificare all'interno di ogni lotto;
  - b) le strade e i marciapiedi con relativi accessi carrabili;
  - c) le piazze e i percorsi pedonali e/o ciclabili;
  - d) gli spazi di verde pubblico attrezzato completi di arredi e/o attrezzature;
  - e) gli spazi di parcheggio;
  - f) gli spazi destinati alla collocazione dei cassonetti RSU;
  - g) tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto, delle destinazioni d'uso,
  - h) tabella che riporti il computo delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria suddivisa per categorie (es. strade, parcheggi, verde);
  - i) le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso.
  - 3) Planimetria in scala adeguata con l'individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico, comprendente:
    - l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione primaria, con specificazione delle superfici di ogni area, suddivise per le singole funzioni, (strade, marciapiedi, parcheggi, verde.)
    - l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria, con specificazione delle superfici di ogni area, suddivise per le singole funzioni (parcheggi, verde attrezzato, aree di interesse comune, e quanto previsto dal Piano Particolareggiato come opera secondaria.);
  - 4) Schema di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, dell'energia elettrica, telefonica, del gas, di fibre ottiche, di pubblica illuminazione); lo schema di cui al presente punto dovrà prevedere anche le modalità di allacciamento alle reti pubbliche e le eventuali infrastrutture indotte. Detta documentazione dovrà altresì contenere informazioni circa l'esistenza o meno di eventuali vincoli ambientali e/o paesaggistici;
  - 5) Progetto di massima (riportante la planimetria quotata, in scala 1:200), delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non rientranti fra quelle di cui al punto sopra, (cioè: strade, marciapiedi, rampe, verde pubblico, piste ciclabili e/o pedonali, segnaletica verticale e orizzontale, plance pubblicitarie). Tale elaborato deve riportare anche sezioni in scala adeguata, particolari costruttivi con l'indicazione dei materiali da utilizzare;
  - 6) Computo metrico estimativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - 7) Norme tecniche di attuazione.  
Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati:
    - a) superficie territoriale (St);
    - b) qualora l'intervento comprenda zone omogenee diverse, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
    - c) superficie fondiaria Sf;

- d) superficie complessiva totale massima realizzabile nonché eventuale superficie complessiva esistente, distinte secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- e) superficie complessiva nonché massimi indici realizzabili su ciascun lotto o unità d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- f) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie dei parcheggi pubblici connessi all'uso, superficie per impianti tecnici e superfici per il rispetto dell'indice di invarianza idraulica;
- g) 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;
- h) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- i) altezza degli edifici ed eventuali schemi delle tipologie edilizie da adottare;
- j) 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 dei singoli permessi di costruire o DIA;
- k) 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 ;
  - 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 ed ecologicamente attrezzate, ecc.);
  - numero e caratteristiche degli accessi carrai;
- l) distanze dai corsi d'acqua.

Le Norme potranno definire quali sono le modifiche da considerare non sostanziali.

#### C) RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA (2 copie):

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.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge e nei casi previsti dalle NTA del PRG , la relazione geologica deve essere integrata con una specifica relazione geotecnica e idrogeologica ;

#### D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA (2 copie):

Tale relazione deve contenere:

- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione delle fasi di attuazione del piano.
- valutazioni relative alla mobilità espressamente riferite all'impatto sulle condizioni di salubrità dell'aria indotte dall'intervento proposto
- valutazione relativa all'analisi del rischio per gli utenti della strada ed ai provvedimenti che vengono proposti per la relativa mitigazione
- valutazioni tecniche dei percorsi e degli spazi pubblici riferite all'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione

- valutazione previsionale del clima acustico e/o di impatto acustico;
- valutazione relativa a eventuali rischi idraulici e relativi provvedimenti;
- analisi, relativamente alla normativa antisismica (L.64/74), delle altezze degli edifici in rapporto alle larghezze stradali, come previsto al punto C3 del D.M. 16/01/96.

#### E) SCHEMA DI CONVENZIONE (2 copie):

Lo schema di convenzione avente i contenuti previsti dalla vigente legislazione urbanistica regionale, contiene gli obblighi che si assume il soggetto attuatore del piano nei confronti dell'Amministrazione Comunale e degli altri soggetti coinvolti dal progetto.

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 al Piano particolareggiato nonché l'assunzione di una quota degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di inizio e ultimazione dell' intervento;
- 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;
- l'espletamento delle procedure negoziate per l'affidamento dei lavori così come stabilito dall'art. 57 del D. Lgs.vo 163/2006
- la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti o le - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le garanzie finanziarie qualora sia prevista l'attuazione diretta delle urbanizzazioni.

Tutti gli oneri fiscali e notarili derivanti dalla convenzione sono a carico della proprietà.

Allo schema è allegata la planimetria in scala 1:500 con l'individuazione delle aree da cedere.

#### F) PARERI DI ORGANI DIVERSI DAL COMUNE

1. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade (ulteriori 2 copie);
2. Parere preliminare sui progetti di massima degli impianti tecnici e delle reti di distribuzione dei servizi pubblici con il "visto" da parte delle aziende fornitrici ovvero enti gestori del servizio per quanto di loro specifica competenza (energia elettrica, telefono, gas, acqua, fognatura nera, pubblica illuminazione)
3. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Qualora il Piano Particolareggiato comporti varianti al P.R.G., esse dovranno essere adeguatamente evidenziate, oltre che nella domanda di approvazione, anche nella relazione tecnica e negli elaborati di progetto. In tale caso dovrà essere prodotta una copia aggiuntiva di tutti gli elaborati richiesti.

Sarà cura del Responsabile del procedimento verificare e chiedere, alla ditta che ha presentato il Piano particolareggiato, contestualmente all'adozione od alla pubblicazione del medesimo, il numero di copie degli elaborati tecnici necessario per la richiesta dei pareri esterni all'Amministrazione Comunale.

La documentazione sarà comunque ridotta quando si tratti di Piani di Recupero o Comparti Diretti.

## **Art. 55 PROCEDIMENTO PER L'APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta di approvazione del piano particolareggiato, il responsabile del procedimento verifica la completezza della documentazione e può chiedere documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.
2. Acquisita tutta la documentazione, entro il termine massimo di trenta giorni il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, verificando la compatibilità del Piano con la normativa vigente, acquisisce, il parere di competenza del Servizio Lavori Pubblici e del Comando di Polizia Municipale del comune mediante conferenza interna, emette il proprio parere ed iscrive il P.P. all'ordine del giorno della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio;
3. Nel caso gli uffici comunali o la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio evidenzino la necessità di apportare modifiche al piano particolareggiato legate alle materie di rispettiva competenza, il responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, convoca gli interessati per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di trenta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
4. Espletato tale adempimento, si darà corso alla pubblicazione del piano particolareggiato nelle forme previste dalla Legge Regionale 20/2000.
5. Contestualmente alla pubblicazione, il Responsabile del procedimento cura la trasmissione del Piano Particolareggiato alla Provincia la quale entro il termine perentorio di Legge, qualora il Piano Particolareggiato sia in variante allo strumento urbanistico, può formulare osservazioni, nonché agli Enti preposti al rilascio dei pareri previsti dalla vigente legislazione (Ausl, ARPA, Consorzi ed aziende erogatrici dei servizi) con spese e diritti istruttori, eventualmente previsti dagli Enti esterni all'Amministrazione Comunale, a carico del richiedente l'approvazione del Piano Particolareggiato;
6. Qualora non siano stati espressi, entro i termini di Legge, sul Piano i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, il Comune convoca per la loro acquisizione una conferenza di servizi ai sensi della Legge 241/90;
7. Entro sessanta giorni dall'avvenuta acquisizione di tutti i pareri o atti di assenso comunque denominati, il Responsabile del procedimento che nel frattempo avrà curato l'istruttoria delle eventuali osservazioni e la verifica dei pareri pervenuti, trasmette alla Giunta Comunale la proposta di controdeduzione alle osservazioni e di approvazione del Piano Particolareggiato da sottoporre al Consiglio Comunale.
8. A seguito dell'esecutività della delibera di approvazione, il responsabile del procedimento ne dà comunicazione al richiedente entro 15 giorni.
9. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati o delle opere di urbanizzazione.
10. Nel caso in cui il piano particolareggiato comporti variante al PRG ai sensi di legge, il responsabile del procedimento provvede alla contestuale trasmissione degli elaborati

all'Amministrazione Provinciale, successivamente alla specifica delibera di C.C. con la quale viene adottata la Variante al P.R.G.;

11. In sede di approvazione del Piano Particolareggiato il Comune, previa richiesta degli interessati, può attribuire all'atto deliberativo valore di Permesso di Costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che vengano prodotti tutti gli elaborati esecutivi e sussistano tutti i requisiti dell'opera nonchè siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del Permesso di Costruire. Le eventuali varianti al Permesso di Costruire relativo a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

#### **ART. 56 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 d el 22/03/2011]

- 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.
2. I piani urbanistici attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 22 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche e integrazioni.

#### **ART. 57 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E PRESA IN CONSEGNA**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 d el 22/03/2011]

1. Una volta completate, tutte le opere di urbanizzazione all'interno dei Piani Particolareggiati o dei Comparti Diretti, nonché quelle eseguite a seguito di rilascio di Permessi di Costruire convenzionati, sono soggetti a verifica di regolare esecuzione da parte dei competenti uffici comunali e del tecnico collaudatore nominato dall'Amministrazione comunale, a spese della ditta lottizzante.
2. La verifica verrà disposta alla comunicazione di fine lavori, nei tempi e modi stabiliti dalla convenzione, a cui andranno allegati i seguenti documenti:
  - Dichiarazione congiunta della proprietà, delle ditte esecutrici e del direttore dei lavori che le opere realizzate sono conformi alle normative in vigore e al progetto approvato;
  - Asseverazione del direttore dei lavori ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice di procedura penale che le opere sono state realizzate nel rispetto dei progetti ed elaborati depositati agli uffici comunali, secondo la normativa vigente al momento della realizzazione e secondo i contenuti della convenzione sottoscritta;
  - Elaborati grafici che illustrino la esatta posizione delle reti con quote altimetriche e planimetriche delle opere realizzate anche su supporto informatico;
  - Dichiarazione sottoscritta dalle aziende erogatrici dei servizi pubblici (reti energia elettrica, telefono, acquedotto, gas, fognature) che attestino la conformità dei lavori ai progetti depositati.;
  - Dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori relativa a tutte le opere a rete realizzate.

Qualora l'esito della verifica attesti la conformità delle opere rispetto a quanto assentito, viene emesso "certificato di collaudo" da parte del del tecnico collaudatore.

3. Per opere di urbanizzazione di modeste dimensioni, non eccedenti la superficie complessiva da cedere all' Amministrazione Comunale di mq. 200,00, in luogo del certificato di collaudo è sufficiente produrre un "Certificato di regolare esecuzione" a firma del progettista delle opere e del Direttore lavori delle medesime, allegando a corredo la dovuta documentazione tecnica.

## PARTE TERZA

# NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

### TITOLO I° - ESECUZIONE DEI LAVORI

#### **ART.58 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 d el 22/03/2011]

1. Per inizio lavori si intende qualsiasi intervento, anche modesto, che sia direttamente pertinente l'opera in oggetto del permesso di costruire e che abbia carattere definitivo. Non costituisce, invece, inizio lavori, la predisposizione dei lavori stessi (livellamento terreno, recinzioni ed impianto del cantiere, deposito del materiale all'interno del cantiere, pagamento dell'imposta dei materiali da costruzione, ecc.), qualunque ne sia l'entità.
2. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare all' Ufficio Comunale preposto, entro un anno dalla data di rilascio del titolo, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune, sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice. La comunicazione, sottoscritta dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa, costituisce a tutti gli effetti accettazione dell'incarico loro affidato dal titolare del Permesso di costruire.  
Per gli interventi di trasformazione edilizia assoggettati a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), l'inizio dei lavori è comunicato contestualmente alla presentazione della Denuncia all'Ufficio Comunale competente; in questo caso l'inizio dei lavori non può avvenire prima di trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza al protocollo comunale.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicate anche le qualifiche degli operatori incaricati. Il Direttore dei Lavori dovrà possedere un'adeguata qualifica rispetto ai lavori da dirigere, nell'ambito delle competenze professionali di ciascun Ordine o Collegio. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al competente ufficio comunale entro 15 giorni dall'avvenuta variazione.
4. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati tutti i documenti richiesti dalla legislazione vigente in materia di impiantistica, opere strutturali, regolarità contributiva e sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché, qualora pertinente all'intervento richiesto, la documentazione relativa allo smaltimento di amianto e rifiuti pericolosi e di conferimento in discarica di materiali di risulta. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali di risulta in discarica dovrà essere conservata ed esibita a richiesta degli organi di controllo; in alternativa, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare il materiale di risulta, descrivendone le modalità di riutilizzo;  
Se non inviata precedentemente, andrà allegata la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici ai sensi dell'Art. 28 della Legge n. 10/1991 (2 copie di cui una da restituirsi vistata); nonché la documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal D.P.C.M. 1/3/91) (1 copia) e quant' altro eventualmente richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori, anche richiesto o prescritto da altri Enti od Organi.

5. La mancata, inesatta o incompleta comunicazione dell'inizio dei lavori comporta, a carico del titolare del permesso di costruire, l'applicazione di una sanzione così come determinata dall' art. 129 del presente regolamento. Sono fatti salvi gli altri provvedimenti che derivano da leggi, in vigore, anche nei riflessi di eventuali responsabilità penali.
6. Nel caso di DIA la comunicazione di inizio lavori avviene contestualmente alla presentazione della denuncia stessa.

## **ART. 59 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 d el 22/03/2011]

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco.
2. In cantiere devono essere conservate, a cura del direttore dei lavori, copia del permesso di costruire e della D.I.A. nonché degli elaborati di progetto architettonici e strutturali approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale o attestati conformi dal progettista e quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici a disposizione ed uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile (con dimensioni minime di cm. 50 x 70) con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi del permesso di costruire rilasciato dall'autorità competente, o dell'atto abilitativo all'esecuzione delle opere (Denuncia di Inizio Attività), della data di inizio lavori, del nominativo del committente, del progettista, del Direttore Lavori, del progettista e D.L. delle strutture, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni. Nel cantiere dovrà, inoltre, essere affissa in maniera visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. 09.04.2008 n.81 e conservata la documentazione prevista dalla norma medesima.
4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia;
5. Nel caso venga accertato l'inizio dei lavori con cantiere sprovvisto della tabella di cui sopra, il titolare del titolo abilitativi è soggetto al pagamento di una sanzione amministrativa, così come determinata all'art. 129 dal presente regolamento.
6. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'Art. 19 della Legge Regionale n. 31/2002 e purchè non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini della Legge Regionale n. 23/2004 ovvero si assumeranno i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati secondo quanto previsto dalla Legislazione vigente.
7. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.

## ART. 60 CONDUZIONE DEL CANTIERE

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori (D.Lgs 09.04.2008 n.81), ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
2. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.Lgs 09.04.2008 n.81 per le prescrizioni minime di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri, deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici. Relativamente ai cantieri situati nel Centro Storico, si prescrive la realizzazione di recinzioni a terra con materiale rigido di altezza non inferiore a ml 2,00; le impalcature dovranno essere opportunamente tamponate con teli e/o reti a maglia fine, avendo particolare cura al decoro e all'aspetto estetico.  
La mancata recinzione del cantiere comporta l' applicazione delle sanzioni amministrative, così come determinate all'art. 129 dal presente regolamento
3. Fermo restando quanto disposto dai commi precedenti, in tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di scavo, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate del D.Lgs. 09.04.2008 n.81 e dalle altre norme di settore vigenti. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete ai direttori dei lavori, i preposti lavoratori.
4. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:
  - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
  - le norme di prevenzione incendi;
  - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
  - l'obbligo di denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
  - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del permesso di costruire di assicurare i lavoratori
  - idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile;
  - la prevenzione per dissesti statici e idrogeologici;
  - la cautela per la salvaguardia delle attrezzature, impianti tecnologici.

## **ART. 60 bis – OBBLIGHI PER LA REGOLARITA' E LA SICUREZZA DEI CANTIERI PRIVATI**

[articolo inserito con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. All'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire il committente o il responsabile dei lavori, figure individuate secondo le definizioni di cui all'art. 89 del D.Lgs. 09.04.2008 n.81, rendono apposita dichiarazione circa l'obbligo di redazione del piano della sicurezza e coordinamento per l'intervento da eseguire, indicando, in caso affermativo, il nominativo del tecnico prescelto per il Coordinamento in fase di progettazione, il quale firma in calce alla dichiarazione per accettazione dell'incarico. La carenza di tali dati determina l'interruzione dei termini per il rilascio del titolo.
2. Nei casi in cui l'intervento risulti soggetto all'obbligo di redazione del piano di sicurezza e coordinamento di cui all'art. 100 del richiamato D.Lgs. 09.04.2008 n.81, con la comunicazione di accoglimento dell'istanza edilizia viene richiesta agli interessati la presentazione del piano stesso, da redigersi secondo i contenuti dell'All.XV del D.Lgs. 09.04.2008 n.81. Il Dipartimento di Sanità Pubblica/ U.O. Prevenzione e Sicurezza Ambiente di Lavoro e la Direzione Provinciale del Lavoro, su richiesta del Servizio Attività Economiche, provvederanno ad un controllo a campione sui piani presentati, previa convocazione dei tecnici estensori dei piani medesimi. Qualora vengano riscontrate carenze rispetto ai contenuti minimi previsti dal suddetto allegato ovvero incompatibilità rispetto all'opera in oggetto l'interessato verrà invitato a disporre le integrazioni entro un congruo termine, entro il quale il rilascio del permesso di costruire rimarrà sospeso.
3. Per tutti gli interventi edilizi, con la sola esclusione di quelli eseguiti in economia ovvero direttamente dal committente senza l'impiego di lavoratori addetti, contestualmente alla comunicazione dell'inizio dei lavori deve essere presentata, come previsto dall'art. 90 comma 9 lett. c) del D.Lgs. 09.04.2008 n.81, la seguente documentazione:
  - Documento Unico di Regolarità Contributiva delle Imprese Esecutrici
  - Dichiarazione da parte delle imprese esecutrici dell'organico medio annuo distinto per qualifica nonché di una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti
  - Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato
  - Autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti previsti dall'allegato XVII.Per i cantieri soggetti ad obbligo di notifica preliminare la suddetta documentazione deve essere integrata da copia di tale documento inviato all'Azienda USL ed alla Direzione Provinciale del Lavoro, completa di copia della ricevuta di presentazione. Nel caso di interventi soggetti all'obbligo del piano di sicurezza e coordinamento la comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta anche dal coordinatore in fase di esecuzione.
4. Il Comune di Gatteo, nell'ambito delle proprie funzioni istituzionali di controllo e vigilanza sull'attività edilizia, potrà istituire un sistema di rilevazione a campione dei dati relativi all'applicazione della normativa in materia di regolarità delle imprese e di rispetto da parte delle stesse della disciplina in materia di sicurezza, da effettuare attraverso il controllo formale, da parte di personale incaricato dal Comune stesso, della documentazione conservata in cantiere relativa alle ditte ivi presenti al momento della visita, previa concertazione della data di verifica con il committente e/o responsabile dei lavori, che provvederanno ad avvertire il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione ed i datori di lavoro delle ditte presenti in cantiere. I dati oggetto di rilevamento saranno i seguenti:

- Numero di matricola INPS, INAIL e, se del caso, Cassa Edile con indicazione della relativa sede di iscrizione ed eventuale motivazione della mancata iscrizione;
- Estremi o copia della denuncia di nuovo lavoro INAIL;
- Presenza copia registro infortuni vidimato ed aggiornato;
- Presenza copia libro matricola vidimato ed aggiornato;
- Presenza libro presenze vidimato ed aggiornato;
- Informazioni relative alla applicazione della normativa in materia della sicurezza e della salute nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 09.04.2008 n.81).

I dati della verifica verranno trasmessi ad INPS, INAIL, Direzione Provinciale del Lavoro, Dipartimento di prevenzione dell'Azienda USL e Casse edili per gli eventuali adempimenti di competenza.

5. La mancata presentazione della documentazione di cui al comma 4, parte prima, e/ o il mancato adempimento a quanto prescritto dall'art.90 comma 10 del D.Lgs. 09.04.2008 n.81 comporta la sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo, come previsto dal medesimo articolo. Il rifiuto di fornire i dati di cui al comma 6 comporta l'applicazione a carico del soggetto che oppone il rifiuto della sanzione pecuniaria da euro 500,00 ad euro 1.500,00, senza pregiudizio delle eventuali sanzioni previste dalle norme specifiche per la cui applicazione verranno interessati gli enti preposti. Nel caso in cui il piano di sicurezza e coordinamento riguardante interventi soggetti a DIA non venga presentato prima dell'inizio dei lavori, come previsto al precedente comma 3, è sospesa l'efficacia del titolo edilizio.

Le carenze evidenziate nella fase di controllo-campione dei piani di sicurezza e coordinamento di cui al comma 2 se valutate quali commissive di reato comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dalle norme vigenti in materia di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro, a carico delle persone responsabili.

#### **ART. 61 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

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 Sindaco e la Soprintendenza per i Beni Archeologici di Bologna.
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 di legge in vigore (D.Lgs. 42/2004).

#### **ART.62 VARIANTI AI PROGETTI**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Le variazioni al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività possono essere "essenziali" e "non essenziali" o "minori".
2. Sono "variazioni essenziali" al progetto approvato quelle definite dall'Art. 23 della LR 25.11.2002 n° 31 "Disciplina Generale dell'Edilizia". Le modifiche che si rendessero necessarie dopo l'inizio dei lavori, che costituiscano variazione essenziale o modifichino in modo sostanziale gli effetti delle

azioni sismiche sulla struttura, sono soggette ad un nuovo titolo abilitativo da presentare e da rilasciare prima dell'esecuzione dei relativi lavori ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario. In tali casi, la DIA o il Permesso di costruire dovranno essere presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario .

3. Le variazioni di cui al comma 2 del presente articolo dovranno essere conformi alle normative vigenti all'atto del rilascio del nuovo permesso di costruire od al momento dello scadere del termine di trenta giorni per le denunce di inizio attività; per dette variazioni dovranno inoltre essere preventivamente acquisiti gli atti di assenso necessari in caso di interventi su immobili vincolati, ed effettuato il preventivo deposito del progetto nei casi in cui la variante modifichi in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura. La D.I.A ed il nuovo permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo.
4. Sono "variazioni non essenziali " o "minori" quelle individuate dall'Art. 19 della Legge Regionale n. 31/2002 nonché quelle che non modifichino in maniera sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.  
Tali variazioni non necessitano di preventiva approvazione e devono essere obbligatoriamente sottoposte a Denuncia di Inizio Attività. La denuncia deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione dei lavori, comunque entro i termini di validità dell'atto abilitativo rilasciato od assentito e prima della comunicazione della fine dei lavori. In questo caso la Denuncia di Inizio Attività non dovrà contenere la data di inizio lavori, costituendo parte integrante dell'originario titolo abilitativo e non modificandone i termini.
5. Le richieste di variante presentate dopo aver già comunicato l'ultimazione dei lavori ovvero decorsi i termini di validità del permesso di costruire o della DIA sono oggetto di sanatoria ai sensi della legislazione nazionale vigente.
6. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti tramite il permesso di costruire o per la presentazione delle Denunce di Inizio Attività di variante, è quella indicata ai precedenti artt. 21 e 24 del presente Regolamento Edilizio.  
Per la documentazione che non viene modificata rispetto alla pratica originale, si può fare riferimento a quella presente agli atti dell'Ufficio Comunale.
7. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dall' avente titolo e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

## **TITOLO II° CONCLUSIONE DEI LAVORI**

### **ART.63 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro tre anni a decorrere dalla data del rilascio del permesso di costruire ovvero, in caso di lavori effettuati con D.I.A., entro tre anni a decorrere dalla data di inizio lavori indicati nella denuncia stessa. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata all'Amministrazione Comunale entro 30 giorni dalla effettiva ultimazione o dal termine di validità del titolo, inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal Direttore dei Lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori e della proprietà circa l'avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto abilitativo da parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, dall'ufficio tecnico o da altri enti esterni, nonché la scheda tecnica descrittiva prevista dall'Art. 20 della L.R. n. 31/2002.
3. La data di ultimazione dei lavori può essere prorogata, per una sola volta, secondo le modalità previste dall'Art. 10 comma 3 e dall'Art. 14 comma 3 della Legge Regionale 26/11/2002 n°31.
4. La mancata comunicazione della "fine lavori" entro il termine di 30 giorni stabilito al comma 1 del presente articolo, comporta una sanzione pecuniaria così come determinata all'art. 129 del presente regolamento.
5. Alla comunicazione di ultimazione lavori, qualora si sia scelto di rateizzare il contributo relativo al Costo di Costruzione, dovrà essere allegata la quietanza relativa al saldo dell'importo dovuto.

### **ART. 64 CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

1. Il Certificato di Conformità edilizia ed Agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, 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, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Gli edifici di nuova costruzione, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano stati eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica, limitatamente alle unità immobiliari oggetto d'intervento, non possono essere abitati od usati senza essere dotati del certificato di conformità edilizia ed agibilità.
3. Il soggetto titolare del permesso di costruire od il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori od aventi causa, sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2, la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui al successivo articolo 49, tiene luogo del certificato di conformità edilizia ed agibilità ed è trasmessa al Comune contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
5. Il Certificato di conformità edilizia e agibilità va richiesto per l'intero intervento oggetto del permesso di costruire o della D.I.A., indipendentemente dal numero delle unità immobiliari presenti. E' ammessa anche la richiesta di certificato di conformità parziale per una o più unità immobiliari quando le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente ultimate e siano rispettate le condizioni igienico - sanitarie atte a garantire la salubrità dei locali, nonché eventuali specifiche condizioni contenute nel titolo abilitativo. In nessun caso potrà essere rilasciato certificato di conformità riferito ad una sola parte di una unità immobiliare.

#### **ART.65 RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 d el 22/03/2011]

La domanda dovrà essere presentata al competente ufficio comunale, utilizzando l'apposita modulistica predisposta dal comune, entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori, ovvero in caso di sanatoria di immobili sprovvisti di certificato, prima del ritiro del titolo o contestualmente al deposito della D.I.A. per interventi soggetti a richiesta di agibilità.

Alla richiesta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia della richiesta di accatastamento dell'edificio con copia delle planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio;
- scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati in essa richiamati, con riferimento al tipo di intervento effettuato per la loro pertinenza, oltre ad ogni altro documento eventualmente previsto da specifiche norme sulla base di quanto dichiarato dal tecnico.

#### **ART. 66 SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 d el 22/03/2011]

1. La scheda tecnica descrittiva deve essere compilata all'atto di fine lavori per tutte le unità immobiliari per le quali sia stato richiesto permesso di costruire o presentata denuncia di inizio attività nonché in tutti i casi in cui è previsto il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

La scheda tecnica deve essere sottoscritta da un professionista abilitato e dal titolare dell'atto abilitativo.

La scheda tecnica è 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. Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'Art. 481 del Codice Penale.

2. La scheda deve contenere:

- a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione di ogni unità immobiliare;
- b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- c) gli estremi di ogni provvedimento abilitativi in materia edilizia rilasciato dalla Amministrazione

- Comunale, afferente l'unità stessa (ove reperibile);
- d) la dichiarazione di rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori di Legge e del presente Regolamento.
  - e) nel caso di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, la verifiche dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro;
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'Art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate od assentite;  
Nel caso di attività soggette all'esame preventivo dell'Azienda USL ai sensi del presente regolamento, dovrà dichiarare la conformità alle prescrizioni e/o condizioni impartite dall'azienda stessa.
  4. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
  5. Alla scheda tecnica devono essere allegate tutte le certificazioni previste dalle leggi vigenti all'atto del deposito come dichiarato dal tecnico.
  6. La scheda è documento necessario per il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità.
  7. Ogni modificazione che intervenga negli immobili schedati deve essere riportata nella Scheda Tecnica Descrittiva, aggiornandola.
  8. L'aggiornamento compete al tecnico incaricato nei casi di cui al precedente comma 5.
  9. Per gli accertamenti di conformità di cui all'art 17 della Legge Regionale n. 23/2004, effettuati per mezzo di D.I.A., se l'unità oggetto di sanatoria è munita di abitabilità o agibilità ed il tipo di intervento effettuato non presuppone l'obbligo di richiesta di un nuovo certificato, la Scheda Tecnica Descrittiva dovrà essere presentata prima del ritiro del Permesso di Costruire ovvero allegata alla Denuncia di Inizio Attività.

**ART.67 PROCEDURE INERENTI LA VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA DIA E RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 d el 22/03/2011]

1. Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui all'articolo precedente, l'Ufficio Comunale preposto comunica al richiedente il responsabile del procedimento, ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 07.08.1990 n°241.
2. Entro i successivi 30 giorni dalla data di presentazione della domanda il responsabile del procedimento può richiedere eventuale documentazione integrativa non a disposizione dell'Amministrazione Comunale o che non può essere acquisita autonomamente dall'Amministrazione stessa. La richiesta interrompe il termine di cui al successivo comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento degli atti richiesti.

3. Entro 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, nel caso siano stati allegati tutti i documenti necessari di cui al precedente Art. 49 , ovvero entro 90 giorni dalla data di un'eventuale integrazione documentale, il Responsabile del settore competente, viste le risultanze positive dei controlli effettuati, rilascia il Certificato di Conformità Edilizia e agibilità.
4. Il richiedente, depositata la domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e agibilità, può presentare una Dichiarazione redatta da un professionista abilitato corredata da Certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia edilizia. L'ufficio rilascia al richiedente ricevuta dell' avvenuta presentazione della Dichiarazione del professionista, che costituisce Certificato provvisorio di Certificato di Conformità Edilizia e agibilità, salvo quanto dovesse emergere dal controllo di cui al successivo comma 6 e quanto previsto dal successivo art. 68 del presente Regolamento.
5. In caso di silenzio da parte dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 90 giorni dalla data di presentazione della domanda (ovvero dalla data dell'integrazione documentale), nell'ipotesi che la documentazione sia stata inoltrata nella sua completezza, il Certificato di Conformità Edilizia si intende attestato secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica tiene luogo al certificato di conformità.
6. Tutte le richieste di certificato di Conformità Edilizia, sono oggetto di sorteggio per il controllo a campione. Il sorteggio ha luogo con periodicità bimestrale e riguarda il 20% (da approssimarsi all'intero per eccesso) del totale delle richieste inoltrate dalla data del precedente sorteggio; Saranno obbligatoriamente controllate, escludendole dal sorteggio tutte le richieste di certificato di Conformità Edilizia relative a pratiche oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione su diversa area di sedime, ovvero di ricostruzione anche di solo una parte sulla stessa area di sedime.
7. Tutte le pratiche incomplete continueranno a rientrare nel campo di indagine del sorteggio.
8. Qualora in sede di controllo, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nel progetto e nella scheda tecnica descrittiva, il Responsabile del Settore comunica le risultanze negative del controllo al richiedente attivando le procedure sanzionatorie previste dal presente regolamento e ordina di rendere conforme lo stato di fatto al progetto approvato entro il termine massimo di due mesi, riservandosi ogni altra successiva azione in caso di inadempimento.
9. In caso di diniego del certificato, il Responsabile del settore deve notificare al titolare dell' atto abilitativo le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.
10. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda del certificato di Conformità Edilizia e Agibilità e la mancata trasmissione al comune della scheda tecnica descrittiva, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista all'art. 129 del presente regolamento.
11. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere il certificato di conformità edilizia ed agibilità, il Responsabile del settore fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile.
12. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

## **ART. 68    SOSPENSIONE DALL'USO E DALL'ABITAZIONE (DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA')**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.
2. Il Responsabile del Settore competente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, sospende l'agibilità del fabbricato o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27/7/34 n° 1265. La sospensione dell'agibilità viene disposta nel caso in cui le condizioni che la determinano siano superabili con circoscritti interventi di manutenzione ed adeguamento.
3. Analoga ordinanza può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
4. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile del Settore può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali ad esempio garage, stalle, cantine, edifici al grezzo, ecc.);
  - insufficienti requisiti di superficie, di altezza, di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - insalubrità dei locali (umidità ecc.);
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura nera, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
  - mancata rispondenza alle normative vigenti in materia di impianti (gas, energia elettrica, ecc.).
5. Al titolare che abita, usa o consente ad altri di utilizzare – a titolo gratuito o oneroso – un'unità immobiliare priva del certificato di agibilità o di altra licenza d'uso, con agibilità sospesa o dichiarazione di inagibilità sarà applicata una sanzione pecuniaria come stabilita all'art. 129 del presente regolamento.
6. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Responsabile del Settore indicherà le ragioni che ne impediscono l'agibilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

# PARTE QUARTA

## NORME PARTICOLARI

### TITOLO I: TUTELA DELL'AMBIENTE

#### **ART. 69 - STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE (S.I.A.), VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) E VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.)**

[articolo inserito con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. La valutazione Ambientale Strategica (**VAS**) di piani e programmi è il processo volto ad assicurare che nella formazione di un piano o programma, siano presi in considerazione, in modo adeguato, gli impatti significativi sull'ambiente che deriveranno dall'attuazione dello stesso; Nell'ambito di questo processo, l'attività di valutazione si integra con l'attività di formazione e approvazione della variante al PRG o dello strumento urbanistico, attraverso la collaborazione tra ente procedente, competente, ed enti da consultare, per contribuire a realizzare le condizioni per uno sviluppo sostenibile; La VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ alla VAS e la VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS), sono disciplinati dai Decreti Legislativi n. 152/2006 e n. 4/2008;
2. Lo Studio di Impatto Ambientale (**S.I.A.**) è lo strumento tecnico scientifico degli impatti ambientali di un progetto pubblico privato, volto a verificare l'insieme degli effetti rilevanti, diretti e indiretti, a breve e a lungo termine, permanenti e temporanei, singoli o cumulativi, positivi o negativi, che i progetti hanno sull'ambiente inteso come insieme complesso di sistemi naturali e umani.
3. Lo studio di impatto ambientale deve essere allegato ai progetti assoggettati alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (**V.I.A.**) secondo quanto previsto dagli artt. 4, 11 e 12 e relativi allegati della L.R. n°9/99, così come integrata e modificata dalla L.R. n°35/2000.
4. Gli aspetti procedurali sono regolamentati dal combinato disposto della L.R. 9/99 come integrata dalla L.R. 35/2000 e dal Titolo II del D.Lgs. 152/2006, nonché dal D.Lgs. 4/2008.
5. La Valutazione negativa preclude la realizzazione dell'intervento o dell'opera.

#### **ART. 69 bis PRESCRIZIONI E CRITERI PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

[articolo inserito con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie (Tabella A del DPCM 14/11/1997), in base alla zonizzazione, dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle vigenti disposizioni di legge e nelle norme tecniche di attuazione del Piano di Classificazione acustica approvato dal Comune di Gatteo.
2. Per tali interventi la documentazione da presentare dovrà essere integrata con quanto previsto dalla normativa del sopracitato Piano di Classificazione acustica.

## **ART. 69 ter PRESCRIZIONI E CRITERI PER GLI INTERVENTI IN AREE ESONDABILI**

[articolo inserito con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Nelle aree ad elevata e moderata probabilità di esondazione, nonché nelle aree di potenziale allagamento, così come individuate negli elaborati del Piano Stralcio per il rischio idrogeologico, ove consentito dagli artt. 2 e 6 del Piano stesso, in fase di progettazione degli interventi di nuova costruzione ed ampliamento dovranno essere adottati accorgimenti tecnico-costruttivi necessari ad evitare o limitare l'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi alla esondazione.
2. A titolo esemplificativo, tali accorgimenti possono comprendere:
  - a) Impostazione del piano di calpestio del piano terreno al di sopra del tirante idrico di riferimento;
  - b) Realizzazione di autorimesse interrato il cui accesso avvenga unicamente da rampe a tenuta e munite di idoneo dosso la cui quota all'estradosso sia posta al di sopra del tirante idrico di riferimento;
  - c) Realizzazione di cantine interrato o seminterrato con pareti cieche o bocche di lupo il cui estradosso sia posto al di sopra del tirante idrico di riferimento;
  - d) Realizzazione di muretti e recinzioni non superabili dalle acque e realizzazione di ogni altro accorgimento atto a limitare o ad annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.
3. Gli accorgimenti di cui al comma 2) dovranno essere evidenziati negli elaborati progettuali e descritti dettagliatamente nella relazione tecnica sotto forma di attestazione da parte del tecnico progettista.

## **ART. 69 quater REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dalla vigente legislazione previo rilascio dell'autorizzazione allo scarico nei seguenti casi:
2. ACQUE REFLUE DOMESTICHE (nuovi impianti):
  - a) con recapito in pubblica fognatura
    - Non necessita il rilascio di alcuna autorizzazione, purchè le opere siano conformi a quanto prescritto dal Gestore del servizio Idrico Integrato.
    - La rete fognaria può essere realizzata solamente dopo l'acquisizione del "Nulla Osta per l'allacciamento alla rete fognaria di scarichi di acque reflue domestiche" rilasciato dal Gestore del Servizio Idrico Integrato;
    - Per la realizzazione della rete fognaria deve essere presentata comunicazione di inizio lavori così come previsto dall'art. 6 – 2° comma – del D.P.R. 06-06-2001 N. 380; se la realizzazione della rete fognaria è intervento complementare ad altri, il permesso di costruire e/o la DIA, costituiscono titolo abilitativo anche per la costruzione della rete fognaria. Per l'eventuale allaccio alla fogna comunale, dovrà essere presentata separata richiesta per il rilascio dell'autorizzazione per il taglio stradale.

- Prima dell'attivazione dello scarico o, comunque, prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, dovrà essere prodotto "benestare allo scarico" che rilascia il gestore del Servizio Idrico Integrato previa presentazione della "dichiarazione di fine lavori e di conformità delle opere per l'allacciamento e scarico di acque reflue domestiche in fognatura".

b) con recapito non in pubblica fognatura

- Necessita il rilascio della autorizzazione allo scarico da concedere prima dell'attivazione, purchè le opere siano conformi a quanto prescritto da ARPA che dovrà verificare il rispetto di quanto previsto al punto 4.7 della deliberazione G.R. n. 1053/2003.
- La richiesta di parere deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia che provvederà ad inoltrarlo ad ARPA corredato di tutte le informazioni necessarie;
- Per la realizzazione della rete fognaria deve essere presentata comunicazione di inizio lavori così come previsto dall'art. 6 – 2° comma – del D.P.R. 06-06-2001 N. 380; se la realizzazione della rete fognaria è intervento complementare ad altri
- Il permesso di costruire e/o la DIA, costituiscono titolo abilitativo anche per la costruzione della rete fognaria.
- Prima dell'attivazione dello scarico o, comunque, prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, dovrà essere prodotta la dichiarazione del tecnico progettista attestante il rispetto delle prescrizioni impartite da ARPA allo sportello unico per l'edilizia che rilascerà l'autorizzazione allo scarico.
- Per edifici destinati esclusivamente ad abitazione di consistenza mono o bifamiliare è previsto il rinnovo tacito dell'autorizzazione, a condizione che non intervengano modifiche quali-quantitative dello scarico. In tutti gli altri casi l'autorizzazione va rinnovata ogni 4 anni.

3. ACQUE REFLUE DOMESTICHE (impianti esistenti o autorizzati prima del 13.6.1999)

a) con recapito in pubblica fognatura

- Non necessita il rilascio di alcuna autorizzazione e/o richiesta di rinnovo, purchè le opere siano conformi a quanto prescritto dal Gestore del servizio Idrico Integrato ovvero conformi alle prescrizioni contenute nelle autorizzazioni a suo tempo rilasciate.
- Qualora un fabbricato sia sprovvisto di autorizzazione allo scarico rilasciata in base a leggi previgenti alla entrata in vigore del D.Lgs 152/99 e sullo stesso fabbricato debbano realizzarsi delle opere edilizie, unitamente alla richiesta/comunicazione del titolo abilitativo, dovrà essere richiesto il parere dell'azienda erogatrice del servizio sulla rete fognaria esistente e sugli eventuali adeguamenti necessari.

b) con recapito non in pubblica fognatura

- Necessita il rilascio della autorizzazione allo scarico, pertanto doveva essere presentata domanda di rinnovo entro il 31/12/2004. Se lo scarico era effettivamente esistente e autorizzato, l'autorizzazione viene automaticamente rinnovata senza la richiesta di parere ARPA. Se invece non era autorizzato o lo scarico causa problemi igienico sanitari dovrà essere richiesto il parere di ARPA che dovrà verificare il rispetto di quanto previsto al punto 4.7 della deliberazione G.R. n. 1053/2003.

- Per edifici destinati esclusivamente ad abitazione di consistenza mono o bifamiliare è previsto il rinnovo tacito dell'autorizzazione, a condizione che non intervengano modifiche quali-quantitative dello scarico. In tutti gli altri casi l'autorizzazione va rinnovata ogni 4 anni.

#### 4. ACQUE REFLUE DOMESTICHE (impianti autorizzati dopo il 13.6.1999)

##### *a) con recapito in pubblica fognatura*

- Non necessita la presentazione di alcuna richiesta di rinnovo. Considerato che molte autorizzazioni, pur non necessarie, sono state rilasciate con la prescrizione di chiederne il rinnovo ogni 4 anni, qualora pervenga una richiesta di rinnovo di tali autorizzazioni dovrà essere data comunicazione agli interessati della non necessarietà del rinnovo.

##### *b) con recapito non in pubblica fognatura*

- Necessita il rilascio della autorizzazione allo scarico, pertanto deve essere presentata domanda di rinnovo un anno prima della scadenza riportata sull'autorizzazione stessa. Alla richiesta dovrà essere allegata una dichiarazione del titolare dello scarico, attestante che non sono intervenute modifiche quali-quantitative dello scarico.
- Per edifici destinati esclusivamente ad abitazione di consistenza mono o bifamiliare è previsto il rinnovo tacito dell'autorizzazione, a condizione che non intervengano modifiche quali-quantitative dello scarico. Considerato che molte autorizzazioni, pur se relative ad abitazione di consistenza mono o bifamiliare, sono state rilasciate con la prescrizione di chiederne il rinnovo ogni 4 anni, qualora pervenga una richiesta di rinnovo di tali autorizzazioni dovrà essere data comunicazione agli interessati della non necessarietà del rinnovo.

#### 5. ACQUE REFLUE INDUSTRIALI O ASSIMILATE (nuovi impianti)

##### *a) con recapito in pubblica fognatura*

- Necessita il rilascio di autorizzazione allo scarico, da rilasciarsi a condizione che le opere siano conformi a quanto prescritto dal Gestore del servizio Idrico Integrato.
- La richiesta di autorizzazione allo scarico deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia che provvederà ad inoltrare al Gestore del servizio Idrico Integrato la richiesta di "parere di conformità";
- Acquisito tale parere, lo sportello unico per l'edilizia rilascia l'autorizzazione allo scarico, trasmettendone copia al Gestore del servizio Idrico Integrato;
- Per la realizzazione della rete fognaria deve essere presentata comunicazione di inizio lavori così come previsto dall'art. 6 – 2° comma – del D.P.R. 06-06-2001 N. 380; se tale intervento è complementare ad altri, il permesso di costruire e/o la DIA, costituiscono titolo abilitativo anche per la costruzione della rete fognaria. Per l'eventuale allaccio alla fogna comunale, dovrà essere presentata separata richiesta per il rilascio dell'autorizzazione per il taglio stradale.
- Al termine dei lavori deve essere presentato "*dichiarazione di fine lavori e conformità delle opere*" con allegato stato di fatto delle opere eseguite firmata e timbrata da tecnico incaricato, allo sportello unico per l'edilizia che provvederà a trasmetterne copia al Gestore del Servizio.
- Ogni 4 anni dovrà essere rilasciato il rinnovo dell'autorizzazione, dietro presentazione di una dichiarazione del titolare dello scarico attestante che non sono mutate le caratteristiche

quali-quantitative dello scarico. La domanda di rinnovo deve essere presentata almeno un'anno prima della scadenza dell'autorizzazione.

- Contestualmente al rilascio dell'autorizzazione, se richiesto e sussistono le condizioni, deve essere effettuata anche la assimilabilità delle acque reflue industriali alle acque reflue domestiche. In tal caso la domanda di autorizzazione deve essere accompagnata da una relazione contenente le informazioni necessarie ad effettuare l'assimilazione (analisi per scarichi già in atto o dati di letteratura per i nuovi insediamenti). Se lo scarico è nuovo e non è possibile produrre le analisi, l'autorizzazione conterrà come prescrizione l'effettuazione delle analisi entro sei mesi dall'attivazione che comprovi l'assimilabilità. Se ciò non accade l'autorizzazione decadrà e verrà sostituita con un'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali. In sede di rinnovo della autorizzazione dovrà essere nuovamente dimostrata l'assimilabilità

*b) con recapito NON in pubblica fognatura*

- L'ente competente al rilascio dell'autorizzazione allo scarico per acque reflue industriali che non recapitano in pubblica fognatura è l'Amministrazione Provinciale;
- Prima della realizzazione delle opere deve essere acquisito il parere di ARPA sullo schema della rete fognaria, presentando la richiesta allo sportello unico per l'edilizia;
- Per la realizzazione della rete fognaria deve essere presentata comunicazione di inizio lavori così come previsto dall'art. 6 – 2° comma – del D.P.R. 06-06-2001 N. 380; se tale intervento è complementare ad altri, il permesso di costruire e/o la DIA, costituiscono titolo abilitativo anche per la costruzione della rete fognaria. Per l'eventuale allaccio alla fogna comunale, dovrà essere presentata separata richiesta per il rilascio dell'autorizzazione per il taglio stradale.
- Prima dell'attivazione dello scarico o, comunque, prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, dovrà essere prodotta l'autorizzazione allo scarico rilasciata dall'Amministrazione Provinciale.

## **ART. 70 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE**

1. Le acque meteoriche provenienti 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.
2. Qualora le acque meteoriche non vengano recapitate nella pubblica fognatura, dovrà prodursi l'atto di assenso del proprietario del corpo recettore alla immissione delle acque raccolte.
3. Tutti gli accessi carrabili devono essere dotati di idonea griglia per la raccolta delle acque meteoriche, da collegarsi alla fogna comunale o, in mancanza di quest'ultima, da convogliarsi nel più vicino fosso di scolo.
4. Ogni intervento comportante incremento della superficie impermeabilizzata dovrà prevedere opportuni sistemi di laminazione delle acque meteoriche (Invarianza Idraulica), nel rispetto del vigente Piano dell'Autorità di Bacino;

5. 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 la prescritta autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33
6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la presentazione della denuncia di inizio dell'attività per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.
7. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio dell'attività, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto prescritto dagli uffici competenti.
8. Dovrà essere rispettato quanto previsto dalla norma sulla gestione delle acque meteoriche (D.G. R. 14/02/2005 n. 286).

#### **ART. 71 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Tutti i progetti per la sistemazione a verde delle aree pubbliche e private nonché per la messa a dimora delle essenze arboree ed arbustive negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, dovranno seguire le indicazioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e del vigente "Regolamento Comunale per la tutela della vegetazione arborea ed arbustiva".

#### **ART. 72 IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA PUBBLICI E PRIVATI**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento del fabbisogno energetico nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili.
2. La progettazione e la realizzazione di impianti di illuminazione pubblica, comprese anche tutte le opere di urbanizzazione primaria, dovrà avvenire nel rispetto delle "Norme tecniche di attuazione per la costruzione degli impianti di pubblico illuminamento del Comune di Gatteo" approvate con Deliberazione di G.C. n. 56/2010 alle quali devono rispondere altresì le verifiche ed i documenti per la certificazione di collaudo.
3. I pali di illuminazione pubblica dovranno essere di norma sui marciapiedi, in posizione arretrata a ridosso del lato esterno alla sede stradale (interasse palo 25-30cm dal filo esterno), sempre protetti da urti accidentali di automezzi in manovra, se in prossimità di posti auto devono sempre coincidere con la linea divisoria tra i box auto e posti a non meno di 1,00 ml. dal cordolo di battuta frontale del box auto, e se occorrente protetti con cordatura esterna di altezza non inferiore a 25cm con diametro minimo calcolato per mantenere il palo

a non meno di 60cm dalla battuta del cordolo costruito. In taluni casi potranno essere richieste protezioni meccaniche speciali ed omologate. Le posizioni dei pali non potranno mai coincidere con alberature di qualsiasi tipo, dovranno rispettare sempre le prescrizioni rilasciate dall'ufficio Tecnico in merito al verde pubblico e dovranno essere messi in posizioni che tengano conto dello sviluppo delle alberature al fine di non vanificare l'illuminamento occorrente.

4. I progetti devono contenere l'indicazione di previsione o meno dell' illuminazione di giardini o di aree verdi private; qualora sia prevista l'illuminazione deve essere fornita l'esatta indicazione dei punti luce da realizzare la relativa potenza degli stessi.

Al fine di limitare l'inquinamento luminoso gli impianti dovranno essere conformi alla norma UNI n° 10819 del 16/07/98 per la limitazione delle dispersione verso l'alto del flusso luminoso.

Si rimanda, comunque, a quanto contenuto nella Legge Regionale n. 19 del 29.09.2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico" e succ. modificazioni.

## **TITOLO II°: PRESCRIZIONI VARIE**

### **ART. 73     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.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di permesso di costruire o presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora non provvedano, 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 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 al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o presentazione della denuncia di inizio attività.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge; il comune avrà la facoltà di procedere in danno del titolare stesso per eseguire le opere resesi necessarie.

### **ART. 74     FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonchè interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici classificati tipologicamente dal P.R.G. o comunque negli edifici pubblici o di interesse pubblico di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
3. La scelta dei colori da usarsi nelle tinteggiature delle unità edilizie del Centro Storico, da concordarsi preventivamente con gli uffici competenti sulla base di campioni di tinta dati in loco, deve di norma essere riferita:
  - a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
  - b) alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e cioè alle tonalità del giallo, dell'ocra, dell'arancio e del rosso;
  - c) alla valutazione di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme dei colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità

edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento identificabile di viabilità;

d) alla caratterizzazione degli elementi stilistici delle facciate impiegando diverse colorazioni.

#### **ART. 75 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE**

1. Gli elementi delle facciate degli edifici e dei muri aggettanti su spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Su spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:
  - cm 20, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,70 dal suolo;
  - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 3,50 dal piano del marciapiede e a ml 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato dal bordo del marciapiede, qualora esistente, di almeno 1/3 della larghezza del marciapiede stradale;
  - 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.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

#### **ART. 76 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI**

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 e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.
2. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, questi dovranno essere realizzati con materiale indeformabile almeno per una altezza di ml 2,00. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

#### **ART. 77 NUMERAZIONE CIVICA**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 d el 22/03/2011]

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).

## **ART. 78 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ecc.**

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. L'apposizione è definita da specifico regolamento.

## **ART. 79 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate con l'apposito segnale previsto all'Art. 120 del regolamento di attuazione e di esecuzione del nuovo codice della strada. Fra le uscite di autorimesse e le uscite di locali collettivi ( scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 25 ml. misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata una buona visibilità al conducente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
3. La posizione delle autorimesse dovrà essere compatibile con la posizione del passo carrabile che deve rispettare le distanze minime previste dal Nuovo Codice della Strada e dal presente regolamento. In particolare nei centri abitati il passo carrabile non può essere posizionato a distanza inferiore a mt. 12,00 dalle intersezioni stradali, misurati fra lo stipite più vicino al passo carrabile ed il limite della carreggiata che, in mancanza di particolari manufatti, è costituito dalla recinzione stessa - Art.46 comma a) del Regolamento di Esecuzione del N.C.d.S. - D.P.R. n°495/92 -. Il passo carrabile inoltre deve sempre essere posizionato al di fuori dell'eventuale raccordo curvilineo fra le due strade.
4. Ai sensi dell'Art. 22, - 9° comma - del N.C.d.S. (D.L. n° 285/92 ) possono essere ammesse deroghe al rispetto della citata distanza minima solo nei seguenti casi purchè opportunamente documentati;
  - a) lotti esistenti o già previsti dal P.R.G.; fabbricati esistenti o già previsti dal P.R.G. e fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del D.P.R. 495/92 che risultassero naturalmente interclusi anche a seguito della costruzione e/o modifica di opere di pubblica utilità;
  - b) lotti esistenti o già previsti dal P.R.G., fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del D.P.R. 495/92 che, pur non risultando interclusi, presentino particolare difficoltà tecniche al rispetto delle sopraindicate distanze minime a causa: della preesistenza di manufatti, alberature, modifica e/o costruzione di opere di pubblica utilità o quant'altro a giudizio insindacabile dell'Amministrazione;
  - c) fabbricati costruiti su lotti di completamento la cui Concessione Edilizia sia stata rilasciata antecedentemente alla entrata in vigore del D.P.R. 495/92;
  - d) fabbricati e lotti previsti in aree di espansione pubbliche o private i cui piani particolareggiati siano stati approvati dal Consiglio Comunale antecedentemente alla entrata in vigore del D.P.R. 495/92.

5. Ai sensi del medesimo Art. 22 l'autorizzazione alla apertura del passo carrabile nei casi indicati sarà subordinata alla realizzazione di particolari opere che, nei casi minimi per i quali tecnicamente è impossibile qualsiasi altra soluzione, saranno costituite dalla segnalazione dell'ingresso e dell'uscita dei veicoli tramite dispositivi lampeggianti.
6. Ai sensi dell'Art. 46 – 3° comma - del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, l'eventuale cancello dovrà essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale e dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata stradale, di un veicolo in attesa di ingresso.
7. Il limite della carreggiata, in mancanza di altri riferimenti (marciapiedi, piste, fossi, o quant'altro) è costituito dall'allineamento delle recinzioni stesse.
8. All'interno del centro abitato del territorio comunale, così come delimitato da apposita delibera di Giunta, ed all'interno delle aree ricadenti in zone soggette a Piano Particolareggiato od attuabili mediante comparto diretto, in mancanza dell'arretramento rispetto alla carreggiata, tutti gli accessi dotati di cancelli o serrande, dovranno obbligatoriamente essere muniti di sistema di apertura automatica,
9. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico; non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione dei passi carrabili è a carico della proprietà e di norma, per ogni lotto, non sarà ammesso più di un' accesso della larghezza massima di ml. 4,50, elevabile a due accessi carrabili nelle zone artigianali poste in zona omogenea D della larghezza massima di ml. 7,50; un numero maggiore di passi carrabili per lotto può essere concesso per le sole case con tipologia "a schiera" munite di autonoma autorimessa. Sono fatte salve le aree attuabili mediante comparti diretti ovvero Piano Particolareggiato ove l'Amministrazione Comunale esprimerà un giudizio di merito sul progetto del piano stesso il quale deve contenere una apposita tavola progettuale dei "passi carrabili". Nelle zone agricole esterne al Centro Abitato, fermo restando l'obbligo di realizzare un solo passo carrabile per l'accesso a corti rurali edificate, la larghezza del passo può essere estesa fino ad un massimo di ml. 9,00 fatte salve misure più restrittive imposte dagli Enti proprietari della strada.
10. Eventuali rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 3,00 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

#### **ART. 80 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI**

1. I cavedi potranno essere ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. La superficie minima dei cavedi dovrà essere pari a mq. 18,00, con il lato minore non inferiore a m. 4,50.

3. Il fondo dei cavedi 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 o da altri locali in genere.
4. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi oggetti superiori a cm. 5.
5. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati , con sporgenze di dimensione non superiore a mt. 1.00 , devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

#### **ART. 81      INSTALLAZIONI DI ANTENNE E DI PARABOLE**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. L'installazione di antenne e parabole di ricezione radio – televisiva, dovrà avvenire senza pregiudizio del decoro architettonico degli edifici ed in particolare modo del patrimonio storico, artistico e paesaggistico.
2. Tali antenne dovranno avere un diametro massimo di cm 85 se singole e di cm 100 se di tipo condominiale; quelle da installare nei fabbricati siti nei Centri Storici dovranno avere un diametro massimo di cm 60; dovranno avere una colorazione tale da non creare contrasto con l'edificio e l'ambiente circostante. Potranno essere collocate sulla copertura degli edifici posizionandole ad una distanza dalla gronda sufficiente a non renderle visibili dalla strada. Per i nuovi edifici condominiali con un numero di alloggi superiore a sei, dovrà essere obbligatoriamente installata un'unica antenna centralizzata. E' vietata l'installazione di tali apparecchiature su terrazzi, balconi, oggetti vari o a parete su edifici realizzati o ristrutturati integralmente a partire dall'entrata in vigore del presente regolamento.
3. Per l'installazione di tali apparecchiature su edifici tutelati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n° 490/99 è necessario ottenere il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, ai sensi dell'Art. 14 del presente regolamento.

#### **ART. 82      INSTALLAZIONI DI PANNELLI SOLARI, POMPE DI CALORE, PANNELLI FOTVOLTAICI, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO.**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Tali impianti tecnologici potranno essere installati sulle coperture degli edifici, su tettoie e su pensiline, nell'osservanza della normativa di tutela degli stessi e nell'osservanza delle norme di sicurezza sismica. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio potrà valutare la possibilità di installazione di pannelli solari e fotovoltaici in altre parti dell'edificio. Qualora la presenza di vincoli ambientali, storici o architettonici o la particolare conformazione della copertura di fabbricati esistenti non consentano l'installazione sul tetto, è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo, destinati all'autoconsumo, fino ad una potenza nominale complessiva non superiore a 20 Kw., preferibilmente ubicati sul retro dell'edificio cui sono pertinenti e di altezza massima da terra di m 1,50;
2. Per gli immobili ricadenti nel Centro Storico e degli insediamenti storici nel territorio rurale (zona omogenea A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444),

fermo restando l'osservanza delle norme di tutela, operano le limitazioni di cui al D.Lgsvo 30/05/2008, N. 115;

3. Le pompe di calore dovranno essere mitigate alla vista mediante idonee strutture;
4. Gli impianti di condizionamento di singole unità immobiliari, se realizzati all'interno del Centro Storico, non dovranno interferire visivamente col prospetto principale del fabbricato;
5. L'installazione di tali apparecchiature sugli edifici, in difformità dalle disposizioni del presente articolo, comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 258,00 a un massimo di € 800,00 e la loro rimozione;
6. L'installazione a terra di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo è ammessa secondo i criteri di cui all' Allegato I della Delibera Regionale n. 28 del 06 dicembre 2010 "Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica" rappresentate cartograficamente nella "Carta unica dei criteri generali localizzativi degli impianti fotovoltaici" approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 46 del 17/01/2011.
7. Sulla scorta dei criteri di cui all' Allegato I della Delibera Regionale n. 28 del 06 dicembre 2010, sono considerate non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo le seguenti aree comunali ricadenti in zone di particolare tutela paesaggistica di seguito elencate, come perimetrare nei piani provinciali e comunali:
  - a) zona di tutela della costa e dell'arenile;
  - b) invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - c) complessi archeologici ed aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (art. 21, comma 2, lettere a. e b.1. del PTPR);
  - d) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, fino alla determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso degli stessi, ai sensi dell'art. 141-bis del medesimo decreto legislativo;
  - e) le aree percorse dal fuoco o che lo siano state negli ultimi 10 anni individuate ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n. 353 "Legge-quadro in materia di incendi boschivi";
8. le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, sono considerate idonee all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo qualora l'impianto fotovoltaico sia realizzato da un'impresa agricola e comunque fino ad una potenza nominale complessiva non superiore a 200 Kw.;
9. Gli impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo devono avere il supporto posto a distanza dai confini non inferiore a ml. 5,00, distanza dai confini del pannello non inferiore a ml. 1,50 ed altezza massima del supporto non superiore a ml. 1,60; per quanto concerne la distanza dalle strade, trovano applicazione le distanze stabilite dal vigente Nuovo Codice della Strada.

#### **ART. 82 bis NORME PROCEDURALI PER L' INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ALIMENTATI DA FONTI RINNOVABILI**

[articolo inserito con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

10. Per la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, occorre fare riferimento alla L.R. n. 26/2004 "Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia" nonché al Decreto Legislativo 29/12/2003, n. 387 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia

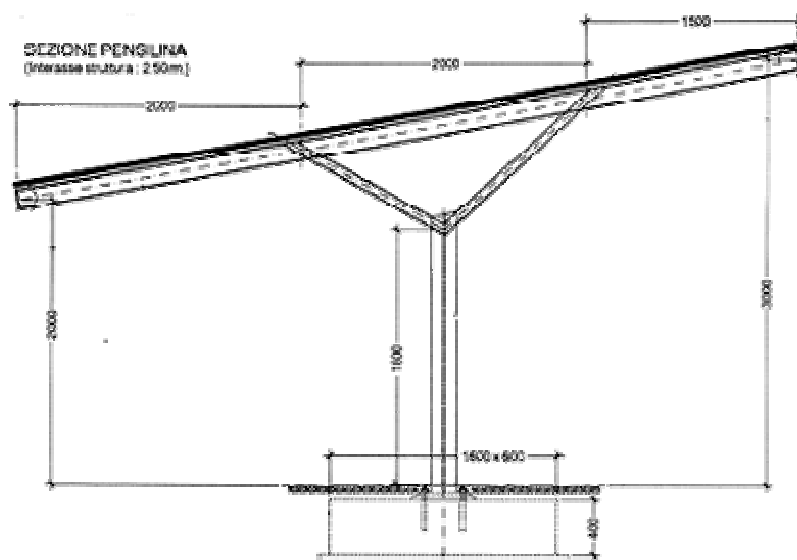
elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità" nonché al Decreto Ministeriale 10/09/2010 "Linee guida per l'Autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili";

1. La costruzione, l'esercizio e la modifica di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili sono soggetti ad Autorizzazione Unica rilasciata dalla provincia di Forlì-Cesena nell'ambito del procedimento di cui all'art. 12 del Decreto Legislativo 29/12/2003, n. 387, fatto salvo quanto previsto ai paragrafi 11 e 12 della parte II – Regime giuridico delle autorizzazioni- dell'allegato "Linee guida per il procedimento di cui all'art. 12 del Decreto Legislativo 29/12/2003, n. 387" contenuto nel Decreto Ministeriale 10/09/2010;
2. Le modalità operative e di installazione, le condizioni, la potenza ed il tipo di fonte energetica rinnovabile nonché il regime urbanistico-edilizio cui sono sottoposti gli impianti da installare sugli edifici sono disciplinati dalla Tabella 1 (Punto 12.9) allegata al Decreto 10/09/2010 "Linee guida per l'Autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili"
3. Qualora gli impianti vengano ubicati al suolo e non siano destinati all'autoconsumo, con potenza superiore a 20 KW si rende necessario garantire la corretta rimozione e smaltimento dell'impianto installato al termine del periodo di produzione di energia, attraverso la presentazione di polizza fidejussoria bancaria, calcolata per un valore di € 70,00 per KW di potenza da installarsi.

#### **ART. 82 ter PENSILINA FOTOVOLTAICA PER AREE DI PARCHEGGIO**

[articolo inserito con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Nelle aree a parcheggio pubblico è possibile eseguire pensiline fotovoltaiche che, oltre ad offrire un riparo dalla pioggia e dai raggi del sole alle auto parcheggiate, forniscono energia per tutta la durata del giorno trasformando in elettricità la radiazione solare.
2. L'energia prodotta può essere usata per:
  - Alimentare la rete elettrica locale;
  - Alimentare utenze pubbliche situate lontane dalla rete elettrica;Per caricare batteria di accumulatori, (di tipo stazionario o automobilistico).
3. La pensilina fotovoltaica per un posto auto (il minimo elemento modulare del sistema) dovrà avere dimensioni massime lunghezza di 6 metri e una larghezza di 2,50.
4. Per migliorare l'efficienza di raccolta della radiazione solare e l'effetto lavante della pioggia, la pensilina dovrà essere leggermente inclinata, pertanto nel progetto occorre tener conto del suo orientamento. Occorre inoltre evitare l'ombreggiamento di edifici od alberi circostanti.



### **Caratteristiche della pensilina fotovoltaica per parcheggio**

5. La pensilina fotovoltaica per parcheggio auto può essere utilizzata nei parcheggi pubblici di scambio, dove gli automobilisti possono lasciare le loro auto convenzionali e noleggiare delle auto elettriche per raggiungere le aree soggette a restrizioni sulle emissioni.
6. In tal modo la pensilina solare diviene la parte generatrice fondamentale di un sistema di mobilità urbana ad emissione zero.
7. Le dimensioni della pensilina fotovoltaica corrispondono alle dimensioni standard di un posto macchina, progettato in modo da ottenere le seguenti peculiari caratteristiche:
8. il modulo elementare della pensilina deve essere il singolo posto macchina al fine di risultare modulare e flessibile e permetterne l'inserimento estetico nell'arredo urbano
9. la pensilina deve avere un numero ridotto di pilastri di supporto della pensilina al fine di consentire di semplificare la progettazione del parcheggio e permette alle auto una estrema facilità di manovra.
10. L'installazione di pensilina fotovoltaica nel parcheggio pubblico è sottoposta a Convenzione fra l'Amministrazione Comunale e la ditta installatrice.

### **ART. 83 RECINZIONI**

1. Le aree non edificate fronteggianti Vie o Piazze, aperte al pubblico passaggio, devono essere delimitate o recintate. Ove ricorrano particolari motivi al pubblico decoro, il Sindaco può ordinare la recinzione di area sia edificata che non.
2. Le recinzioni dovranno avere aspetto decoroso, intonato all'ambiente e debbono essere tali da non creare pericolo per la pubblica incolumità, pertanto sul fronte pubblico è vietato l'uso di filo spinato o di elementi appuntiti o comunque che possano generare pericolo.
3. Le recinzioni fronteggianti vie o spazi pubblici non debbono superare l'altezza di m. 1,80, misurata con riferimento alla quota del marciapiede stradale o, in mancanza del marciapiede, da quella della banchina stradale;

4. Le recinzioni fronteggianti vie o spazi pubblici non debbono presentare muri pieni di altezza superiore a cm. 60 misurata con riferimento alla quota del marciapiede stradale o, in mancanza del marciapiede, da quella della banchina stradale;
5. Sul fronte pubblico ed all'interno dei centri abitati o delle aree zonizzate dal P.R.G., indipendentemente dal confine di proprietà, le recinzioni vanno poste nella posizione più arretrata rispetto alle seguenti tre possibilità:
  - a) confine di proprietà;
  - b) limite individuato dal P.R.G. ;
  - c) allineamento preesistente.
6. Sul fronte pubblico all'esterno dei centri abitati, indipendentemente dal confine di proprietà, debbono essere rispettate le distanze minime previste dal N.C.d.S. e dal relativo regolamento di attuazione.
7. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione. In particolare nelle intersezioni, qualora il limite di P.R.G. non sia più restrittivo, indipendentemente dal confine di proprietà, sui due allineamenti, quando gli stessi formino tra loro angoli pressochè retti, dovrà essere realizzato un raccordo curvilineo di raggio esterno minimo pari a ml. 5.
8. Quando l'angolo fra i due allineamenti non sia pressochè retto, tali valori verranno di volta in volta adeguati per analogia.
9. E' facoltà dell'Amministrazione in relazione a casi specifici richiedere distanze superiori a quelle sopra riportate.

#### **ART. 84 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
2. Le procedure per il rilascio dell'autorizzazione sono previste nello specifico regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

## **TITOLO III°: INSTALLAZIONE DI STRUTTURE A CARATTERE PRECARIO E TEMPORANEO**

### **ART. 85 PREMESSA**

1. Sugli spazi pubblici o privati possono essere realizzati apprestamenti temporanei di opere a carattere precario, previa presentazione di denuncia di inizio dell'attività ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 31/2002.
2. Sono definiti apprestamenti di carattere precario quelle opere che sono realizzate mediante strutture e manufatti amovibili, appoggiati o ancorati al suolo con sistemi che non richiedono escavazioni sia durante la posa in opera che durante la rimozione.
3. Sono definiti temporanei gli apprestamenti destinati ad essere rimossi dopo un periodo di tempo, regolato da apposito atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal richiedente.
4. Non sono soggette alla presente normativa le attrezzature e le strutture poste al servizio dei cantieri edili muniti di regolare permesso di costruire, che vengano installate in sito limitatamente alla durata dei lavori. Esse devono essere rimosse alla scadenza dei termini fissati dal permesso di costruire per l'ultimazione dei lavori.

### **ART. 86 TIPOLOGIE DI CARATTERE TEMPORANEO SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Sono considerati apprestamenti di carattere temporaneo e precario su suolo pubblico o privato aperto al pubblico:
  - chioschi per la rivendita di giornali e riviste;
  - strutture di soccorso pubblico;
  - strutture per informazioni turistiche;
  - chioschi per la vendita fiori, esclusivamente in zona cimiteriale;
  - chioschi esclusivamente per la vendita di alimenti e bevande;
2. Sono inoltre considerati apprestamenti di carattere temporaneo e precario su suolo privato aperto al pubblico, i seguenti interventi necessari a proteggere spazi esterni di pertinenza di esercizi commerciali e turistici situati in locali preesistenti al 19/12/2002 e già in possesso, di licenza di esercizio per l'attività alle cui esigenze è dettata la struttura precaria:
  - tettoie completamente aperte su almeno due lati;
  - vetrate mobili, completamente retrattili, a protezione di tettoie o portici già esistenti al 19/12/2002.
3. Sono infine considerati apprestamenti di carattere temporaneo e precario su suolo privato non aperto al pubblico:
  - tettoie di servizio ad attività artigianali e/o industriali, esclusivamente per la protezione di zone destinate allo scarico/carico delle merci

- serre per la produzione e vendita di fiori ad esclusivo servizio di aziende che possano documentare l'esercizio di tale attività commerciale;
- strutture, prevalentemente vetrate, a protezione di aree da destinarsi al benessere o ad attività ludico-sportive poste su terrazzi praticabili scoperti situati al Piano Attico di esercizi alberghieri;

#### **ART. 87 AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Le strutture di cui al precedente Art. 86 sono ammesse su tutto il territorio comunale, con esclusione delle zone "A" ed "E", come definite dal P.R.G. vigente, nonché con esclusione degli edifici per i quali lo stesso P.R.G. preveda un vincolo conservativo.
2. In deroga a quanto indicato al comma precedente, anche nelle zone urbanistiche "E" sono ammesse serre per la produzione e vendita fiori.
3. Qualora le attività commerciali e turistiche dotate di struttura di carattere temporaneo e precario su suolo privato aperto al pubblico regolarmente autorizzata, trasferiscano la loro sede in altri locali preesistenti al 19/12/2002 non muniti di struttura temporanea, conservano il diritto di trasferire presso detti nuovi locali la struttura necessaria a proteggere gli spazi esterni di pertinenza con le caratteristiche di cui al precedente art. 86 comma 2.

#### **ART. 88 PROCEDURE PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE TEMPORANEE**

1. Il Responsabile di Settore, verifica la conformità dell' intervento al presente regolamento e la completezza della documentazione di cui al successivo Art. 93, controllando in particolare i contenuti della garanzia fidejussoria, dell'atto unilaterale d'obbligo registrato, nonché qualora necessario, il possesso dell'autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico.

#### **ART. 89 DIMENSIONI DEGLI APPRESTAMENTI A CARATTERE TEMPORANEO E PRECARIO**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Le dimensioni degli apprestamenti precari di carattere temporaneo di nuovo impianto, unitamente agli apprestamenti temporanei già esistenti in forza di regolamenti previgenti, non devono superare complessivamente le seguenti dimensioni:
  - a) - chioschi per la vendita di alimenti e bevande:
    - porzione chiusa o chiudibile mq. 16,00
    - tettoie completamente aperte mq. 16,00
    - dovrà essere rispettata la distanza dai confini di proprietà e dalle strade di mt. 5,00
  - b) -chioschi per la vendita di giornali e riviste, e per la vendita di fiori in zona cimiteriale:
    - porzione chiusa o chiudibile mq. 25,00
    - dovrà essere rispettata una distanza dai confini di proprietà e dalle strade di mt. 5,00

c) - strutture di soccorso pubblico e per informazioni turistiche, richieste da Enti e/o associazioni riconosciute:

- porzione chiusa o chiudibile mq. 20,00
- tettoie completamente aperte mq. 16,00
- dovrà essere rispettata una distanza dai confini di proprietà e dalle strade di mt. 5,00

d) - installazioni di strutture necessarie a proteggere spazi esterni di pertinenza di esercizi commerciali e turistici:

d1) – installazione di sole tettoie a servizio di negozi ed esclusivamente per la esposizione delle merci:

- superficie coperta non superiore alla superficie di vendita e comunque non superiore a mq. 30,00
- distanze: dalla strada e dagli spazi pubblici mt. 1,50 e nel rispetto della visuale libera in curva;
- dai confini di proprietà mt. 1,50, oppure sul confine con l'assenso scritto del proprietario confinante

d2) – installazione di sole tettoie a servizio di pubblici esercizi (alberghi, pensioni, bar, ristoranti) esclusivamente per proteggere dalle intemperie spazi esterni prospicienti locali di soggiorno e/o da pranzo siti ai Piani Terra o Primo nei quali è prevista la collocazione di sedie e tavoli per il soggiorno all'aperto:

- superficie coperta non superiore a mq. 80,00
- distanze: dalla strada e dagli spazi pubblici mt. 1,50 e nel rispetto della visuale libera in curva;
- dai confini di proprietà mt. 1,50 oppure sul confine con l'assenso scritto del proprietario confinante

Qualora si provveda alla installazione di vetrate mobili, completamente retrattili, a protezione di tettoie o portici già esistenti alla data del 19/12/2002 è possibile procedere alla chiusura di una superficie non superiore a mq. 80,00 nel rispetto delle distanze esistenti.

d3) – per gli stabilimenti balneari è ammessa esclusivamente l'installazione di vetrate mobili, completamente retrattili a protezione di tettoie o portici già esistenti alla data del 19/12/2002, per una superficie non superiore a mq. 50,00 nel rispetto delle distanze esistenti.

e) - apprestamenti precari su suolo privato non aperto al pubblico:

e1) - tettoie di servizio ad attività artigianali e/o industriali, esclusivamente per la protezione di zone destinate allo scarico/carico delle merci: superficie coperta massima mq. 150, altezza massima mt. 5,00, distanze dai confini di proprietà e dalle strade mt. 6,00.

Tali apprestamenti sono ammessi esclusivamente nelle zone urbanistiche "D", come definite dal PRG vigente e sono da realizzarsi sul fianco o sul retro degli edifici esistenti ed in aderenza a questi;

e2) - serre per la produzione e vendita di fiori: superficie coperta massima mq. 200, distanze dalle strade m. 20,00 - distanze dai confini di proprietà m. 5,00;

e3) – installazione di strutture a protezione di aree da destinarsi al benessere o ad attività ludico-sportive di pertinenza di esercizi alberghieri da realizzarsi su terrazzi praticabili scoperti situati al Piano Attico (ultimo piano raggiungibile con scala coperta già esistente alla data di adozione del presente regolamento). Gli elementi di tamponamento esterno dovranno essere prevalentemente in vetro (minimo 70% della superficie tamponata) con copertura di tipo non praticabile da eseguirsi in piano (pendenza max ammessa 5% per il deflusso delle acque meteoriche):

- superficie coperta non superiore a mq. 150,00;
- distanza minima dalle strade 3,00 ml. e comunque in allineamento con la muratura delle facciate dei piani sottostanti qualora maggiore;
- distanza minima dai confini di proprietà 1,50 ml. e comunque in allineamento con la muratura delle facciate dei piani sottostanti qualora maggiore;
- altezza utile interna massima ml. 3,00;

## **ART. 90 REQUISITI**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Requisiti a cui devono rispondere gli apprestamenti di carattere precario:
  - a) non devono comportare in alcun caso un incremento di impermeabilizzazione dei suoli;
  - b) il fissaggio a terra può avvenire solo mediante ancoraggi amovibili posti in opera a secco, e cioè senza comportare la esecuzione o demolizione di opere murarie quali getti in calcestruzzo, muri in mattoni o altri materiali cementati da legami idraulici o plastici;
  - c) le strutture portanti al di sopra della quota di cm. 50 dal livello del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dalla quota stradale, possono essere costituite solo da legno o metallo;
  - d) i tamponamenti verticali e le coperture, dovranno essere costituite esclusivamente da legno, metallo, pvc o vetro;
  - e) eventuali scarichi di acque nere dovranno essere recapitati nella pubblica fognatura comunale dietro rilascio di autorizzazione allo scarico;
  - f) gli scarichi relativi alle acque bianche dovranno essere recapitati nella pubblica fognatura comunale;
  - g) tutti gli impianti dovranno essere realizzati in conformità alle norme vigenti e, prima dell'utilizzo delle strutture dovrà essere presentata la dichiarazione di conformità prevista dalla Legge n. 46/90 per ogni impianto eseguito;
  - h) le opere devono essere smontabili o trasportabili con mezzi meccanici la cui disponibilità sia garantita sul territorio comunale;
  - i) nel caso di manufatti da realizzarsi in prossimità di incroci stradali con o senza marciapiede, dovrà essere garantita una diagonale di visibilità risultante come diagonale ottenuta dalla congiunzione dei due punti ricavati prolungando di mt. 6,00 i due lati del triangolo partendo dall'intersezione dell'incrocio stradale;

- j) in tutte le categorie di locali retrostanti interessati da eventuale chiusura con strutture amovibili, dovranno essere sempre garantiti i rapporti di aerazione ed illuminazione previsti dal presente regolamento.

**ART. 91 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 d el 22/03/2011]

1. La presentazione della Denuncia di Inizio dell'attività finalizzata alla collocazione di apprestamenti temporanei e provvisori a carattere precario, comporta la sottoscrizione da parte del richiedente, di un atto unilaterale d'obbligo da redigersi in conformità allo schema secondo lo schema 2 posto in calce al presente regolamento.

**ART. 92 VALIDITA' DELL'APPRESTAMENTO**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 d el 22/03/2011]

1. Il termine di validità dell'apprestamento sarà di anni 2 dalla data di presentazione della ultimazione dei lavori. Qualora non intervenga la richiesta di rimozione mediante lettera raccomandata entro 60 giorni dal termine di validità dell'apprestamento, questo si intende tacitamente rinnovato per altri 2 anni.

**ART. 93 DOCUMENTAZIONE E GARANZIE**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Le strutture a carattere precario e temporaneo sono realizzate sulla base di specifica istanza di denuncia di inizio dell'attività, con allegati :
  - elaborato grafico, in triplice copia ed a firma di tecnico abilitato, comprendente: planimetria catastale, planimetria del lotto in scala 1:200, piante, sezioni e prospetti, con evidenziato con colore rosso l'oggetto della richiesta;
  - relazione tecnica;
  - dichiarazione del tecnico in conformità all'allegato "A" al presente titolo;
  - documentazione fotografica in formato 10x15, montata su cartoncino formato A4, completa di planimetria con indicazione dei punti di ripresa;
  - estratto di P.R.G.
  - originale dell'atto unilaterale d'obbligo debitamente compilato, in conformità all'allegato "B" al presente titolo, registrato e trascritto.
  - autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico (qualora necessaria);
  - Polizza fidejussoria, a garanzia della corretta installazione e del successivo e corretto smontaggio della struttura, determinata come segue:

<b>TIPO DI STRUTTURA</b>	<b>GARANZIA</b>
<b>TETTOIE E CHIUSURE CON ELEMENTI RETRATTILI</b>	
Su spazio pubblico o privato aperto al pubblico:	
fino a mq. 30 .....	€ 2.500,00
da mq. 30 a mq. 60 inclusi.....	€ 3.500,00
da oltre mq. 60 a mq. 80 .....	€ 5.000,00

<b>CHIOSCHI</b> indipendentemente dalla superficie .....	€ 5.000,00
<b>TETTOIE E SERRE SU SUOLO PRIVATO, PROTEZIONE DI AREE DA DESTINARSI AL BENESSERE O AD ATTIVITÀ LUDICO-SPORTIVE DI PERTINENZA DI ESERCIZI ALBERGHIERI :</b>	
fino a mq. 100 .....	€ 5.000,00
oltre a mq. 100 .....	€ 7.000,00

- Versamento diritti di istruttoria pari all'ammontare dell'onere relativo al costo di costruzione per strutture di analoghe dimensioni, soggette al permesso di costruire;

2. Per gli apprestamenti di cui al precedente Art. 89 lett. e), il costo di costruzione di riferimento è quello previsto dalla leggi vigenti per le attività commerciali.

#### **ART. 94     STRUTTURE A PROTEZIONE DI LOGGE E/O BALCONI**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. A protezione di logge e/o balconi di pertinenza di alloggi di civile abitazione è sempre ammessa la chiusura con strutture aventi le caratteristiche di cui al precedente Art. 90., di dimensioni non superiori a mq. 15,00;  
Qualora la chiusura di loggia o balcone non garantisca il rispetto dei rapporti aero-illuminanti nei retrostanti locali di tipo "A1", dovranno essere previste esclusivamente strutture completamente retrattili.
2. In caso di intervento su edificio condominiale, le nuove strutture dovranno adeguarsi, per forma e colore a quelle eventualmente già esistenti ed installate in forza di vigenti regolamenti.
3. Le procedure per l'apprestamento della struttura sono le stesse previste dal precedente Art. 88, mentre la documentazione da presentarsi è quella prevista dall'Art. 93 ad esclusione dell'atto unilaterale d'obbligo e della garanzia fideiussoria.
4. Ad esclusione dei vani di categoria A1 (civile abitazione), in tutte le altre categorie di locali retrostanti interessati da una eventuale riduzione/eliminazione della superficie illuminante ed aerante, dovranno comunque essere garantiti i rapporti di illuminazione ed areazione del presente regolamento.

## **TITOLO IV: RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI**

### **ART. 95 AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 6/4/1998, n. 11 (23/4/1998), provvisti di certificato di abitabilità o, in caso di edifici vetusti privi di certificato, denunciati all'Ufficio Tecnico erariale entro tale data è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti.
2. Detta possibilità è ammessa esclusivamente per gli edifici a prevalente destinazione residenziale (individuati come quelli aventi una superficie residenziale complessiva -  $S_c = S_u + 0,60 S_a$  - superiore a quella per altre attività) e ricadenti esclusivamente in tutte le zone omogenee "B" e "C" previste dal P.R.G.
3. Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde.
4. Le superfici e i volumi recuperati ai sensi del presente titolo non vanno computati ai fini del rispetto degli indici urbanistico-edilizi.

### **ART. 96 PARAMETRI**

1. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, oltre a tutte le norme igienico-sanitarie contenute nel presente Regolamento Edilizio, devono essere osservati i seguenti parametri:
  - altezza utile media = m. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione
  - altezza utile media = m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli.
2. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa.
3. Il rapporto illuminante, se in falda, può essere ridotto fino a 1/16 della superficie del locale. Qualora le finestre siano ubicate a parete, esse concorrono al raggiungimento di 1/16 solo in ragione della metà della loro superficie.
4. La superficie illuminante così definita, misurata al lordo degli infissi, deve anche essere apribile per garantire una idonea ventilazione dei locali e deve essere integrata da ventilazione continua naturale mediante prese d'aria o da ventilazione continua meccanica, variabile in funzione della destinazione dei locali.
5. Il solaio di sottotetto da rendersi abitabile deve comunque risultare idoneo a sopportare carichi e sovraccarichi previsti dalla nuova destinazione.

## **PARTE QUINTA**

# **PRESCRIZIONI TECNICHE, IGIENICHE E DI SICUREZZA DELLE OPERE EDILIZIE**

### **TITOLO I° - PRESCRIZIONI DI ORDINE GENERALE**

#### **ART. 97        CONDIZIONI DI SALUBRITÀ DEL TERRENO**

1. Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno sul quale s'intende costruire un edificio è umido o sottoposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio o impermeabilizzazione.
3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.
4. La distanza delle finestre o delle porte dei locali di categoria A da scarpate o da muri di sostegno non deve essere minore di ml 5,00. Tale disposizione si applica in presenza di scarpata con pendenza superiore al 40% o di muri di sostegno di altezza superiore a ml 1,00 dalla quota di piano terra, qualora la banchina o la soglia risultino a quota inferiore della quota massima del muro di sostegno antistante la finestra o la porta.
5. I cortili devono garantire un rapido deflusso delle acque meteoriche ed impedire fenomeni di infiltrazione lungo i muri. Quest'ultima condizione vale anche per i giardini.
6. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali in cui siano esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbo degli inquilini stessi.

#### **ART. 98        IGIENE DEI PASSAGGI E SPAZI PRIVATI**

1. Le disposizioni di cui all' Art. 2, comma 1, si applicano anche ai vicoli e ai passaggi privati.
2. I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale e in genere tutti i luoghi di ragione privata, dovranno essere tenuti costantemente in buono stato di manutenzione (es.: imbiancati, intonacati, puliti, ecc.), spazzati e sgombri di ogni rifiuto e di qualsiasi deposito che possa cagionare sconci, umidità, cattive esalazioni o menomare l'aerazione naturale.

3. Le aree inedificate all'interno del territorio urbanizzato devono essere recintate, tenute sgombre da ogni rifiuto che possa cagionare cattiva esalazione o essere ricettacolo d'animali infestanti, nonché mantenute in stato di decoro.
4. Alla pulizia di detti spazi di ragione privata, come di tutti gli spazi comuni, sono tenuti solidalmente i proprietari, gli inquilini e tutti coloro che a qualsiasi titolo ne abbiano l'uso.
5. Il Sindaco può adottare provvedimenti per l'igiene degli spazi e dei passaggi privati.

## **ART.99 SCALE**

1. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, ed a servizio di più unità immobiliari per ogni piano servito, devono essere aerate ed illuminate dall'esterno a mezzo di finestratura avente superficie libera non inferiore a mq 1,00; può essere consentita illuminazione e aerazione dall'alto, tramite lucernario, la cui superficie di ventilazione sia pari a mq 0,40 per ogni piano servito, compreso il piano terra.
2. Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione di locali contigui.
3. Le scale, sia interne che esterne, anche quando chiuse fra pareti verticali, devono essere sempre dotate di corrimano o di parapetti di altezza non inferiore a ml 1,05; le scale devono essere conservate in buono stato di manutenzione e di pulizia.
4. Le scale e i pianerottoli devono essere dimensionati e costruiti a regola d'arte per risultare agevoli e sicuri sia alla salita che alla discesa; le scale devono essere commisurate al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, prevedendo le seguenti larghezze minime di passaggio utile:
  - a) scale interne comuni a più alloggi o di uso pubblico che collegano più di due livelli, compreso il piano terreno, e scale esterne di accesso alle abitazioni: ml 1,20;
  - b) scale interne agli alloggi: ml 0,90;
  - c) scale di collegamento fra abitazione e zone di servizio (cantine, sottotetti, ecc.): ml 0,80.
5. Le scale a gradini trapezoidali non sono ammesse in edifici pubblici. Negli edifici privati devono avere la larghezza nel punto medio della pedata non inferiore di cm 25, mentre negli edifici non residenziali dovranno avere pedata con larghezza non inferiore a cm. 30 da misurarsi a cm. 40 dal montante interno.
6. Per tutte le scale devono essere sempre rispettati i parametri dimensionali previsti dalle norme UNI e di sicurezza, nonché da altre norme speciali.

## **ART. 100 RINGHIERE E PARAPETTI**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. I parapetti delle scale e dei balconi devono presentare un'altezza minima dal piano di calpestio di ml 1,05; i parapetti devono inoltre presentare spazi, fra gli elementi costituenti, aventi almeno

una delle due dimensioni non superiore a cm 10 ed essere non scalabili. Le ringhiere dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, sicurezza e robustezza e, se in ferro, risultare di peso non inferiore a kg. 16 per metro quadro. Tale peso potrà essere inferiore nel caso di adozione di profili scatolari.

2. Nelle finestre a tutta altezza i parapetti devono avere un'altezza minima di ml 1,00.
3. I parapetti delle finestre possono avere altezza ridotta a ml 0,90 ma la somma dell'altezza dei davanzali e della profondità dei davanzali stessi non deve essere inferiore a ml 1,20.

#### **ART. 101 SICUREZZA DI CIRCOLAZIONE**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/2011]

1. Le superfici calpestabili delle parti comuni o d'uso pubblico, interne ed esterne agli edifici, devono essere realizzate con materiali certificati che riducano al minimo il pericolo di scivolamento.
2. Tutte le superfici (pavimenti di ingressi, scale esterne, marciapiedi, bagni; pavimenti di officine meccaniche, di stabilimenti di macellazione o attività similari) che in condizioni d'uso possono diventare particolarmente scivolose per la presenza di acqua, di oli o di grassi, devono essere realizzati con materiali aventi un coefficiente di attrito dichiarato idoneo alle condizioni di uso.

#### **ART. 102 SICUREZZA DELLE SUPERFICI FRAGILI**

1. Tutte le superfici fragili (vetri, specchi e superfici similari), anche in relazione alla loro funzione e posizione, devono essere realizzate ed installate conformemente alla regola dell'arte ed in modo tale da fornire sufficienti garanzie di sicurezza contro il pericolo costituito dalla possibile rottura delle lastre, per urti od altra causa.

#### **ART. 103 CANNE DI ESALAZIONE PER CUCINE E ZONE DI COTTURA**

1. Tutte le cucine e le zone di cottura, comunque alimentate, debbono essere provviste di sistemi atti a condurre i vapori e i prodotti della combustione a canne d'esalazione singole e indipendenti o collettive e ramificate, adibite solo a tale uso.
2. Tali canne dovranno essere condotte a tetto, dotate di comignoli realizzati e posizionati nel rispetto delle norme tecniche UNI-CIG e a distanza tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione sia essa naturale o artificiale.
3. Tali ambienti devono altresì essere dotati d'idonee aperture permanenti di ventilazione naturale diretta, realizzate nel rispetto delle norme tecniche sopra citate.
4. Per interventi di ristrutturazione in edifici preesistenti, in luogo delle canne di esalazione, ove non sia possibile rispettare la norma generale e sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica,

possono essere ammessi sistemi alternativi o per il trattamento o per l'allontanamento dei vapori di cottura (quali ad es.: filtri a carboni attivi, canne di esalazione a parete, ecc.).

5. Le canne d'esalazione delle cucine ad uso di attività di ristorazione o comunque non assimilabili a cucine ad uso familiare, devono essere realizzate con materiali impermeabili ai vapori ed ai gas ed essere idoneamente coibentate, al fine di evitare fenomeni di condensazione ed apprezzabili incrementi di temperatura negli ambienti attraversati. Devono inoltre essere sempre prolungate sino al tetto con scarico posto a distanza non inferiore ai 10 dalle pareti degli edifici circostanti, salvo elevazioni a maggiore altezza a giudizio del Sindaco.

#### **ART. 104 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CANNE FUMARIE**

1. Tutti gli edifici devono essere dotati di idoneo impianto di riscaldamento, tale da assicurare le condizioni di esercizio conformi a quanto previsto da specifiche norme tecniche ed in funzione della destinazione d'uso.
2. Gli impianti termici, le canne fumarie e le loro parti terminali, devono essere costruiti a regola d'arte, con materiali e componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza UNICIG, nonché nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia, compresi i regolamenti adottati ai fini del contenimento dei consumi di energia.
3. Ove non sia predisposta l'installazione di apparecchi di combustione di tipo stagno, gli ambienti relativi devono essere dotati d'aperture di ventilazione realizzate nel rispetto delle norme tecniche.
4. Le canne fumarie, singole o collettive, a cui collegare le caldaie e gli apparecchi di riscaldamento degli ambienti e di produzione di acqua calda, comunque alimentati, nonché le stufe, i caminetti ed i forni alimentati a legna o simili apparecchiature, devono essere condotti al tetto.
5. Lo scarico dei prodotti della combustione deve essere localizzato in modo da non interferire con eventuali prese d'aria esterne e con aperture per ventilazione naturale o meccanica.
6. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammesso lo scarico a parete dei prodotti della combustione per i soli apparecchi alimentati a gas metano, nel rispetto delle indicazioni impiantistiche delle norme UNI-CIG e del DPR 412/93 e successive modifiche ed integrazioni qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni:
  - a) lo scarico dei prodotti non interferisca con prese d'aria esterne, con aperture per ventilazione naturale o meccanica, come previsto dalle norme UNI-CIG.
  - b) le opere previste non si configurino come interventi di ristrutturazione complessiva dell'edificio o degli impianti;
  - c) non si possa usufruire di canne fumarie esistenti e non ne sia consentita la costruzione di nuove con scarico a tetto;
  - d) non sia possibile l'attraversamento di piani sovrastanti.

7. Le prese d'aria per l'alimentazione degli apparecchi di tipo stagno possono essere poste a parete.
8. Il Sindaco, nei casi in cui lo scarico dei prodotti della combustione, di qualunque impianto o apparecchio termico, interferisca con prese d'aria esterne, o comunque crei disagio permanente alla fruibilità degli ambienti, determinando problemi igienico - sanitari, può ordinare interventi sulle canne fumarie, nonché in generale l'elevazione dello sbocco di condotti esistenti.

#### **ART.105 IMPIANTI DI TRATTAMENTO DELL'ARIA**

1. Per la classificazione degli impianti di trattamento dell'aria si richiama quanto indicato dalle norme UNI. Detti impianti devono essere realizzati nel rispetto delle norme di buona tecnica.
2. Gli impianti devono garantire il rispetto delle condizioni parametriche di esercizio (quali ad es. purezza e velocità dell'aria, temperatura, ecc.) definite dalle stesse norme tecniche e correlate alla tipologia d'uso del locale.
3. Le prese d'aria esterna devono essere posizionate, ove tecnicamente possibile, in conformità alla norma UNI applicabile e comunque ad almeno ml 4,00 dal suolo ed in zone sottratte ad azioni inquinanti.
4. Le condotte di espulsione dell'aria devono sfociare a tetto e devono essere posizionate e realizzate nel rispetto delle regole dell'arte; esse non devono interferire con aperture di prese d'aria naturale o artificiale.
5. Il funzionamento degli impianti non deve essere causa di disturbo per gli ambienti di vita circostanti; a tal fine, sono oggetto di valutazione tecnica gli incrementi del rumore di fondo e l'innalzamento della temperatura, conseguenti al funzionamento di detti impianti.

#### **ART. 106 VENTILAZIONE ARTIFICIALE E TERMOVENTILAZIONE**

1. La ventilazione artificiale è ammessa in sostituzione o ad integrazione di quella naturale nei seguenti locali:
  - a) servizi igienici; nelle abitazioni è ammessa quando esista già un altro servizio con aerazione naturale o in caso di monocali, bilocali e alloggi di cui alla legge n°166 del 1975;
  - b) antibagni, spogliatoi, magazzini di deposito e locali di servizio in cui non sia prevista la presenza continua di persone.
2. Nei casi sopra indicati, ove non differentemente previsto da specifica norma, devono essere assicurati almeno dieci ricambi volume –ambiente per ora.
3. Nei servizi igienici la ventilazione artificiale può avvenire con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione artificiale.
4. Negli edifici multipiano la ventilazione artificiale può essere ottenuta anche mediante condotto collettivo ramificato, costruito a regola d'arte, che deve essere ad uso esclusivo dei locali di servizio ventilati;
5. Il ricambio dell'aria interna non deve comunque superare il 30% della portata dell'impianto;

6. La dotazione di un idoneo impianto di termoventilazione è requisito minimo per i locali pubblici di spettacolo e di riunione e per i locali ad uso commerciale e di servizio con permanenza di persone quando detti locali, per necessità od obblighi costruttivi e di esercizio, non possono essere sufficientemente o razionalmente aerati con finestre apribili;
7. Lo spazio o i locali in cui siano installate le macchine di ventilazione, dovranno essere accessibili in sicurezza tramite strutture fisse.

#### **ART. 106 bis UMIDITA' PER CONDENSA**

[articolo inserito con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/2011]

1. Nelle normali condizioni di occupazione ed uso degli alloggi, sia nei locali di abitazione sia in quelli accessori, le superfici interne delle pareti perimetrali nonché i soffitti dei locali con copertura a terrazzo, non devono presentare tracce di condensa permanente. Negli ambienti per cui è previsto, per brevi periodi, un forte sviluppo di vapori (bagni, cucine e simili) è ammessa la presenza momentanea di umidità, quando siano previsti sistemi di ventilazione, evacuazione o assorbimento dell'acqua di condensa formatasi, tali da evitare danni permanenti. I sistemi adottati si ritengono idonei quando a mezz'ora dalla chiusura delle fonti di sviluppo di vapore le pareti interne degli ambienti non presentano tracce rilevanti di condensa.

#### **ART. 107 APPROVVIGIONAMENTO D'ACQUA POTABILE - DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI**

1. Tutte le unità immobiliari, sia ad uso residenziale sia ad uso lavorativo ivi compresi i depositi, devono essere provviste di servizi igienici al loro interno ed essere forniti d'acqua potabile.
2. Il numero dei servizi igienici e la distribuzione dell'acqua dovranno tenere conto ed essere proporzionati al numero dei locali abitabili e alle caratteristiche dell'utenza.

#### **ART. 108 CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/2011]

1. I tetti devono essere muniti, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili e altri spazi coperti, di canali di gronda sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque pluviali ai tubi di scarico.
2. I condotti di scarico delle acque dei tetti devono essere indipendenti, in numero adeguato e del diametro interno non inferiore a cm 10; non devono avere aperture e interruzioni di sorta nel loro percorso ed essere facilmente ispezionabili. Le giunte dei tubi devono essere a perfetta tenuta.
3. È vietato immettere nei tubi di scarico delle grondaie i condotti d'acqua di bagni e di qualsiasi liquido d'altra origine. I pluviali devono essere dotati di pozzetto chiuso e sifonato. Non sono ammessi pozzetti dotati di griglia aperta.

## **ART.109            COMBUSTIBILI UTILIZZABILI NELLE CENTRALI TERMICHE**

1. Negli edifici di nuova costruzione all'interno d'aree dotate di rete di distribuzione del gas metano adeguata a soddisfare le potenzialità dei nuovi impianti e di quelli esistenti, si fa obbligo del funzionamento a gas metano delle centrali termiche installate.
2. Negli edifici esistenti ricompresi all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e nelle aree servite dalla rete di distribuzione del gas metano, la sostituzione di generatori di calore obsoleti o deteriorati dovrà avvenire tramite installazione di generatori funzionanti a gas metano.
3. Soluzioni tecnologiche che non prevedano l'utilizzo di combustibili fossili (energia solare, fotovoltaica, teleriscaldamento ecc.), sono consentite anche in deroga all'obbligo del funzionamento a gas metano delle centrali termiche.

## **ART. 110    PROTEZIONE DAL RUMORE**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Gli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazioni sostanziali, devono essere concepiti e realizzati in modo che il rumore a cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità, si mantenga a livelli che non nuoccia alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di vita quotidiana. I valori di isolamento acustico dovranno rispettare quanto definito dalle norme vigenti al momento di esecuzione del progetto

## **ART. 110 bis REQUISITI DI RENDIMENTO ENERGETICO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

[articolo inserito con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

- 1) Al fine di favorire il risparmio energetico, l'uso efficiente delle risorse energetiche, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici, contribuendo a conseguire la limitazione delle emissioni inquinanti ed alteranti il clima, la Regione Emilia-Romagna con l' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", approvato con Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 156/2008, ha stabilito:
  - a) l'applicazione di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici in essi installati
  - b) le metodologie per la valutazione della prestazione energetica degli edifici e degli impianti
  - c) il rilascio dell'attestato di certificazione energetica degli edifici
  - d) il sistema di accreditamento degli operatori preposti alla certificazione energetica degli edifici
  - e) l'esercizio e la manutenzione degli edifici e degli impianti
  - f) il sistema informativo regionale per il monitoraggio della efficienza energetica degli edifici e degli impianti

g) le misure di sostegno e di promozione finalizzate all'incremento dell'efficienza energetica ed alla riduzione delle emissioni climalteranti.

Le disposizioni dell' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" sono entrate in vigore a partire dal 1° luglio 2008, salvo quanto non diversamente specificato nell'atto medesimo.

- 2) Fatte salve le esclusioni di cui al comma successivo, i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici di cui all'Allegato 2 dell' <Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici>, si applicano alla progettazione e realizzazione degli interventi edilizi con i limiti e le modalità specificati nello stesso Allegato 2 e trovano:
  - a) una applicazione integrale nel caso di edifici di nuova costruzione ed impianti in essi installati, demolizione totale e ricostruzione degli edifici esistenti, interventi di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati,
  - b) una applicazione integrale ma limitata al solo ampliamento dell'edificio nel caso che il volume a temperatura controllata della nuova porzione di edificio risulti superiore al 20% di quello dell'edificio esistente e comunque in tutti i casi in cui l'ampliamento sia superiore agli 80 metri quadrati,
  - c) una applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su edifici esistenti non ricadenti nelle tipologie di cui alle lettere a) e b) precedenti, quali:
    - ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio non risulti superiore al 20% di quello esistente e comunque in tutti i casi in cui l'ampliamento sia inferiore agli 80 metri quadrati;
    - ristrutturazione totale o parziale di edifici esistenti di superficie utile non superiore a 1000 metri quadrati;
    - manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio;
    - recupero di sottotetti per finalità d'uso;
    - nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici in edifici esistenti;
    - sostituzione di generatori di calore.
- 3) Sono escluse dalla applicazione dei requisiti minimi del presente atto le seguenti categorie di edifici e di impianti:
  - a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché quelli di valore storico architettonico e gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dalla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. A-9, commi 1 e 2 dell'Allegato alla L.R. 20/2000, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
  - b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati in virtù delle particolari esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

- c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
  - d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per usi energetici tipici del settore civile, fermo restando l'osservanza delle norme urbanistiche ed edilizie.
- 4) Con successivi atti di Giunta Regionale potranno apportarsi modifiche all'Atto di indirizzo in ragione dello sviluppo tecnico-scientifico e in conformità all'evoluzione del quadro normativo regionale, nazionale e comunitario, adeguando la delibera alle modifiche delle normative italiane e alle nuove Direttive dell'Unione Europea.

## **TITOLO II° - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI**

### **ART.111 CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI**

1. Sono locali abitabili o usabili quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone; essi sono definiti di Categoria A e sono articolati secondo la classificazione contenuta nell'articolo successivo.
2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e per ben definite operazioni; essi sono definiti di Categoria S e sono articolati secondo la classificazione contenuta nell'articolo successivo.
3. I locali non espressamente elencati negli articoli successivi sono classificati per analogia.

### **ART. 112 LOCALI DI CATEGORIA A**

1. I locali di categoria A sono classificati, in base alla tipologia d'uso, nel modo seguente:
  - a) Categoria A1: residenza;
  - b) Categoria A2:
    - 1) Cat. A2.1: uffici e studi (pubblici e privati) di enti, associazioni, libero professionali, direzionali e assimilabili, ambulatori e poliambulatori;
    - 2) Cat. A2.2: locali ad uso commerciale, esposizioni e mostre;
    - 3) Cat. A2.3: pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali privati, sale di riunione e di lettura, biblioteche, sale di ristoranti, mense collettive, self-service e assimilati;
    - 4) Cat. A2.4: artigianale di servizio.
  - c) Categoria A3: laboratori artigianali ed industriali di produzione e trasformazione, lavanderie artigianali ed industriali, officine meccaniche ed autorimesse non destinate al solo posteggio dei mezzi , magazzini e depositi in cui la permanenza delle persone non sia saltuaria, laboratori di produzione, conservazione, trasformazione, manipolazione di prodotti alimentari, macelli;
  - d) Categoria A4:
    - 1) Cat. A4.1: alberghi, pensioni, strutture per il soggiorno temporaneo delle persone;
    - 2) Cat. A4.2: case di cura, ospedali, centri di assistenza socio-sanitaria;
    - 3) Cat. A4.3: locali di divertimento, di spettacolo e per attività sportive (cinema, discoteche, piscine e assimilabili);
    - 4) Cat. A4.4: scuole pubbliche e private.
  - e) Categoria A5: locali di ricovero e sosta per animali (canili, stalle, porcili e assimilabili).

### **ART. 113 LOCALI DI CATEGORIA S**

1. I locali di categoria S, sono quei vani nei quali la permanenza delle persone è limitata ad attività secondarie.

## **TITOLO III° - REQUISITI IGIENICI DEGLI ALLOGGI**

### **ART. 114 CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI D'ABITAZIONE**

1. Sono definiti di Categoria A1 i locali adibiti a residenza quali cucina, soggiorno, pranzo, tinello, studio, camera da letto, locali in genere posti ai piani abitabili.
2. Sono definiti locali o ambienti accessori per la civile abitazione di categoria S i locali nei quali la permanenza delle persone è limitata ad attività secondarie quali: servizi igienici e bagni in genere, antibagni, cucine in nicchia, tavernette, autorimesse, lavanderie, stenditoi, stirerie, spogliatoi, corridoi, atri e simili, ripostigli, guardaroba, cantine, centrali termiche e simili.

### **ART. 115 CARATTERISTICHE E DIMENSIONI DEI LOCALI DI ABITAZIONE DI CATEGORIA A1**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. L'altezza dei locali di abitazione di categoria A1 non deve essere inferiore a ml 2,70; nel caso di soffitti e tetti inclinati ed in presenza di zone soppalcate, tale misura è da intendersi come altezza media ponderale. In nessun punto del locale l'altezza può essere inferiore a ml 2,00. Nel caso in cui la presenza di travi costituisca una orditura tale da determinare un reale abbassamento dell'altezza utile del vano (numero delle travi e ridotto interasse delle stesse = max ml 1,50), quest'ultima deve essere misurata all'intradosso delle travi. Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati nel calcolo della superficie del vano, gli spazi di altezza inferiore a ml 2,00 per i locali di cat. A, fatti salvi i casi di recupero dei sottotetti esistenti; tali spazi potranno essere chiusi con opere murarie o arredi fissi da evidenziare negli elaborati di progetto.
2. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, relativo ai soli vani di cat. A1 che mantengono la destinazione d'uso, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati, classificati, normativa sismica, ecc.). L'altezza non potrà comunque essere inferiore a ml 2,40.
3. Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.
4. I locali abitabili che presentino ostacoli alla diffusione della luce (balconi, porticati o aggetti sovrastanti di profondità superiore a ml 1), devono essere progettati in modo da soddisfare anche il requisito del 2% relativamente al fattore medio di luce diurna. Il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:
  - a) rapporto di illuminazione maggiore a 1/8 (0,125);
  - b) superfici vetrate con coefficiente di trasparenza maggiore di 0,7;

- c) profondità dei vani, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore od uguale a 2,5 volte l'altezza utile dei vani stessi;
  - d) per vani che si affacciano sotto i porticati, il rapporto illuminante R va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dell'ambiente interessato, aumentato della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso;
  - e) per vani con superficie illuminante interessata da balconi, o aggetti sovrastanti di profondità superiore a ml 1, la dimensione minima della superficie illuminante definita dal rapporto  $R > 1/8$ , dovrà essere incrementata di mq 0,05 ogni cm 5 di ulteriore aggetto oltre il metro;
  - f) la superficie illuminante va conteggiata al netto di velette, elementi strutturali o altro che ostruisca o riduca l'effettiva superficie illuminante.
5. Qualora i vani si affaccino esclusivamente su cortili, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) L'area dei cortili deve risultare maggiore o uguale ad  $1/5$  della somma delle superfici che la delimitano (senza detrazione dei vuoti);
  - b) L'altezza massima dei muri che delimitano il cortile deve risultare inferiore od uguale a 1,5 volte la media delle distanze fra le pareti opposte;
  - c) La distanza normale minima da ciascuna finestra al muro opposto deve risultare maggiore di ml 6,00;
  - d) L'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza sottogronda che risulti maggiore o uguale a  $1/20$  dell'area del cortile.
6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale precedente, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sul numero e la dimensione delle aperture (edifici vincolati e/o classificati), il progettista dovrà precisare il valore del fattore medio di luce diurna o del rapporto R raggiunto in fase di progettazione, nonché gli interventi proposti per conseguire un eventuale miglioramento della condizione preesistente.
7. Per il recupero alla residenza di spazi precedentemente destinati ad altra attività, nella stessa situazione precedente (vincoli esterni), il requisito si intende rispettato se  $R > 1/15$ .
8. Ad ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00. L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28,00, non inferiore a mq 38,00 se destinato a due persone.
9. La superficie dei locali d'abitazione di categoria A1 deve rispettare le seguenti dimensioni:
- a) vani abitativi in genere (tinello, studio, sala gioco, ecc.): non inferiore a mq 9,00;
  - b) superfici minime per locali ad uso specifico:
    - 1) cucina: mq 9,00; sono consentite cucine in nicchia o zone di cottura aventi superficie di almeno mq. 4,00 in appartamenti di superficie netta inferiore ai mq 100 e purchè realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio a soggiorno (mq. 14) e sia garantita una ventilazione minima di  $1/8$  della superficie del pavimento (compresa la superficie della zona

- cottura). Le cucine in nicchia devono avere una ampia comunicazione con il locale soggiorno (minimo ml. 1,50) . Nelle cucine deve essere assicurato un sistema idoneo di ricambio d'aria , di evacuazione dei prodotti della combustione verso l'esterno nel rispetto delle normative vigenti;
- 2) cucina in nicchia/ angolo cottura e soggiorno: mq 18,00;
  - 3) pranzo, soggiorno e camera da letto a due posti: mq 14,00;
  - 4) camera da letto a un posto: mq 9,00;
  - 5) bagno: mq 4,00 per il primo bagno, mq. 2,50 per quelli oltre il primo bagno all'interno dello stesso alloggio.
9. Ogni unità edilizia, deve essere dotata di una stanza o soggiorno/pranzo, di una cucina o zona cottura , di un servizio igienico idoneamente disimpegnato completo di water, lavabo, bidè, vasca da bagno o doccia.
10. Due locali adiacenti possono essere considerati come ambiente unico quando l'apertura di comunicazione fra i due locali misura almeno ml 2,00 di larghezza, in tal caso, ai fini di quanto stabilito ai commi 3 e 4, si devono sommare i R.I.A. (rapporti di illuminazione ed aerazione) e le superfici.

#### **ART. 116 CARATTERISTICHE E DIMENSIONI DEI LOCALI ACCESSORI DI CATEGORIA S**

1. I locali accessori di categoria S, ove non sia diversamente stabilito da norme speciali del presente regolamento, devono rispettare i seguenti parametri:
  - altezza media non inferiore a ml 2,40 con una altezza minima di ml 1,80 ad eccezione delle cantine e delle autorimesse che possono avere una altezza media pari a ml 2,00.
2. I servizi igienici possono essere "ciechi", purché dotati di aspirazione forzata con canna di esalazione al tetto, solo nel caso in cui vi sia un servizio già dotato di aerazione naturale o qualora siano inseriti in unità abitative minimali (monolocali o bilocali) o si tratti di alloggi per i quali si applicano le disposizioni della legge 27 maggio 1975, n. 166 e successive modifiche ed integrazioni.
3. I servizi igienici devono avere una superficie minima di mq 4,00 con un lato non inferiore a ml 1,10. Il servizio igienico deve essere completamente rivestito con materiale lavabile e impermeabile fino ad un'altezza minima di ml 2,00; tale prescrizione si applica anche per l'antibagno qualora sia presente un lavabo o una doccia.
4. I servizi igienici ed i bagni non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso un disimpegno o antibagno. Nel caso di unità edilizia con più servizi igienici, almeno un bagno deve avere le caratteristiche precedenti mentre per gli altri è consentito l'accesso dai locali a cui sono specificatamente attribuiti, ad esclusione delle cucine. È comunque vietato costruire servizi igienici all'esterno del fabbricato.

## **ART. 117 LOCALI AI PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI**

1. I locali dei piani interrati e seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione ma solo a servizi facenti parte dell'abitazione.
2. Sia i locali seminterrati che quelli interrati debbono avere aperture atte ad assicurare una costante naturale aerazione direttamente dall'esterno.

## **TITOLO IV° - REQUISITI IGIENICI PER ALTRE TIPOLOGIE D'USO**

### **ART. 118 LOCALI DI CATEGORIA A 2.**

1. I locali di Categoria A2.1 sono equiparati a locali di categoria A1; essi pertanto devono rispettare i seguenti requisiti:
  - a) superficie non inferiore a mq 9,00;
  - b) altezza media ponderata non inferiore a ml 2,70 e altezza minima non inferiore a ml 2.00;
  - c) RIA non inferiore a 1/8 (0.125);
  
2. I locali di categoria A2.2 - A2.3 - A2.4, ove non sia diversamente stabilito da norme di legge o da disposizioni speciali del regolamento, devono rispettare i seguenti requisiti:
  - a) per le attività commerciali e per artigianato di servizio, altezza minima di ml 2,70;
  - b) per le altre attività altezza media ponderata non inferiore a ml 3,00, con altezza minima non inferiore a ml 2,70;
  - c) per attività a ridotto impatto igienico-sanitario di superficie utile non superiore a mq 50,00 (ad esempio: artigianato di servizio, piccole attività commerciali), può essere ammessa un'altezza media non inferiore a ml 2,70 con altezza minima non inferiore a ml 2,00;
  - d) rapporto di illuminazione non inferiore a 1/8 (0,125);
  - e) rapporto di aerazione non inferiore a 1/16 (0,0625);
  - f) superficie minima di mq 20,00.

### **ART. 119 LOCALI DI CATEGORIA A3.**

1. I locali di categoria A3, ove non stabilito diversamente da disposizioni speciali del presente regolamento, devono rispettare i seguenti requisiti:
  - a) altezza media ponderata non inferiore a ml 3,00 con altezza minima di ml 2,70;
  - b) rapporto di illuminazione non inferiore a 1/8 (0,125);
  - c) rapporto di aerazione non inferiore a 1/16 (0,0625);
  - d) superficie minima di mq 20,00.

### **ART. 120 LOCALI DI CATEGORIA A4.**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. I locali di categoria A4, ove non sia diversamente stabilito da specifiche norme di legge o da norme speciali del presente regolamento, devono rispettare i seguenti requisiti:
  - a) altezza minima di ml 3,00;
  - b) R.I.A non inferiore a 1/8 (0,125);
  - c) superficie minima di mq 9,00 per i locali assimilabili a locali di vita e di mq 20,00 per i locali di lavoro.
  
2. Per ogni altra caratteristica si rimanda comunque alla normativa specifica in materia con particolare riferimento alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta Regionale n. 916 del 25.06.2007.

#### **ART. 121 LOCALI DI CATEGORIA A5.**

1. I locali di categoria A5, finalizzati alla specificità di utilizzo dell'allevamento, devono rispettare le norme vigenti in materia e garantire idonee condizioni ergonomiche degli animali allevati.

#### **ART. 122 ILLUMINAZIONE NATURALE E ARTIFICIALE E RAPPORTO DI AERAZIONE**

1. Fatte salve motivate esigenze tecniche, da valutare da parte degli organi competenti, i locali di vita e di lavoro devono sempre essere illuminati con luce naturale, distribuita uniformemente con R.I. non inferiore a 1/8. La superficie illuminante, comunque, deve essere realizzata al 50% con elementi a parete.
2. L'intensità, la qualità, la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo integrando, ove necessario, con sistemi di illuminazione localizzata.
3. In tutti gli ambienti di lavoro (escluso gli uffici), fatte salve motivate esigenze tecniche da valutare da parte degli organi competenti, dovrà essere garantito il requisito dell'aerazione naturale. La superficie aerante, non inferiore ad 1/16 della superficie del locale, dovrà essere uniformemente distribuita e realizzata esclusivamente con aperture finestrate non computando porte, portoni di ingresso e uscite di sicurezza.

#### **ART. 123 LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI**

1. I locali dei piani interrati e seminterrati possono essere adibiti solo a servizi.
2. Sia i locali seminterrati che quelli interrati debbono avere aperture atte ad assicurare una costante naturale aerazione direttamente dall'esterno.

#### **ART. 124 LOCALI ACCESSORI A SERVIZIO DI ATTIVITÀ**

1. Sono locali o ambienti accessori a servizio di attività: servizi igienici, docce, antiservizi, spogliatoi collettivi, ripostigli, depositi, magazzini, mense, ambulatori aziendali, archivi.
2. I locali accessori a servizio di attività devono rispettare i seguenti requisiti:
  - a) Servizi igienici, docce, antiservizi: essi sono equiparati ai locali di categoria S1; essi devono rispettare i seguenti parametri:
    - 1) altezza media ponderata non inferiore a ml 2,40 con altezza minima di ml 2,00;
    - 2) R.I.A. non inferiore a 1/12 (0,083); sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno purché dotati di ventilazione forzata, capace di garantire almeno 10 ricambi aria per ora o soluzioni tecniche equivalenti, ed idoneamente illuminati con luce artificiale;
    - 3) superficie minima di mq 1,00 elevata per i servizi igienici a mq 1,20 con un lato di almeno ml 1,00;

4) nei locali di lavoro deve essere messa a disposizione dei lavoratori acqua potabile in quantità sufficiente,

5) tutti gli insediamenti devono essere forniti di W.C. e antibagno, convenientemente riscaldati nella stagione fredda, separati per sesso, negli insediamenti con oltre 10 addetti, con porte e pareti divisorie a tutt'altezza e in numero non inferiore per persone occupate o frazione per turno, a quanto stabilito dalla seguente tabella:

Utenti/Turno	WC
0 – 200	1/10
200 - 400	1/20
oltre 400	1/30

Quando si svolgono attività insudicianti, gli insediamenti devono essere forniti di docce con acqua calda e fredda; tali docce devono essere individuali, in locali distinti per i due sessi e riscaldate nella stagione fredda. Il numero delle docce deve essere congruo e comunque non deve essere inferiore a 1 ogni 5 persone addette o frazione per turno.

6) i lavandini devono essere in numero non inferiore, per persone occupate o frazione per turno, a quanto stabilito dalla seguente tabella:

Utenti/Turno	lavandini
0 – 200	1/5
200 - 400	1/10
oltre 400	1/15

7) i W.C. e le docce devono essere rivestiti con materiale lavabile e impermeabile fino ad un'altezza minima di ml 2,00. Docce e wc devono essere di norma costruiti in locali separati, in casi particolari può essere autorizzata la costruzione, in un unico locale, del W.C. e della doccia.

b) Spogliatoi: in tutti gli insediamenti produttivi e per le attività che occupano più di 10 addetti, devono essere previsti locali spogliatoio distinti per sesso e arredati con armadietti a doppio scomparto e riscaldati durante la stagione fredda. Gli spogliatoi sono equiparati a locali di categoria S1; essi devono rispettare i seguenti parametri:

- 1) altezza media ponderale non inferiore a ml 2,40 con altezza minima di ml 2,00;
- 2) R.I.A. non inferiore a 1/12 (0,083); sono ammessi locali non aerati ed illuminati all'esterno purché dotati di ventilazione forzata che garantisca almeno 5 ricambi aria per ora o soluzioni tecniche equivalenti ed idoneamente illuminati con luce artificiale;
- 3) superficie minima di mq 2,00 con lato minore non inferiore a ml 1,00; deve essere garantita comunque una superficie minima di mq 1,00 per ogni addetto occupato per turno.

c) Locali di riposo: gli insediamenti produttivi caratterizzati dalla esposizione dei lavoratori a particolari rischi per la sicurezza e la salute, devono avere un locale di riposo loro riservato. I locali di riposo devono essere idoneamente arredati; essi devono essere riscaldati durante la stagione fredda; tali locali, ove non sia presente un locale infermeria devono essere provvisti di cassetta di medicazione. I locali di riposo sono equiparati a locali di categoria A1; essi devono rispettare i seguenti parametri edilizi :

- 1) altezza minima di ml 2,70;
- 2) R.I.A. non inferiore a 1/8 (0,125);

3) superficie minima non inferiore a mq 9,00 e comunque congrua rispetto al numero degli addetti occupati per turno nelle specifiche lavorazioni a rischio.

f) Depositi e magazzini, ripostigli, archivi. Tali locali sono equiparati a locali di categoria S1 e pertanto devono rispettare i seguenti parametri edilizi :

1) altezza media non inferiore a ml 2,40 con altezza minima di ml 2,00;

2) R.I.A. non inferiore a 1/12 (0,083).

3) sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno quando non è prevista la permanenza di persone. In tali locali, quando la permanenza del personale è saltuaria, deve essere previsto un impianto di ventilazione forzata atto a garantire almeno 5 ricambi aria per ora o soluzioni tecniche equivalenti; essi inoltre devono essere idoneamente illuminati con luce artificiale. Nel caso in cui in tali locali si svolga attività lavorativa in maniera costante o regolare, essi devono rispettare le caratteristiche proprie dei locali di lavoro.

#### **ART. 125 RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI - CARATTERISTICHE FORMALI E COSTRUTTIVE**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

- a. La copertura dovrà essere a due falde con manto in laterizio;
- b. Le superfici esterne delle murature dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiate con colori nella gamma delle terre naturali, oppure con mattoni rustici a faccia a vista;
- c. La quota delle banchine delle finestre dovrà essere posta ad almeno ml 1,50 rispetto alla quota del pavimento finito interno;
- d. Non è ammessa la costruzione di pergolati;
- e. Non è ammessa la costruzione di porticati;
- f. Non è ammessa la costruzione di balconi;
- g. La distribuzione interna dovrà essere essenziale e potrà dividere la superficie del piano terra in non più di tre vani;
- h. Non è consentita la realizzazione di soppalchi di alcun tipo;
- i. Gli infissi esterni dovranno essere tinteggiati;

#### **ART. 126 DESTINAZIONE D'USO**

Oltre alle destinazioni d'uso indicate nelle N.T.A. del PRG, sono considerati annessi agricoli quei fabbricati la cui destinazione è:

- Fienili, deposito di prodotti agricoli, depositi per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti;
- Lavorazione, trasformazione, conservazione prodotti dell'azienda, ecc.;
- Ricovero macchine e attrezzi agricoli;
- Ricovero per allevamento di animali per autoconsumo.

# PARTE SESTA

## DISPOSIZIONI FINALI

### TITOLO I°: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### **ART. 127 TOLLERANZE**

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/2011]

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le altezze minime e per i requisiti minimi.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dall'Art. 10 del D.Lgs. 42/2004 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
3. Le tolleranze di cui sopra non sono ammesse quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi.
4. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal *decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192*, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
5. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal *decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192*, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

## ART. 128 PRESCRIZIONE DI ABUSI EDILIZI

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 d el 22/03/2011]

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non abbiano interessato elementi strutturali dell'edificio, non abbiano comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale e non abbiano comportato aumento delle unità immobiliari, qualora siano trascorsi 10 (dieci) anni dalla loro ultimazione.
2. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi previste, ai sensi dell'Art. 21 della Legge Regionale 21 ottobre 2004 n. 23.

## ART. 129 SANZIONI

[articolo modificato e integrato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

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 di cui all'Art. 106 del T.U.L.C.P. n. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Per le diverse fattispecie di violazioni del R.E., le sanzioni corrispondenti, sono descritte dettagliatamente nella tabella sottoriportata,

<b>FATTISPECIE DELLA VIOLAZIONE</b>	<b>Articolo del R.E.</b>	<b>Sanzione euro</b>
Mancata comunicazione di inizio dei lavori	58	100,00
Mancata esposizione del cartello di cantiere	24 - 38	250,00
Mancata recinzione del cantiere (interventi su edif. esistenti)	60	200,00
Mancata recinzione del cantiere (N.C. e attuazione lottizzazioni)	60	1.000,00
Ritardata o mancata comunicazione di fine dei lavori	63	100,00
Ritardata o mancata presentazione di certificazione di conformità edilizia ed agibilità o deposito di scheda tecnica descrittiva	64	154,00
Abitazione ed uso di unità immobiliare priva del certificato di agibilità, con agibilità sospesa o dichiarazione di inagibilità	67	Min. 150,00 Max. 500,00
Inizio dei lavori prima del ritiro del titolo abilitativo		77,00
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	24 - 38	77,00
Inosservanza dell'obbligo di mantenere edifici ed aree libere in conformità alle disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico	74	300,00
Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio		155,00

I suddetti importi sono adeguati annualmente dal dirigente del settore competente, in ragione dell'intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati, nel periodo di un anno.

### **ART.130 RAPPORTI CON LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG**

[articolo modificato con Delibera di C.C. n°19 del 22/03/2011]

1. Le norme di attuazione del PRG vigente all'atto dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio prevalgono su quelle del Regolamento ai fini dell'attuazione del PRG.

### **ART.131 ENTRATA IN VIGORE**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, che sostituisce integralmente le precedenti versioni, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

### **ART. 132 NORME TRANSITORIE**

1. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti presentati e/o depositati al protocollo comunale prima della sua entrata in vigore. Per i progetti relativi ad interventi all'interno di Piani Particolareggiati o Comparti Diretti approvati dal Consiglio Comunale in data antecedente all'entrata in vigore del presente regolamento, si applicano le norme non in contrasto con gli specifici elaborati di Piano Particolareggiati o Comparti Diretti così come approvati dal Consiglio Comunale.

### **ART.133 TERMINI DI VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Ogni modifica delle leggi vigenti che sono state prese a riferimento nel presente regolamento edilizio comportano automatica modifica del Regolamento Edilizio stesso, che verrà comunque adeguato nella forma, alle nuove disposizioni, nel più breve tempo possibile.

### **ART.134 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, suscettibile di variazioni .
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.

## SCHEMA 1

### ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER STRUTTURE A CARATTERE PRECARIO

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ della ditta \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (cod. fisc/ partita IVA \_\_\_\_\_) capitale sociale \_\_\_\_\_, iscritta al n. \_\_\_\_\_ del Registro delle società del Tribunale di \_\_\_\_\_

#### PREMESSO

- che il Consiglio Comunale di Gatteo, con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato il regolamento per l'installazione di strutture precarie su suolo pubblico e privato, prevedendo la sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo;
- che con la medesima deliberazione C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di atto unilaterale d'obbligo e determinato l'importo della garanzia fidejussoria da prestarsi;
- che il richiedente dichiara di ben conoscere ed accettare gli atti sopra richiamati
- che la parte sottoscritta presenterà al Comune di Gatteo regolare Denuncia di Inizio dell'Attività ai sensi dell'art.6 della L.R. n. 31/2002, per l'installazione di \_\_\_\_\_ su un immobile destinato a \_\_\_\_\_, sito nel Comune di Gatteo in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di proprietà \_\_\_\_\_ (1)
- che la superficie dell'apprestamento a carattere precario risulta essere di mq. \_\_\_\_\_ così come individuata negli elaborati di progetto allegati alla Denuncia di Inizio dell'attività;

Ciò premesso, la parte sottoscritta, denominata d'ora in avanti "richiedente", con il presente atto unilaterale irrevocabile per sé, i propri eredi ed aventi causa, si obbliga e si impegna all'osservanza di quanto segue:

- 1) La superficie dell'apprestamento a carattere precario sarà di mq. \_\_\_\_\_
- 2) Le caratteristiche dell'apprestamento dovranno corrispondere al progetto da presentarsi al Comune di Gatteo e dovranno rispettare i seguenti requisiti:
  - a. non devono comportare in alcun caso un incremento di impermeabilizzazione dei suoli;
  - b. il fissaggio a terra può avvenire solo mediante ancoraggi amovibili posti in opera a secco, e cioè senza comportare la esecuzione o demolizione di opere murarie quali getti in calcestruzzo, muri in mattoni o altri materiali cementati da legami idraulici o plastici;
  - c. le strutture portanti al di sopra della quota di cm. 50 dal livello del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dalla quota stradale, possono essere costituite solo da legno o metallo;
  - d. i tamponamenti verticali e le coperture, dovranno essere costituite esclusivamente da legno, metallo o vetro;
  - e. eventuali scarichi di acque nere dovranno essere recapitati nella pubblica fognatura comunale dietro rilascio di autorizzazione allo scarico;
  - f. gli scarichi relativi alle acque bianche dovranno essere recapitati nella pubblica fognatura comunale;
  - g. tutti gli impianti dovranno essere realizzati in conformità alle norme vigenti e, prima dell'utilizzo delle strutture dovrà essere presentata la dichiarazione di conformità prevista dalla Legge n. 46/90 per ogni impianto eseguito;
  - h. le opere devono essere smontabili o trasportabili con mezzi meccanici la cui disponibilità sia garantita sul territorio comunale.
  - i. nel caso di manufatti da realizzarsi in prossimità di incroci stradali con o senza marciapiede, dovrà essere garantita una diagonale di visibilità risultante come diagonale ottenuta dalla congiunzione dei due punti ricavati prolungando di mt. 6,00 i due lati del triangolo partendo dall'intersezione dell'incrocio stradale.
- 3) L'eventuale autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico, finalizzata alla collocazione di apprestamenti temporanei e provvisori a carattere precario, è condizionata all'osservanza delle disposizioni di cui al presente atto unilaterale d'obbligo, in caso contrario si provvederà d'ufficio alla revoca dell'autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico
- 4) Il termine di validità dell'apprestamento sarà di anni 2 dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori. Qualora non intervenga la richiesta di rimozione mediante lettera

raccomandata entro 60 giorni dal termine di validità dell' apprestamento, questo si intende rinnovato per altri 2 anni

- 5) qualora il Sindaco, entro 60 giorni dalla scadenza dell'apprestamento, emetta formale richiesta di rimozione della struttura, il titolare è tenuto a rimuovere gli apprestamenti entro un mese dalla data di notifica della richiesta
- 6) la garanzie fidejussoria prestata dal richiedente, a titolo di osservanza dei punti di cui al presente atto è fissata in Euro \_\_\_\_\_
- 7) il Comune si riserva il diritto di sostituirsi al soggetto autorizzato nella rimozione dei manufatti, qualora questi non vi abbia provveduto entro il termine stabilito. In tal caso il Comune addebiterà ad esso le spese di rimozione trattenendole direttamente dalla garanzia fidejussoria prestata
- 8) Il Comune è esonerato dal risarcimento di eventuali danni arrecati ai manufatti durante la rimozione di cui al precedente punto ed in ordine ad ogni responsabilità civile e penale per danni procurati a terzi
- 9) Il titolare rinuncia a qualsiasi indennità relativa alle opere in oggetto, in caso di lavori pubblici sull'area nella quale insistono
- 10) Il titolare si obbliga ad eseguire periodicamente, entro i termini di validità dell'autorizzazione, l'ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti, sì da conservarli in buono e decoroso stato
- 11) Il titolare si obbliga a proteggere i manufatti durante la stagione invernale, compreso l'eventuale smontaggio ed il magazzinaggio
- 12) Il titolare si obbliga ad eseguire gli allacciamenti alle reti tecnologiche secondo le prescrizioni comunali e degli Enti gestori dei servizi ed in conformità ai precedenti punti 6) e 7)

Le spese del presente atto e quelle successive e dipendenti, sono a totale carico della ditta richiedente .

Il presente atto dovrà essere conservato nella raccolta degli atti del notaio autenticante e prodotto al Comune di Gatteo in copia autentica, debitamente registrato e trascritto.

Note:

- 1) specificare se si tratta di:
  - proprietà' privata non aperta al pubblico
  - proprietà' privata aperta al pubblico
  - proprietà' pubblica

## SCHEMA 2

### SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AI SENSI DELL'ART. \_\_\_ DELLE NTA DEL PRG

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_ (proprietario, legale rappresentante, ecc),

- Considerato che in data \_\_\_\_\_ ha presentato istanza n. \_\_\_\_\_ PGN \_\_\_\_\_ (IPR n. \_\_\_\_\_), per ottenere il permesso di costruire per la costruzione di \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_;

- Dato atto che in base al vigente PRG , approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successive delibere di variante, l'area oggetto di intervento è stata disciplinata dagli artt \_\_\_\_\_ delle NTA del PRG e su di essa grava la prescrizione \_\_\_\_\_;

#### SI OBBLIGA

per sé e gli aventi causa, nei confronti del Comune di Gatteo, a quanto di seguito specificato:

1. il sottoscritto si impegna alla realizzazione e alla cessione di un'area da destinare a \_\_\_\_\_ (parcheggio, verde, strade, realizzazione OO.UU. così come da prescrizione), identificata al N.C.T. al Foglio n. \_\_\_\_\_, particella n. \_\_\_\_\_, per mq. \_\_\_\_\_, così come specificato dalla prescrizione n. \_\_\_\_\_ e individuato nella planimetria allegata dalla quale si evidenziano le opere e le loro quantità;

2. A garanzia della realizzazione delle opere come sopra specificate risulta presentata garanzia fideiussoria bancaria n. \_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_, pari all'importo dei lavori, maggiorato del 20%, di € \_\_\_\_\_, avente scadenza \_\_\_\_\_;

3. Il sottoscritto si impegna, inoltre, a presentare gli elaborati del progetto esecutivo di cui al punto 1) prima del rilascio del permesso di costruire e a portare tutte le modifiche necessarie al fine di adeguarsi alle prescrizioni derivanti dagli uffici comunali e dagli enti competenti.

Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti e dovrà essere registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura e a spesa del sottoscritto.

Gli obblighi assunti col presente atto cesseranno di avere valore al momento della cessione delle aree pubbliche come sopracitate e a quella data il dichiarante avrà titolo di chiedere la cancellazione del presente atto.

Gatteo, lì \_\_\_\_\_

FIRMA

\_\_\_\_\_

### SCHEMA 3

#### ATTO D'OBBLIGO PER ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DI ONERI

Il sottoscritto ..... nato a ..... il ..... e residente a .....  
via ..... in qualità di .....

#### PREMESSO

\_ che in data ..... con istanza protocollata al P.G. n° ..... ha chiesto al Comune di Gatteo il permesso di costruire per l'esecuzione dei seguenti lavori: ..... su immobile/area sito in Gatteo - Via ..... censito al NCT del Comune di Gatteo al foglio .....part.....

\_ che il Comune di Gatteo ha comunicato il parere favorevole a condizione che sia garantita l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria connesse con l'insediamento in progetto, consistenti in.....

\_ che in data .....ha pertanto presentato il progetto preliminare delle suddette opere la cui realizzazione comporta un onere finanziario di euro....., al netto dell'IVA, complessivamente superiore/inferiore/pari al contributo per oneri di urbanizzazione primaria/secondaria per la costruzione ad uso .....oggetto della istanza edilizia sopra richiamata ed ammontanti ad euro.....come comunicato dal Comune di Gatteo con nota prot.....del....

Ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del permesso di costruire da rilasciare per l'intervento edilizio suddetto e dato atto che ricorre il caso previsto dall'art.16 del DPR 380/2001 con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, il sottoscritto :

1. dichiara di conoscere le condizioni della zona nella quale ricade l'intervento;
2. si impegna presentare entro....(...) giorni dalla sottoscrizione del presente atto di impegno unilaterale , il progetto esecutivo delle opere predette, unitamente alla relativa domanda di permesso di costruire ( qualora le opere siano da eseguire su area di proprietà del sottoscrittore);
3. si impegna ad introdurre nel progetto esecutivo tutte le modifiche ed integrazioni richieste in sede di istruttoria dal Comune e dai competenti enti preposti alla gestione delle opere;
4. si impegna irrevocabilmente anche per gli eredi, successori ed aventi causa, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria descritte nell'allegato progetto preliminare approvato con deliberazione della Giunta Comunale n...del....., contemporaneamente all'intervento di cui al PG n°..... e comunque non oltre il termine di validità del relativo permesso di costruire ( oppure entro il .....);
5. accetta che l'importo complessivo delle opere ammesse a scomputo sia pari ad euro ....., risultante

dall'importo complessivo dei lavori sopra descritti depurato di un ribasso forfettario del 10% e che siano inoltre scomputate le spese di progettazione per il ....% dell'importo dei lavori (max 5%);

6. si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Gatteo le opere eseguite e le relative superfici di influenza nella misura che il Comune stesso stabilirà e sulla base del progetto. L'area interessata da tali opere è distinta al NCT di Gatteo al Foglio ..... particelle ..... ed è meglio rappresentata con delimitazione in colore rosso nell'allegata planimetria in scala .....

7. a rendere edotti gli eredi, i successori ed aventi causa, dell'impegno assunto nei confronti dell'Amministrazione Comunale, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà.

La cessione delle opere eseguite e delle aree di pertinenza dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nel termine assegnato nella richiesta stessa.

Il sottoscritto garantisce che il terreno da cedere al Comune sarà libero da censi, livelli, ipoteche, diritti colonici, servitù, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di riservarsi, in sede di stipula il riconoscimento di servitù costituite a garanzia dei servizi di pubblica utilità.

A garanzia dell'osservanza degli impegni assunti e della perfetta esecuzione dei lavori il sottoscritto ha prestato fideiussione a prima richiesta emessa dalla Banca..... per la somma di euro .....corrispondente all'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, derivante dalla relativa perizia, valevole fino al momento della liberazione del contraente, il quale stipula per sé, per i propri successori e aventi causa con vincolo solidale ed indivisibile a favore dell'Ente garantito, Comune di Gatteo, fatta salva la facoltà del Comune stesso di rivalsa per la maggiore spesa sostenuta, nei modi e con i privilegi delle imposte dirette.

La liberazione del contraente la polizza fidejussoria e lo svincolo, pertanto, della garanzia finanziaria, avverrà solo a seguito di presentazione di istanza da parte del sottoscritto, di:

- collaudo, secondo le modalità di cui al Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di tutte le opere eseguite oggetto del permesso di costruire;
- verifica della loro conformità alle norme di Legge e di Regolamento, eventualmente intervenute in tempo successivo al presente atto;
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree di cui al punto n. 7 del presente atto nel termine assegnato. L'esecuzione incompleta delle stesse opere nonché la mancata cessione delle aree di cui al presente atto nei termini sopra indicati, non dà diritto al sottoscritto di richiedere svincoli parziali della somma garantita, che rimarrà in essere fino a quando non si verifichino tutte le condizioni di cui ai punti precedenti;

Qualora non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini prescritti, od ottemperato in parte, il sottoscritto autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale:

- ad eseguire o a far eseguire direttamente le opere mancanti, o quelle non eseguite, secondo il progetto approvato mediante l'escussione della garanzia finanziaria depositata agli atti del Servizio comunale competente, rinunciando espressamente ad ogni opposizione giudiziale o extra-giudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare e, in caso di maggiori costi sostenuti dall'Amministrazione, mediante richiesta di risarcimento per le somme dovute;
- a disporre l'acquisizione coattiva delle aree a favore dell'Amministrazione Comunale.

L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti punti 2) e 4) comporta una sanzione pari al ...% dell'importo dei lavori per ogni mese o frazione di mese di ritardo

L'inosservanza anche parziale del presente impegno comporterà inoltre la sospensione dei lavori di edificazione dei fabbricati previsti ed il diniego al rilascio dei certificati di conformità edilizia ed agibilità degli stessi.

Il sottoscritto dichiara inoltre che il presente atto di impegno è illimitato nel tempo ed irrevocabile.

Il presente atto di impegno decade con conseguente svincolo della fideiussione da parte del Comune, solo nel caso di formale rinuncia a ritirare il permesso di costruire dell'edificio in oggetto o ad iniziare i relativi lavori, mentre gli obblighi da esso derivanti sussisteranno anche nel caso che le opere edilizie vengano iniziate ma non ultimate nei termini previsti dal permesso stesso.

Nel caso in cui l'importo delle opere in sede di collaudo risultasse inferiore agli oneri dovuti, la differenza sarà versata entro 60 ( sessanta ) giorni dalla richiesta del pagamento a saldo effettuata

dal Comune. In difetto saranno applicate le sanzioni previste dalla normativa vigente per il ritardato pagamento degli oneri concessori.

Il presente vincolo si intende esteso agli eventuali progetti di variante in corso d'opera.

Le spese del presente atto, del successivo rogito notarile per il trasferimento al Comune delle opere eseguite e delle aree di pertinenza, del relativo trasferimento e della documentazione ipotecaria e catastale, sono a carico del sottoscritto, che se le assume.